

Datum	24 oktober 2024
Nummer	2024-11-
Datum commissievergadering	5 november 2024
Datum raadsvergadering	19 november 2024

Oplegger

Zaaknummer	540775
Onderwerp	Beheerplan onderhoud gemeentelijk vastgoed
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	19-11-2024 Direct aansluitend aan de begrotingsraad. De begrotingswijziging kan na instemming door de gemeenteraad verwerkt worden in de begroting 2025-2028.
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	Voor het gemeentelijk vastgoed is een beheerplan opgesteld waarin is vastgelegd op welk kwaliteitsniveau een gebouw wordt onderhouden en wat voor financiële consequenties dit heeft. Daarnaast is er een CO2-Routekaart opgesteld waarin per gebouw is vastgelegd op welke manier we invulling gaan geven aan CO2-reductie. Deze maatregelen zijn verwerkt in het beheerplan, gekoppeld aan werkzaamheden voor groot onderhoud. Met de vaststelling van het beheerplan wordt een voorziening voor het groot onderhoud ingesteld.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. Het Beheerplan onderhoud gemeentelijk vastgoed 2025-2029 vast te stellen; 2. De financiële mutaties van het beheerplan middels begrotingswijziging 2025-02 op te nemen in de Begroting 2025-2028 en in het saldo te verwerken; 3. De voorziening gemeentelijk vastgoed in te stellen en de jaarlijkse dotatie à € 212.000,- en in het saldo te verwerken; 4. Het restantsaldo van de reserve onderhoud gemeentelijke gebouwen per einde 2024 te storten in de nieuwe voorziening gemeentelijk vastgoed; 5. Indien het restant van de reserve niet in de voorziening wordt ingezet, de looptijd van de reserve te verlengen tot eind 2025.
Bijlage(n)	• CO2-Routekaart gemeentelijk vastgoed Midden-Delfland 2025 • Beheerplan onderhoud gemeentelijk vastgoed 2025-2029 • Gemeentelijke vastgoedportefeuille • Begrotingswijziging beheerplan
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord
	Opmerking:

	Datum van besluit gemeenteraad:	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

Jaarlijks ziet u in de begroting de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen. In deze paragraaf wordt ingegaan op het onderhoud van de kapitaalgoederen en de daaruit voortvloeiende financiële consequenties. Artikel 12 van het BBV geeft aan dat deze paragraaf ten minste wegen, riolering, water, groen en gebouwen bevat. De kwaliteit van de openbare ruimte is belangrijk voor het woongenot van inwoners. De kapitaalgoederen dragen bij aan dit woongenot.

In de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen geven wij u jaarlijks inzicht in de beleids- en beheerplannen. Wij hebben dergelijke plannen voor wegen, riolering, groen, speelplaatsen, openbare verlichting, bruggen en gebouwen. In ieder beleids-/beheerplan worden één of meerdere kwaliteitsniveaus vastgesteld. Hiervoor wordt een systematiek voor het normeren en meten van een onderhoudsniveau gehanteerd, zoals CROW of NEN. Aan de hand van de vastgestelde onderhoudsniveaus wordt een raming gemaakt voor het benodigde onderhoudsbudget. De plannen hebben meestal een looptijd van 4-5 jaar. In verband met bezuinigingen en omdat de lopende beheerplannen voldoende "doorkijk" geven om tot 2024 verantwoord onderhoud uit te voeren is ervoor gekozen om de herziening van de beheerplannen voor wegen, riolering, openbare verlichting en bruggen uit te stellen tot 2024.

In de afgelopen jaren is er op diverse budgetten voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte bezuinigd. Hierdoor sluiten de budgetten in de begroting niet meer altijd aan op de gewenste kwaliteitsniveaus. De provincie vraagt in haar reactie op de begroting al enkele jaren aandacht voor het actualiseren van de beheerplannen. In de toezichtbrief voor de begroting 2024 staat het volgende:

"Wij hebben helaas weer moeten constateren dat u ondanks ons eerdere adviezen de beheerplannen voor wegen, gebouwen en kunstwerken nog niet heeft geactualiseerd. Beheerplannen die niet actueel zijn, geven geen reëel beeld van de onderhoudslasten in uw begroting en meerjarenraming. Wij verzoeken u wederom deze beheerplannen te actualiseren en wij gaan ervan uit de hieruit voortvloeiende financiële gevolgen in de volgende begroting 2025 en meerjarenraming 2026-2028 terug te zien."

Het komende jaar kunt u diverse geactualiseerde beheerplannen met bijbehorende begrotingswijzigingen tegemoet zien. Voor enkele kapitaalgoederen wordt een voorstel gedaan om een onderhoudsvoorziening in te stellen voor het groot onderhoud. Daarnaast worden er ook nieuwe beheerplannen opgesteld voor de openbare ruimte waar nu nog geen beheerplannen voor zijn. Dit betreft 'beschoeiingen, damwanden en kades', stuwen, wegmeubilair (inclusief bebording en markering), baggeren, begraafplaatsen en gebouwen. Hieronder ziet u de planning van het actualiseren en opstellen van de plannen:

- Wegen (actualisatie): Q1 2025
- Riolering (actualisatie): vastgesteld op 26 september 2023
- Groen (actualisatie): 2025
- Spelen (actualisatie): 2025
- Openbare verlichting (actualisatie): Q1 2025
- Bruggen (actualisatie): Q4 2024
- Gebouwen (nieuw): Q4 2024
- Beschoeiingen, damwanden en kades (nieuw): Q4 2024
- Stuwen (nieuw): Q4 2024
- Wegmeubilair (nieuw): Q4 2024
- Baggeren (nieuw): Q2 2025
- Begraafplaatsen (nieuw): 2025

Voor u ligt het voorstel voor het beheerplan gemeentelijk vastgoed. Dit is een nieuw beheerplan. Voor de gemeentelijke gebouwen zijn er Meerjaren Onderhoudsplannen (MJOP's) die volgens een cyclus geactualiseerd worden. Deze bieden de basis voor het beheerplan. Een overkoepelend beheerplan was er nog niet. In dit beheerplan wordt het kwaliteitsniveau voor het onderhoud per gebouw vastgesteld. In het beheerplan zijn ook maatregelen voor verduurzaming van de gebouwen opgenomen, conform

de opgestelde CO2-Routekaart Gemeentelijk Vastgoed 2025. Deze routekaart geeft per gebouw aan welke energiemaatregelen geselecteerd zijn en in de komende jaren ingepland zijn om invulling te geven aan het Klimaatakkoord. Het beheerplan biedt de basis voor het instellen van een voorziening voor het groot onderhoud van het gemeentelijk vastgoed.

Beoogd maatschappelijk effect

Het vaststellen van beheerplannen met een juiste financiële vertaling in de begroting zorgt voor behoud van de functie en de waarde van kapitaalgoederen.

Argumenten

1.1 Dit voorstel geeft invulling aan de eisen van het BBV.

De gemeente heeft conform het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) de taak op het periodiek vaststellen van een actueel onderhoudsplan op de kapitaalgoederen "Gebouwen" die zij in haar bezit heeft.

1.2 Het hebben van actuele beheerplannen met een financiële vertaling in de begroting is belangrijk voor de provincie.

De provincie heeft al enkele jaren in haar reactie op de begroting aandacht gevraagd voor het hebben van actuele beheerplannen met een juiste financiële vertaling in de begroting. Het beheerplan voor gemeentelijke gebouwen wordt hierin specifiek benoemd.

2.1 De provincie verwacht een financiële vertaling van een actueel beheerplan in de aankomende begroting.

In haar reactie op de begroting van 2024 heeft de provincie aangegeven een actueel beheerplan voor gebouwen te verwachten en ervan uit te gaan de hieruit voortvloeiende financiële gevolgen in de volgende begroting 2025 en meerjarenraming 2026-2028 terug te zien.

2.2 Dit zorgt voor intandhouding van het gemeentelijk vastgoed.

Door het benodigde budget voor groot onderhoud beschikbaar te stellen kunnen de gebouwen op het benodigde niveau onderhouden worden. Hiermee kunnen de gebouwen hun functie behouden en wordt achteruitgang van de gebouwen voorkomen.

2.3 Met het groot onderhoud wordt een verduurzamingsslag gemaakt.

De maatregelen uit de CO2-Routekaart voor CO2-reductie van de gemeentelijke gebouwen zijn opgenomen in het beheerplan. Op een natuurlijk moment, gekoppeld aan het groot onderhoud, worden deze maatregelen uitgevoerd. Het uitvoeren van het beheerplan betekent dus ook een belangrijk aandeel in het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.

2.4 Kredieten voor groot onderhoud worden opgeheven.

In het verleden zijn er diverse kredieten beschikbaar gesteld voor werkzaamheden die groot onderhoud betreffen in plaats van een investering. Investeringskosten worden geactiveerd, kosten voor groot onderhoud mogen niet geactiveerd worden. De kosten voor groot onderhoud moeten dus opgenomen worden in de exploitatie of in een voorziening. Met dit beheerplan en de bijbehorende begrotingswijzigingen wordt dit hersteld.

3.1 Het instellen van een voorziening zorgt voor jaarlijks gelijke lasten in de exploitatie.

De jaarlijkse kosten voor groot onderhoud van de gemeentelijke gebouwen fluctueert enorm. Wanneer deze kosten in de exploitatie worden opgenomen betekent dit dat de begrote kosten voor onderhoud jaarlijks verschillen. Dit verschil kan enkele tonnen per jaar zijn. Door een voorziening in te stellen met een vaste jaarlijkse dotatie vanuit de exploitatie in de voorziening is de jaarlijkse exploitatie gelijk.

3.2 Het instellen van een voorziening geeft meer ruimte in aanpassing van de planning.

De werkzaamheden voor groot onderhoud zijn per jaar ingepland. Wanneer blijkt dat de staat van onderhoud nog voldoende is en de werkzaamheden uitgesteld kunnen worden kan dat binnen de voorziening, zonder dat de begroting hiermee wijzigt.

4.1 Al het budget voor groot onderhoud zit overzichtelijk bij elkaar.

Door het restant van de huidige reserve voor groot onderhoud in de voorziening te storten worden de budgetten voor groot onderhoud gebundeld. Dit houdt de uitgaven en de beschikbare budgetten overzichtelijk.

5.1 Dit budget is nodig voor uitvoering van het groot onderhoud.

De reserve onderhoud gemeentelijke gebouwen is ingesteld voor de periode 2021-2024. Deze reserve is nog niet volledig benut. De werkzaamheden zijn wel in voorbereiding en het budget is dus gereserveerd. Indien niet wordt ingestemd met het instellen van een voorziening en het in de voorziening storten van het restant van deze reserve is het van belang dat deze reserve in stand blijft. De looptijd moet dan met één jaar worden verlengd.

Kanttelingen

2.1 Er is extra budget nodig.

De jaarlijkse dotatie aan de voorziening heeft effect op de gemeentelijke begroting. Het voorgestelde budget is echter nodig om de vastgoedportefeuille verantwoord in stand te kunnen houden. Lagere uitgaven voor (groot) onderhoud heeft een achteruitgang en daarmee waardedaling van het gemeentelijk vastgoed tot gevolg.

Financiën

In de huidige begroting zijn voor het gemeentelijk vastgoed onderhoudsbudgetten, kredieten en een reserve opgenomen. De onderhoudsbudgetten en kredieten zijn verdeeld over meerdere taakvelden. De onderhoudsbudgetten zijn voldoende voor het uitvoeren van het dagelijks onderhoud. De kredieten zijn voor investeringen en ook voor enkele groot onderhoud werkzaamheden zijn kredieten toegekend. Daarnaast is er in 2021 een reserve van € 650.000,- ingesteld om een inhaalslag te maken met het groot onderhoud van de gebouwen.

Met vaststelling van dit beheerplan wordt voorgesteld om een onderhoudsvoorziening in te stellen voor het groot onderhoud van het gemeentelijk vastgoed. Over een periode van 10 jaar liggen de totale kosten van groot onderhoud op € 3.483.322,-. Het restant van de reserve wordt betrokken bij de vorming van de voorziening. Dit restant wordt eind 2024 gestort in de voorziening. Wanneer de raad niet instemt met het instellen van de voorziening moet de looptijd van de reserve verlengd worden. Daarnaast worden middelen uit de exploitatie voor gebouwen ingezet als jaarlijkse storting in de voorziening. Daarmee blijft een benodigde dekking over een periode van 10 jaar over van € 2.114.984,-. Hiervoor is een jaarlijkse dotatie van afgerond € 212.000,- in de voorziening nodig.

Naast de exploitatie en de voorziening worden er ook kredieten aangevraagd. Deze zijn voor investeringen aan de gemeentelijke gebouwen (renovaties) en voor groot onderhoud van het gemeentehuis. De gemeente heeft bij de nieuwbouw van het gemeentehuis een componentenbenadering toegepast. Een gemeente die de componentenbenadering voor een bepaalde categorie kapitaalgoederen wil gaan gebruiken moet dit consequent voor deze categorie toepassen. Dit biedt de mogelijkheid om het groot onderhoud van het gemeentehuis te investeren. De jaarlijkse kapitaallasten na verwerking van mutaties in investeringskredieten zijn verwerkt in bijgevoegde begrotingswijziging.

Bij de begroting en jaarrekening wordt jaarlijks verklaard of de voorziening van voldoende omvang is op basis van het beheerplan. Dit is een verplichting vanuit de BBV. Deze verklaring is middels een volledige analyse waarin afwijkingen een structureel of incidenteel label krijgen (inclusief vervolgactie). Indien de voorziening te laag blijkt te zijn dient de gelijkmatige jaarlijkse storting via een raadsbegrotingswijziging/PBW herzien te worden. Indien de voorziening te hoog blijkt te zijn, dan mag het overschot of via een raadsbesluit in één keer vrijvallen in het resultaat of afgeraamd worden door de jaarlijkse toevoeging te verlagen (ook met instemming van de gemeenteraad).

Communicatie en participatie

Het Beheerplan onderhoud gemeentelijk vastgoed 2025-2029 wordt na vaststelling gepubliceerd.

De uitvoering van het groot onderhoud wordt zorgvuldig besproken en afgestemd met gebruikers, zodat zij op de hoogte zijn van het moment en de impact van de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden.

Vervolgstappen

Reactie college op commissiebehandeling