

Onderwerp: Duurzame meerjaren onderhoudsplanning
gemeentelijk vastgoed

Schiermonnikoog, 5 april 2022

Aan de Gemeenteraad

Inleiding

Voor het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen en woningen heeft uw raad op 17 oktober 2017 het huidige onderhoudsplan gebouwen vastgesteld. Naar aanleiding van de huidige verouderde meerjaren onderhoudsplanning is het noodzakelijk een nieuwe planning op te stellen. Daarnaast hebben we als gemeente de verplichting elke 4 jaar aan te geven hoe wij toewerken naar CO₂-arm en aardgasvrij vastgoed. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt voor welke (financiële) opgave de gemeente staat in relatie tot de gestelde doelen vanuit het klimaatakkoord en de eigen ambitie voor haar gemeentelijke gebouwen. Daarom is ervoor gekozen naast het reguliere onderhoud ook de routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed mee te nemen in de nieuwe duurzame meerjaren onderhoudsplanning (DMJOP).

Afgelopen najaar is door het adviesbureau HJ5 Facilities het gemeentelijk vastgoed geïnspecteerd. Op basis van deze inspectie is onder de NEN-normering en onze basis duurzaamheidsambitie (voor al onze gebouwen minimaal label B) een duurzame onderhoudsplanning opgesteld tot 2045. Nu wordt voorgesteld om voor de komende 10 jaren de onderhoudsplanning en financiën vast te stellen. Omdat in het huidige onderhoudsplan niet overal indexering is toegepast is er in sommige jaren sprake van aanzienlijke financiële verschillen.

Duurzaamheid

Zoals eerder beschreven is in het DMJOP de basis verduurzaming van de gebouwen meegenomen. Hierbij werken we toe naar minimaal een label B voor alle onze gebouwen voor 2030. De prioriteit ligt allereerst bij de verduurzaming van de huurwoningen, gevolgd door werk en verblijfslocaties en daarna overige gebouwen waar nodig. Hierbij is naast deze prioritering rekening gehouden met verduurzaming op natuurlijke momenten binnen de onderhoudsplanning.

De verduurzaming van de gebouwen is in het huidige onderhoudsplan niet meegenomen. Uit de inspectie is gebleken dat de basisverduurzaming van een aantal gemeentelijke gebouwen matig tot slecht is. Met name voor een aantal woningen en werklocaties is dit niet langer houdbaar in verband met de stijgende energiekosten. Van belang is zo snel mogelijk in te zetten op basisverduurzaming naar label B.

Het gaat hierbij om te volgende gebouwen:

- Vuurtorenpad 30 (huurwoning)
- Reddingsweg 3 (ambtswoning)
- Langestreek 130 (huurwoning)
- Reeweg 25 (jachthavengebouw)
- Melle Grietjespad 5 (werkplaats)

Voor een diepere uitwerking en uitvoering van deze basis verduurzaming zal worden samengewerkt met de provincie Fryslân in het Klimaat ontzorgingsprogramma (KlimOp). Binnen dit programma kan de gemeente kosteloos gebruik maken van begeleiding en (financieel) advies tot en met het moment dat er een contract voor de uitvoering is opgesteld. Hierbij zal ook worden gekeken naar de mogelijkheden voor zonnepanelen. Voorgesteld wordt om specifiek voor de gebouwen die een grote en/of ingewikkelde verduurzamingsslag vragen de KlimOp regeling in te zetten. Het gaat dan om volgende gebouwen: ambtswoning, huurwoning Vuurtorenpad 30, Jachthaven, en de gemeentewerf.

Een samenvatting van de basisverduurzaming van de gebouwen kunt u terugvinden in bijlage 2.

Bijzonderheden

In verband met de toekomstige nieuwbouw, verbouw of sloop zijn de volgende gebouwen op dit moment (nog) niet of enkel voor noodzakelijk onderhoud opgenomen in het DMJOP: de twee schoolgebouwen, de sporthal, de Kittiwake, het oude bezoekerscentrum, openbare toiletten Torenstreek en Badweg. Voor de toiletten aan de Badweg geldt dat een vervangingsinvestering voor 2026 is opgenomen. Voor de andere gebouwen geldt dat deze later nog toegevoegd zullen moeten worden aan het DMJOP.

Voor het zwembad geldt dat de kosten voor kleiner onderhoud voor de rekening van Optisport komen. Daarnaast wordt er naast isoleren naar label B bij het zwembad ook onderzoek gedaan naar duurzame warmte-installatie. De gemeente wordt ook hierin geadviseerd vanuit het KlimOp traject van de provincie. Tegelijkertijd werkt de gemeente samen met voetbalvereniging de Monnik en tennisvereniging de Hinneleup vanuit de KlimOp regeling ook aan verduurzaming van de sportvelden en bijbehorende gebouwen, waarbij wordt gekeken naar een mogelijke koppeling met het zwembad. Hierover zal later een voorstel worden voorgelegd.

Oprognose

Met het meerjarenonderhouds-programma O-Prognose zijn we in staat om op een eenvoudige wijze inzicht en controle te houden over de planning en financiën van het gemeentelijk vastgoed. Op dit moment wordt er gewerkt met behulp van statische excel-bestanden, welke niet voldoende inzicht en grip op de onderhoudsplanning bieden. De kosten voor de licentie om gebruik te kunnen maken van de software O-prognose kunnen gedeeld worden met de gemeente Terschelling. De kosten bedragen dan +/- € 1.500 per jaar.

Financiële toelichting

Uitgangspunten DMJOP 2022-2031

- In het nieuwe DMJOP is een jaarlijkse indexering van 1,4% aangehouden
- Er wordt rekening gehouden met een eilandertoeslag van 15%
- Voor de bepaling van het jaarlijks benodigd onderhoud is een berekening gemaakt. Hiervoor is per gebouw bekeken welke btw-regels van toepassing zijn (is de BTW terug te vragen van investeringen, of is dat niet mogelijk, dit betekent extra kosten). Bij de berekening is uitgegaan van de onderhoudskosten voor de komende 10 jaren.

De financiële consequenties van het nieuwe MJOP ziet er als volgt uit:

	€
Totale onderhoudskosten 2022-2031 (zie bijlage 1. Financieel overzicht DMJOP 2022-2031)	1.968.808
Onderhoud 2022/2023 mavo en sporthal	25.000
Bijdrage Optisport 10 jaar	-20.000
Totale onderhoudskosten 2022-2031	1.973.808
Over van voorziening gebouwen 1*	-280.000
Totale kosten 10 jaar	1.693.808
Totaal per jaar	169.381
Dotatie per jaar zonder LOC en Kittiwake	157.818
Jaarlijks tekort	-11.563

Dit jaarlijks tekort ad € 11.563 stellen we voor te dekken uit het begrotingsresultaat.

* Over van voorziening gebouwen:

In het MJOP van 2017-2025 is een berekening gemaakt van de benodigde onderhoudskosten en de daarmee benodigde jaarlijkse storting in de voorziening onderhoud gebouwen.

Het blijkt dat de ingeschatte onderhoudskosten aanmerkelijk lager waren dan vooraf begroot.

Er is een berekening gemaakt, zodat voor alle gebouwen dit verschil zichtbaar is.

Voor de basisschool en het voorgezet onderwijs zijn nieuwbouwplannen (LOC). De renovatie van Kittiwake wordt uitgevoerd. Deze gebouwen zijn niet in de berekening meegenomen.

De beginstand van de voorziening gemeentelijke gebouwen per 1-1-2017 bedroeg € 60.000. Er is een keuzemogelijkheid wat te doen met het budget van deze beginstand. Er is een keuze tussen dit budget te 'reserveren' voor het LOC, of dit te gebruiken voor de financiering van het tekort in het nieuwe MJOP van jaarlijks € 11.563

Voorgesteld wordt het budget te bewaren voor het LOC, gezien het beperkte jaarlijkse tekort.

Er is dan het volgende geld beschikbaar voor nieuwe LOC en Kittiwake:

	€
Minder besteed dan begroot scholen en Kittiwake	100.000
Beginstand 2017 toegerekend aan LOC	60.000
Totaal beschikbaar voor LOC en Kittiwake	160.000

De vrijval van de voorziening gebouwen ziet er dan als volgt uit:

	€
Eindstand voorziening gebouwen 31-12-2021	438.780
Nodig voor school en Kittiwake, zie boven	160.000
Vrijval	278.780
Afgerond	280.000

Financiën verduurzaming

De totale kosten voor verduurzaming van het vastgoed voor de komende 10 jaren bedragen € 302.000 (zie bijlage 1. Financieel overzicht DMJOP 2022-2031).

Voorgesteld wordt om deze kosten voor de ca. € 302.000 t.b.v. de eerder benoemde gemeentelijke woningen en werklocaties te dekken uit de Reserve Eneco gelden. Eerder is afgesproken de gelden uit de Reserve Eneco gelden voor een groot gedeelte te bestemmen voor duurzaamheid. Het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed sluit aan bij dit uitgangspunt.

Het verloop van de reserve Eneco ziet er als volgt uit:

	€
Stand volgens jaarrekening 2021	1.167.500
<i>Mutaties uit de Lentenota 2022</i>	
Correctie AR Eneco naar BR dekking afschrijving i.v.m. Vervallen kredieten WTW-installatie en Opwaardering beglazing Koningshuis	40.000
Lager krediet Opwaardering gevel Gemeentehuis	19.334
Hoger krediet Herinrichting gemeentehuis	-8.695
NFK 2022-2025: Onttrekking reserve naar Algemene Reserve	-238.000
Verduurzaming gemeentelijk vastgoed	-302.000
Stand na mutaties	678.140

De financiële consequenties worden verwerkt in de 11e begroting wijziging.

N.B. als gevolg van indexatie en eilandertoeslag bestaan er financiële verschillen tussen de samenvatting verduurzaming en het financieel overzicht in jaren.

Software

De structurele kosten voor een licentie voor het gebruik van het online onderhoudsprogramma O-prognose van €1.500 per jaar kunnen gedekt worden uit FCL 6000200 Overhead Gemeentehuis ECL 380990.

Bijlagen

1. Financieel overzicht DMJOP 2022-2031
2. Samenvatting verduurzaming

Voorgesteld wordt om:

- Het onderhoudsplan gebouwen 2022-2031 vast te stellen
- Het onderhoudsplan iedere 4 jaar te herzien
- Het jaarlijks exploitatietekort ad € € 11.563 ten laste van het begrotingsresultaat 2022 en verdere jaren te brengen.
- De beginstand voorziening gemeentelijke gebouwen ad € 60.000 te reserveren voor het nieuwe LOC.
- De kosten voor de verduurzaming van het vastgoed ad € 302.000 te dekken uit de reserve Eneco gelden
- De financiële effecten te verwerken in de 11e begrotingswijziging 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

R. Thedinga

I. van Gent