



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp	Raadsadviesnota MJOP 2023-2032 10 jarenplan gemeentelijke gebouwen
Zaakdossier	Z/23/034168 - D/23/112540
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	4. Bestuur en organisatie
Datum collegebesluit	9 mei 2023

Opsteller	Marinus Lenselink	E-mail	marinus.lenselink@doesburg.nl
Team	Strategie Beleid en Projecten	Telefoonnummer	(0313) 48 13 62

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

In te stemmen met de onderhoudsplannen voor de gemeentelijke gebouwen en het “MJOP 2023-2032 10 jarenplan” onderhoud gemeentelijke gebouwen vast te stellen.

Financieel beslispunt

De dotatie aan de voorziening te verhogen met € 92.000,- /jaar tot totaal € 385.000,-/jaar, en een eenmalige storting te doen aan de voorziening van € 925.000,-.

De kosten voor het verhogen van de dotatie te dekken uit de exploitatiebudgetten die vrijkomen door verkoop van de gebouwen Nieuwstraat 2-4 (Archief) en Armgardstraat 2a (Gymzaal).

De kosten voor de eenmalige storting te dekken uit de netto verkoopopbrengsten van beide panden tot een bedrag van € 925.000,-¹.

De wijzigingen voor de begroting 2023 mee te nemen bij de IBB 2023 en de gevolgen voor 2024 en verder in de primitieve begroting 2024-2027 te verwerken.

Procedureel beslispunt

Het MJOP 2023-2032 10 jarenplan met terugwerkende kracht in werking laten treden per 1 januari 2023.

Juridische grondslag

Artikel 23 van de Financiële verordening gemeente Doesburg², onderhoud kapitaalgoederen.

¹ In de Financiële verordening staat in artikel 8 onder a:

Artikel 8. Wensen en bedenkingen grote onderwerpen.

In het kader van de actieve informatieplicht beslissen burgemeester en wethouder niet over:

a. De verkoop van goederen groter dan € 500.000, - dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van burgemeester en wethouders te brengen.

² In de Financiële verordening staat in artikel 23, derde lid:

Artikel 23. Onderhoud kapitaalgoederen

‘Burgemeester en wethouders bieden de raad ten minste eens in de 5 jaar een onderhoudsplan gebouwen aan. Het onderhoudsplan gebouwen bevat voorstellen voor het te plegen onderhoud en de bijbehorende kosten aan de gemeentelijke gebouwen. De raad stelt het onderhoudsplan gebouwen vast.’

Inleiding

In 2016 is het MJOP 2016-2025 vastgesteld en door uw raad de bijbehorende dotatie aan de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen beschikbaar gesteld. In 2017 is het MJOP eenmalig aangescherpt. Volgens de financiële verordening wordt het MJOP elke 5 jaar herzien en wordt de dotatie bijgesteld. Daarnaast vindt jaarlijks een actualisatie plaats op basis van uitgevoerde werkzaamheden. In 2020 is de strategische koers voor het gemeentelijke vastgoed vastgesteld. Op basis van deze koers zijn er keuzes gemaakt in het vastgoedareaal. Van de gebouwen die in eigendom blijven van de gemeente zijn nieuwe MJOP's opgesteld. In deze MJOP's is ook de verplichte verduurzaming opgenomen. Dat heet een DMJOP waarbij de "D" voor Duurzaam staat. Het verduurzamen zelf gebeurt zoveel mogelijk op natuurlijke momenten. Bijvoorbeeld een C.V.-ketel moet worden vervangen dan wordt deze vervangen door een elektrische warmtepomp. Verlichting wordt vervangen door ledverlichting e.d. Deze kosten zijn meegenomen in het MJOP 2023-2032 10 jarenplan.

Doel / meetbaar effect

Adequaat beheer en onderhoud draagt bij aan het in standhouden van de economische waarde van het eigen bezit. Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed draagt bij aan het behalen van de doelen uit de energietransitie. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie en het draagt bij aan een beter milieu.

Argumenten

1.1. Een actualisatie van het MJOP is noodzakelijk voor een goed en adequaat gebouwenbeheer

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Meestal wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is. De kans op vervolgschade aan de overige gerelateerde elementen is dan groot. Bij planmatig onderhoud gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft. Planmatig onderhoud is al dat onderhoud dat nodig is om een gebouw op een adequate manier in stand te houden.

In 2016 is voor het laatst een MJOP vastgesteld met een looptijd van 10 jaar voor de jaren 2016-2025. In 2017 is het MJOP aangescherpt, maar de dotatie aan de voorziening is nagenoeg gelijk gebleven. Er is gewacht met het opstellen van een nieuw MJOP 10 jarenplan nadat de strategische koers voor het gemeentelijke vastgoed was vastgesteld. Dit is ook zo met u gecommuniceerd. De strategische koers voor het gemeentelijke vastgoed is in november 2020 vastgesteld. In 2022 is er een keuze gemaakt in het te behouden vastgoed en ook is besloten om een bestaand kantoorpand aan te kopen voor de huisvesting van de bestuurlijke- en ambtelijke organisatie. Nu er duidelijkheid is over het vastgoedareaal dat beheerd en onderhouden moet worden, zijn er nieuwe (D)MJOP's opgesteld. Een meerjarenonderhoudsplan is nodig om op een adequate wijze het planmatig onderhoud in beeld te krijgen en daar uitvoering aan te geven. De dotatie is nodig om het MJOP te kunnen financieren.

1.2. De verduurzamingsverplichting is opgenomen in het (D)MJOP

Op grond van wet- en regelgeving zijn gemeenten verplicht hun gebouwenbestand te verduurzamen. In de (D)MJOP's is deze verplichte verduurzaming opgenomen. Daarbij is rekening gehouden met natuurlijke momenten om dat te doen. Bijvoorbeeld het vervangen van de Cv-ketel wordt gedaan aan het eind van zijn levensduur en vervangen door een elektrische warmtepomp. Mocht een platdak vervangen moeten worden dan wordt gelijk gekeken in hoeverre het dak optimaal geïsoleerd kan worden. De kosten zijn opgenomen binnen het (D)MJOP. Daarmee pakt het MJOP 2023-2032 10 jarenplan duurder uit dan de voorgaande versies, echter je krijgt er meer voor terug. Een verduurzaamd gebouw zal minder energieverbruiken waardoor aan de exploitatiekant bespaard gaat worden. Ook de maatregelen waarvan de kosten binnen 5 jaar zijn terug te verdienen zijn opgenomen in het (D)MJOP. Hierbij kun je denken aan het vervangen van verlichting door Ledverlichting.

2.1. De kosten die gemoeid zijn met het MJOP 2023-2032 10 jarenplan kunnen opgevangen worden binnen de vastgoedportefeuille.

In 2016 is een MJOP 2016-2025 vastgesteld met een looptijd van 10 jaar. De jaarlijkse dotatie aan de voorziening was toen 310k. In 2017 is het MJOP aangescherpt, maar de dotatie is nagenoeg gelijk gebleven. Het totale budget voor het 10 jarenplan bedroeg toen 4,3 miljoen.

Vanaf 2016 is de dotatie aan de voorziening om verschillende redenen telkens gewijzigd, in onderstaand overzicht is dat globaal weergegeven. Voor 2023 bedraagt de dotatie € 292.944, -.

Jaar	Dotatie	Reden
2016	€ 310.214, -	MJOP 2016-2025
2017	€ 297.383, -	Vervallen pand Bonte Os Ooipoortstraat
2018	€ 302.140, -	indexatie
2019	€ 512.585, -	indexatie + extra dotatie van € 185.000, -, vanwege behalen 0-lijn
2020	€ 262.570, -	Bij IBB 2020 ingehouden budget € 262.000, -
2021	€ 488.570, -	Voorziening inclusief reguliere werkzaamheden
2022	€ 311.744, -	Exclusief reguliere werkzaamheden, deze worden binnen de exploitatie opgevangen
2023	€ 292.944, -	Vanwege een rijkssubsidie is de dotatie met € 18.819, - verlaagd

In november 2020 is de strategische koers voor het gemeentelijk vastgoed vastgesteld en zijn er keuzes gemaakt in het vastgoedareaal. Op basis van deze keuzes is begin 2023 van elk gebouw een (D)MJOP gemaakt waarbij de "D" voor Duurzaamheid staat. Het nieuwe MJOP 2023-2032 10- jarenplan vraagt een totaalbudget van 6,4 miljoen. De kosten die gemoeid zijn met het MJOP 2023-2032 kunnen opgevangen worden binnen de vastgoedportefeuille. Daar hoort een dotatie bij van € 384.769, - (385k) en een eenmalige storting van 925k. Zie verder onder Financiën.

Kanttekeningen

2.1. Een voorziening mag niet negatief staan.

Volgens het BBV mag een voorziening niet onder de nullijn komen. Mocht dat worden geconstateerd dan moet er worden bijgestort. Bij het financiële overzicht kunt u zien dat als er geen extra dotaties worden gedaan de voorziening op enig moment onder de nullijn komt. Dat is niet toegestaan. Daarom wordt voorgesteld om extra te doneren aan de voorziening door de



opbrengsten van de verkoop Nieuwstraat 2-4 en gymzaal Armgardstraat in de voorziening te storten. Ook valt in de voorziening een behoorlijk bedrag vrij als besloten wordt om een deel van het stadhuis af te stoten.

2.2. Het MJOP 2023-2032 10 jarenplan pakt duurder uit dan in 2016

Het totaalbudget voor het MJOP 2023-2032 bedraagt 6,4 miljoen terwijl het MJOP 2016-2025 op 4,3 miljoen uitkwam. De reden hiervoor is dat het vastgoedareaal er anders uitziet en de marktprijzen in de tussenliggende tijd enorm zijn gestegen. Ook is in het nieuwe MJOP zowel het gehele Stadhuis als het nieuwe Stads kantoor opgenomen. Deze beide gebouwen nemen een substantieel deel van het budget voor hun rekening. Op het moment dat een keuze gemaakt wordt in het geheel of gedeeltelijk afstoten van het stadhuis scheelt dat een bedrag van 1 tot respectievelijk 2.7 miljoen op het budget. In het voorstel zijn we uitgegaan van gedeeltelijk afstoten waardoor op een gegeven moment 1 miljoen vrijvalt binnen de voorziening. Daarnaast is in het MJOP nu ook rekening gehouden met de wettelijke eisen om te verduurzamen. De investeringen die daar mee gemoeid zijn maken onderdeel uit van de voorziening.

Financiën

De huidige dotatie aan de voorziening is niet toereikend voor het nieuwe MJOP. Voor het nieuwe MJOP is een jaarlijkse dotatie nodig van 385k en een eenmalige storting van 925k. Dat is een verhoging met 92k/jr. ($293 + 92 = 385$). Deze verhoging is nodig om de voorziening boven de nullijn te houden. Deze verhoging kan opgevangen worden door de exploitatiebudgetten die niet meer nodig zijn (door verkoop) in te zetten voor de voorziening (pand Nieuwstraat 2-4 en gymzaal Armgardstraat). Daarnaast is een eenmalige storting in de voorziening nodig van 925k. Dit kan opgevangen worden door een deel van de netto-opbrengst van de verkoop van genoemde panden te storten in de voorziening. Met dit voorstel informeren wij uw raad over het voornemen om een deel van de opbrengsten uit de verkoop te storten in de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen. Uw raad kan hierover zijn wensen en bedenkingen aan ons college uitbrengen. De financiering van het MJOP kan zodoende binnen de vastgoedportefeuille worden opgelost. Zie onderstaand overzicht met het verloop van de voorziening.

Financieel verloop voorziening MJOP 2023-2032 10 jarenplan

VRZ	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Saldo 1/1	687.958	1.225.709	526.655	540.470	740.669	1.021.096	211.102	384.015	38.839	197.647
gem dotatie	384.769	384.769	384.769	384.769	384.769	384.769	384.769	384.769	384.769	384.769
raming uitgaven	772.018	1.083.823	370.954	184.570	104.342	1.194.763	211.856	729.945	225.961	576.760
Storting verkoop	925.000									
Saldo31/12	1.225.709	526.655	540.470	740.669	1.021.096	211.102	384.015	38.839	197.647	5.656

Uitvoering

Planning

Zodra u heeft ingestemd met het MJOP en de middelen hiervoor beschikbaar heeft gesteld zal met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023 uitvoering gegeven worden aan het MJOP 2023-2032 10 jarenplan.



Communicatie

n.v.t.

Evaluatie

Elke 5 jaar vindt een herijking van het MJOP plaats en zal zo nodig de dotatie aan de voorziening worden herzien, elk jaar zal het MJOP op basis van de actualiteiten worden bijgesteld.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: MJOP 2023-2032 10 jarenplan gemeentelijke gebouwen