



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	15 februari 2022
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Actualisatie meerjaren onderhoudsplan (MJOP) gemeentelijke gebouwen 2022-2027
Portefeuillehouder	:	Marius Tielemans

Samenvatting:

In het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) wordt het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen gepland en de benodigde middelen gereserveerd. Jaarlijks wordt gekeken of wijzigingen in dit plan aangebracht moeten worden. Eens per vier jaar wordt het MJOP geactualiseerd door een externe partij met een bouwkundige achtergrond. Eind 2021 heeft deze actualisatie plaatsgevonden. Nu wordt deze vertaald in bijgevoegd MJOP 2022-2027.

Voorgesteld besluit:

- Het vaststellen van het geactualiseerde meerjaren onderhoudsplan (MJOP) gemeentelijke gebouwen 2022-2027;
 - Akkoord te gaan met een verhoging van de jaarlijkse storting in de voorziening met € 65.000;
 - Akkoord te gaan met een bijdrage van € 40.000 om onderzoek te doen naar het verduurzamen van onze gebouwen conform uitgangspunten van het duurzaamheidsplan.
-

Inleiding/probleemstelling:

Het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) gemeentelijke gebouwen wordt elke 4 jaar bijgesteld en beslaat een periode van zes jaar. Tijdens deze vier jaar kan er veel veranderen, daarom vindt jaarlijks een actualisatie plaats en wordt de termijn waarop het plan betrekking heeft aangepast, zodat we steeds zes jaar vooruit kijken.

Eens in de vier jaar vindt er een actualisatie plaats op basis van externe expertise. Dat doen we omdat om meerdere redenen:

- Intern hebben we de echte bouwkundige expertise niet in huis;
- Met externe deskundigheid kunnen we met name de lange termijn risico's in beeld brengen en daarop tijdig anticiperen.
- Om richting onze accountant over een gedegen beheerrapport te beschikken.

Die actualisatie is nu aan de orde.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Op 16 maart 2021 heeft ons college voor het laatst het meerjaren onderhoudsplan geactualiseerd. De financiële gevolgen van deze aanpassingen zijn verwerkt in de voorjaarnota 2021;
- Duurzaamheidsplan gemeente Boekel.

Beoogd resultaat:

Wij rekenen voor een periode van 6 jaar door hoeveel budget wij beschikbaar moeten stellen voor het onderhoud van onze gebouwen. Zo stellen wij veilig dat wij de staat van onze gebouwen op een acceptabel niveau kunnen houden. Het MJOP wordt hiervoor als basis gebruikt.

In het MJOP zijn alle gebouwen in het bezit van de gemeente opgenomen, waar de gemeente (deels) verantwoordelijk is voor het (groot) onderhoud.

Keuzemogelijkheden:

Het is mogelijk om niet in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen dit zou echter betekenen dat het MJOP geen actueel beeld meer geeft van de stand van zaken met betrekking tot het noodzakelijk onderhoud. Daarnaast zou dit mogelijk betekenen dat bepaald noodzakelijk onderhoud niet uitgevoerd kan worden, met als gevolg dat er in de toekomst mogelijk hoge kosten gemaakt moeten worden omdat de levensduur van bepaalde objecten is afgenomen.

Argumenten:

In de praktijk blijkt soms dat vervanging of onderhoud uitgesteld kan worden of juist naar voren gehaald moet worden. Dit is bijvoorbeeld van toepassing op Cv-ketels, deze hebben een cyclus van 18 jaar in het MJOP. De praktijk wijst uit dat ze soms wel 25 jaar meegaan maar dat ze soms ook na 15 jaar al vervangen moeten worden.

Het onderhoud dat in 2021 ingepland was, maar dat om verschillende redenen niet is uitgevoerd is daarom in het MJOP doorgeschoven naar 2022. Ook is het plan aangepast op die onderdelen waar het onderhoud eerder is uitgevoerd dan oorspronkelijk gepland was.

Op basis van de inspectie van onze gemeentelijke gebouwen blijkt dat de onderhoudsvraag groter is dan tot op heden was voorzien. Dit effect zien we vooral op de lange termijn optreden. Het blijkt dat we -om onze gebouwen langdurig op een goed onderhoudsniveau te houden- we met name op de lange termijn grotere investeringen moeten gaan doen. Dit valt te verklaren door de stijging in de onderhoudskosten bij, met name, de volgende gebouwen:

- Sporthal De Burcht
- Nia Domo
- De Horst
- Gemeentewerf

Daarnaast is de regelgeving omtrent de te activeren kosten aangescherpt. Dit betekent dat onderhoud direct ten laste van de voorziening zal worden gebracht.

Voorheen werden onderhoudskosten boven de € 25.000 geactiveerd, dit is niet meer toegestaan (zie bijgevoegde notitie "Notitie materiele vaste activa 2020", hoofdstuk 7).

Dit heeft een behoorlijke impact op de financiële bijstellingen. Waardoor de storting in de voorziening moet worden bijgesteld.

Het resultaat daarvan wordt in de financiële paragraaf uiteengezet.

Hierbij moet worden opgemerkt dat er vanaf 2027 met een stijging van de onderhoudskosten moet worden gerekend. Wij geven hierbij wel aan dat dit een theoretisch gegeven is. Op basis van normkosten en normen voor levensduurfrequenties lopen de onderhoudskosten naar verwachting in de toekomst flink op. Op basis van normgetallen zou het budget moeten stijgen naar ruim 4 ton. Door jaarlijks te actualiseren en 4 jaarlijks compleet te herzien houden we een vinger aan de pols en vinden we een stijging nu naar € 165.000 verantwoord.

Duurzaamheid

In het duurzaamheidsplan is afgesproken dat het energieneutraal maken van onze gebouwen vanuit het gebouwbeheer zullen worden gefinancierd. In de huidige budgetbijstelling is daar geen ruimte voor. Om hier serieus invulling aan te geven willen we in 2022-2023 op basis van nader onderzoek met een concreet plan komen. Dit is echt van een andere grootte van orde. Wel hebben we hier rekening mee gehouden in onze maatregelen op korte termijn. Daar waar deze strijdig zijn met verduurzamen (bijvoorbeeld vervangen van een gasgestookte installatie) zijn deze -waar de inspectie dat toelaat- doorgeschoven naar 2024 en verder. Voor het opstellen van dit nader onderzoek en het vertalen ervan naar een aangepast onderhoudsplan vragen wij u om in 2022 en 2023 € 20K ter beschikking te stellen. Voor de uiteindelijke uitvoering van de maatregelen worden fors hogere bedragen voorzien. Die zijn echter weer deels te dekken vanuit subsidieregelingen en energiebesparing. Zoals gezegd, in een separaat plan willen wij hierop ingaan.

Financiële gevolgen en dekking:

De financiële gevolgen van de aanpassing zijn voor de komende 6 jaar doorgerekend. Deze doorrekening is als bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt dat de storting in de voorziening voor de korte termijn zal worden verhoogd met € 65.000.

Daarnaast vindt er een voordeel plaats op geraamde investeringen (€ 18.000), verder zien we een financieel voordeel op de contracten (€ 4.000).

Totaal geeft dit een nadeel van ca. € 43.000. Dit zal worden verwerkt met de voorjaarsnota 2022.

Conform de bekende systematiek worden onderhoudskosten voor een groot deel verhaald op gebruikers of huurders. Dat is ook hier het geval. Bij de bijstelling van contracten zal dit effect helder worden.

Duurzaamheid

Voor de onderzoeken om inzicht te krijgen in de kansen tot energiebesparing worden in 2022 en 2023 € 20.000 geraamd Deze extra bedragen worden verwerkt in de voorjaarsnota 2022.

Risico's:

Juridische risico's zijn beperkt. Financiële risico's zijn er. Zoals in het stuk verwoord varen we met ons onderhoudsbudget "scherp aan de wind". Incidentele tegenvallers zijn daarmee lastiger op te vangen. Door periodieke bijstelling vinden wij dit een verantwoord risico.

Communicatie:

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie:

Het MJOP wordt jaarlijks op hoofdlijnen geëvalueerd en geactualiseerd. Er wordt dan gekeken naar de geplande werkzaamheden voor dat jaar en het jaar daarna en er wordt bepaald of deze planning nog juist is en of de opgenomen bedragen nog realistisch zijn. Daarnaast worden signalen van gebruikers over de staat van het onderhoud bekeken en verwerkt in het plan. Deze actualisaties op hoofdlijnen zullen ter besluitvorming aan het college voorgelegd worden.

Daarnaast wordt elke vier jaar een volledige evaluatie van het plan uitgevoerd door een externe partij die bij alle gebouwen een opname op locatie doet. Deze volledige actualisatie zal in 2026 aan u voorgelegd worden ter vaststelling conform onze Financiële Verordening.

Voorstel:

- Het vaststellen van het geactualiseerde meerjaren onderhoudsplan (MJOP) gemeentelijke gebouwen 2022-2027;
- Akkoord te gaan met een verhoging van de jaarlijkse storting in de voorziening met € 65.000;
- Akkoord te gaan met een bijdrage van € 40.000 om onderzoek te doen naar kansen met betrekking tot energiebesparing.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage:

- N.v.t.

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Overzicht gemeentelijke gebouwen (gepland onderhoud & contracten)
- Verschillen analyse doorrekening gebouwenbeheerplan 2022 – 2027
- Notitie materiele vaste activa 2020
- Overzicht MOP_gebouwen 2022