Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
15-12-2020	**D.071135** **Z.025383**

Voorstel ingebracht door	K. van Ekeren
Portefeuillehouder	K.A. Maier
Begrotingsprogramma	4 Sport, cultuur en onderwijs
taakveld	Taakveld 0.3, 4.2, 5.2, 5.4 en 5.5

Onderwerp **Meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2021 t/m 2035**

Voorgesteld besluit

1. De actualisatie van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) gemeentelijk vastgoed 2021 t/m 2035 vaststellen.

Samenvatting van het voorstel
Eens in de vier jaar moeten wij conform de huidige Financiële verordening art. 212 Gemeente Buren een geactualiseerd MJOP aanbieden. In het MJOP wordt het groot onderhoud vermeld van het gemeentelijk vastgoed met de daarbij behorende kosten.

U ontvangt de actualisatie van het MJOP gemeentelijk vastgoed 2021-2035 omdat wij diverse objectmutaties moeten doorvoeren. Enkele panden die behoren tot het vastgoed van de gemeente zijn alsnog toegevoegd. Daarnaast zijn er vijf dorpshuizen die geen eigendom zijn van de gemeente uit het MJOP 2021-2035 gehaald. Conform de begrotingsvoorschriften mogen we alleen vastgoed opnemen in het MJOP dat ons eigendom is.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?
Aanleiding van dit voorstel is de wijziging in panden die zijn doorgevoerd in het MJOP gemeentelijk vastgoed 2021-2035 en de bijbehorende actualisatie van de voorziening voor het MJOP.

In de actualisatie van het MJOP zijn diverse objectmutaties doorgevoerd. Enkele panden die behoren tot het vastgoed van de gemeente zijn alsnog toegevoegd. Daarnaast zijn vijf dorpshuizen die geen eigendom zijn van de gemeente uit het MJOP 2021-2035 gehaald.
Er zijn in het verleden door ons investeringen gedaan in onderhoud bij enkele dorpshuizen die niet in eigendom zijn van de gemeente met als doel de sociale en culturele activiteiten van deze dorpshuizen veilig te stellen. In 2017 zijn vijf dorpshuizen die niet ons eigendom zijn opgenomen in het MJOP 2017-2031, om inzicht te krijgen in de toekomstige onderhoudsbehoefte.
Echter deze dorpshuizen mogen niet in de voorziening opgenomen worden conform de begrotingsvoorschriften en zijn om die reden uit het MJOP 2021-2035 gehaald.

Het gemeentelijk vastgoed wordt in stand gehouden op minimaal kwaliteitsniveau 3 conform NEN 2767 een genormaliseerde conditiemeting. Het kwaliteitsniveau staat voor sober en doelmatig. Dit kwaliteitsniveau is niet veranderd ten opzichte van het MJOP 2017 - 2031.

De gemeente is verantwoordelijk voor een adequaat beheer van haar kapitaalgoederen.
De huidige Financiële verordening art. 212 Gemeente Buren schrijft voor dat we eens in de vier jaar een geactualiseerd MJOP aanbieden.
Het MJOP heeft een doorlooptijd van 15 jaar. Gedurende deze periode komen de meeste onderhoudscycli minimaal één keer voor. Door het MJOP elke vier jaar te actualiseren wordt de voorziening, waaruit het onderhoud betaald wordt, gecorrigeerd op basis van de actuele onderhoudsconditie, prijsontwikkeling en aanpassingen die zijn gedaan. Hierdoor blijven de onderhoudskosten inzichtelijk en beheersbaar.

Tot slot trekken we de actualisatie nu een jaar naar voren, zodat het gelijk loopt met de actualisatie van de andere beheerplannen die in mei jl. zijn vastgesteld.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?
In het MJOP gemeentelijk vastgoed 2021-2035 geven we weer hoe wij het beheer van de gemeentelijke panden en objecten in de voorliggende planperiode vormgeven met de bijbehorende kosten. Onder beheer verstaan wij al het onderhoud dat nodig is om de functionaliteit, veiligheid, cultuurhistorische waarde en waardevastheid van het vastgoed te borgen.

Door het huidige MJOP 2017-2031 aan te passen aan de objectmutaties en te actualiseren voldoen wij met het MJOP gemeentelijk vastgoed 2021-2035 aan de begrotingsvoorschriften en worden de benodigde financiën geborgd om de panden die in eigendom zijn langdurig in stand te houden.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?
Met het overnemen van het voorstel wordt het minste risico gelopen op kapitaalvernietiging en kwaliteitsverlies.

De vijf dorpshuizen die niet ons eigendom zijn, kunnen geen aanspraak maken op geld uit de voorziening mochten zij een verzoek indienen voor een bijdrage in groot onderhoud aan hun pand.

In de programmabegroting 2021-2024 wordt op pagina 108 aangegeven dat bij de behandeling van het vaststellen van de actualisatie van het MJOP, ook een onderzoek naar het in kunnen stellen van een bestemmingsreserve voor dorpshuizen zal worden voorgelegd. Met de bestemmingsreserve kunnen dorpshuizen indien nodig financieel ondersteund worden.
Hier wijken wij nu van af om dit voor te leggen, aangezien op dit moment het accommodatiebeleid nog wordt uitgewerkt. Hierin nemen we wel de mogelijkheid mee voor het instellen van een bestemmingsreserve. Deze reserve is bedoeld om de accommodaties waarin sociale en culturele activiteiten zijn veilig te stellen. De bestemmingsreserve sluit hierdoor aan op het beleid waarin het accommodatie-aanbod zich zou moeten ontwikkelen. Dit voorstel leggen we in 2021 aan u voor. De bestemmingsreserve *Beheer Kapitaalgoederen* met een omvang van € 598.000 zullen wij hierbij betrekken.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?
Als de raad besluit om het voorstel niet over te nemen, dan voldoen we niet aan de Financiële verordening art. 212 van de Gemeente Buren. Hierin staat dat we eens in de vier jaar een geactualiseerd MJOP aan u aanbieden. Overigens zijn wij voornemens dit aan te passen naar een maal in de vijf jaar in de Financiële en P&C-verordening 2021 die we u gaan aanbieden. We trekken het jaar van actualiseren gelijk met het BBV. Bij het houden van een voorziening is een recent beheerplan (maximaal vijf jaar oud) verplicht. Het MJOP is onderdeel van het beheerplan.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee, de financiële mutaties vallen binnen programma 4 Sport, cultuur en onderwijs. We corrigeren wel budgetten tussen taakvelden binnen dit programma. Zie hiervoor de tabel bij punt 8 *Financiën.*

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Het beleidskader voor het MJOP gemeentelijk vastgoed 2021-2035 is:
- Het Besluit Begroting Verantwoording;
- Financiële verordening art. 212;
- Vastgoednota Gemeente Buren 2016.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Effectmeting
Het beheer van het gemeentelijk vastgoed is onderdeel van de programmabegroting, de realisatie zal dan ook worden verantwoord in de planning & control cyclus.

Planning
Het MJOP gemeentelijk vastgoed heeft een doorlooptijd van vijftien jaar. Jaarlijks wordt een jaarplan gegenereerd uit het MJOP waarin het planmatig onderhoud als het verhelpen van gebreken wordt vastgesteld voor het komende jaar.

Evaluatie
Jaarlijks evalueren en actualiseren we de onderhoudswerkzaamheden van het jaarprogramma voor het uit te voeren onderhoud. Indien van toepassing wordt de uitvoering van het MJOP bijgestuurd.

8. Financiën

Klein onderhoud
Het klein onderhoud wordt betaald uit de exploitatie. Dit wil zeggen het preventief onderhoud (contractonderhoud) en het klachtenonderhoud (de storingen en meldingen).
Het beschikbare budget is € 65.267. Dit bedrag lijkt de komende beleidsperiode voldoende. Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. In tegenstelling tot de voorziening zijn van de toegevoegde panden de exploitatiekosten de afgelopen jaren wel meegenomen in de begroting.

Voorziening groot onderhoud
De voorziening groot onderhoud is bedoeld om al het te plannen onderhoud ten behoeve van het behoud en het gebruik van het pand te kunnen bekostigen, gedurende de levensduur van dat pand. Dit type onderhoud is omvangrijk van aard. In deze voorziening is geen dekking voor renovatie, uitbreiding, vervangende nieuwbouw of duurzaamheidsinvesteringen zoals zonnepanelen, extra isolatie e.d.

Het gemeentehuis is niet opgenomen in het MJOP 2021-2035.
Voor het gemeentehuis maken we geen gebruik van een voorziening. Voor verschillende onderdelen, zoals technische installaties, vloerbedekking en inventaris vragen we bij de begroting vervangingskredieten aan met verschillende investeringstermijnen.

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen weer van de gemiddelde kosten van het MJOP 2017-2031 ten opzichte van MJOP 2021-2035. De kosten zijn per categorie op basis van het begrotingsprogramma aangegeven.

Categorie o.b.v. begrotingsprogramma	MJOP 2017-2031 (begroot 2020)	MJOP 2021-2035
Sportaccommodaties	€ 3.498	€ 20.069
Musea	€ 7.559	€ 14.893
Cultureel erfgoed	€ 93.264	€ 191.079
Onderwijs	€ 78.954	€ 99.162
Overige gebouwen	€ 104.224	€ 83.364
Begraafplaatsen	€ 19.322	€ 25.037

Totaal gemiddelde kosten	€ 306.821	€ 433.605

Gemiddelde kosten van het meerjarenonderhoud per categorie

De stijging van de kosten zit met name bij de categorie cultureel erfgoed. Dit wordt veroorzaakt door het actualiseren van specifieke onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van het behoud van de monumenten (zoals bijvoorbeeld het vervangen van de wieken bij de molens, de inzet van hoogwerkers of steigers ten behoeve van de uitvoering). Het specifieke onderhoud heeft met name geleid tot een verhoging van de kosten bij de stadsmuren en de stadswal in Buren, het onderhoud aan de kerktoren Buren en de molens. Daarnaast zijn de kerktorens van Lienden en Zoelen toegevoegd.

De volgende objectmutaties zijn doorgevoerd:
- Bij sportaccommodaties:
  - Verenigingsgebouw / voetbalkantine Maurik Oost is toegevoegd.
    Kanttekening: gemeente en voetbalvereniging MEC '07 zijn in overleg om het pand in erfpacht over te dragen aan MEC '07.

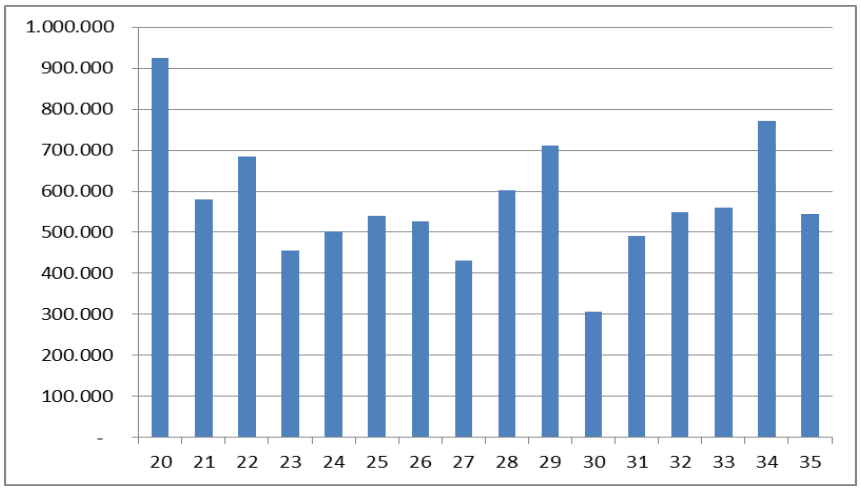
- Bij beheer overige gebouwen:
  - Vijf dorpshuizen die geen eigendom zijn van de gemeente zijn eruit gehaald.
  - Een woning in Buren en een inpandige woning in dorpshuis Zoelen zijn toegevoegd.
  - 2 bergingen/units bij woonwagenstandplaatsen in Buren zijn toegevoegd.
  - Unit met fysiopraktijk op het perceel van dorpshuis Zoelen is toegevoegd.
  - Voormalig jeugdhonk 't Klokhuis Maurik is toegevoegd.
    Kanttekening Jeugdhonk 't Klokhuis: *de kosten m.b.t. de aanpassing van jeugdhonk naar verhuurbare ruimte zal uit een apart krediet betaald worden (zie D.041947, raadsvergadering juni 2020).*

Het verenigingsgebouw 't Klokhuis en gymzaal Eck en Wiel zijn conform eerder genomen besluiten komen te vervallen. Jeugdhonk 't Klokhuis was uit de voorziening gehaald, maar is doordat het raadsbesluit is gewijzigd nu weer in het geactualiseerde MJOP toegevoegd. De gemiddelde kosten, als aangegeven in bovenstaande tabel à € 306.821, zijn exclusief deze panden.

De voorziening mag volgens de begrotingsvoorschriften niet negatief zijn.
Er is een doorrekening gemaakt met de benodigde dotatie die jaarlijks aan de voorziening moet worden toegevoegd, waarbij wij rekening houden met:
- de stand van de voorziening op 1 januari 2020.
- de nog te verwachten uitgaven over 2020.
- de reeds in de begroting vastgelegde dotaties voor de jaren 2021 t/m 2025.
- een éénmalige storting van € 23.306 (1e Burap) en een structurele storting van € 96.386 (zie 2e Burap).

In de tweede Burap 2020 is de dotatie structureel opgehoogd tot een bedrag van € 408.266. Door de opgebouwde stand van de voorziening, kan de dotatie iets lager zijn dan de gemiddelde kosten waarbij de voorziening voor de komende vijftien jaar toch toereikend is.

Onderstaande staafdiagram geeft weer dat bij een jaarlijkse dotatie van € 408.266 de voorziening niet negatief wordt. De bedragen zijn inclusief 21% btw en exclusief indexering. Bij de jaarlijkse kadernota wordt geld gereserveerd voor de indexatie en in de begroting wordt het budget voor het MJOP geïndexeerd. De onderliggende berekening is toegevoegd in bijlage 1.



Prognose ontwikkeling voorziening onderhoud gebouwen zonder indexering

Uitgesteld onderhoud
In het MJOP 2017-2031 was € 673.000 opgenomen om uitgesteld groot onderhoud uit te voeren. We hebben dit onderhoud grotendeels uitgevoerd en zijn nu met de afronding bezig.

Investeringen
Alle investeringen in duurzaamheid met een terugverdientijd langer dan vijf jaar of die niet uit het reguliere onderhoudsbudget gefinancierd kunnen worden, worden beschouwd als een investering en zijn niet opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan.

Voor de investering in de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed, bijvoorbeeld zonnepanelen, warmtepomp en extra isolatie, zal een apart voorstel in de raad komen waarbij rekening wordt gehouden met de aansluiting op natuurlijke vervangingsmomenten uit het MJOP.

9. Communicatie
Het meerjarenonderhoud aan het vastgoed wordt vooraf naar de gebruikers gecommuniceerd, waarbij overlast zoveel mogelijk zal worden beperkt. Indien onderhoudswerkzaamheden impact hebben op de omliggende percelen respectievelijk omgeving, zal het breder gecommuniceerd worden.

10. Burgerparticipatie
Dit voorstel richt zich op het beheer en onderhoud van de gemeentelijke panden en vormt als zodanig geen onderwerp voor burgerparticipatie.

11. Deregulering
Dit voorstel heeft geen effect op wijziging van regeldruk of verhoging van administratieve lasten voor burgers.

12. Achtergrondinformatie
Beheerplan gemeentelijk vastgoed 2021 t/m 2025

Bijlagen:
1. MJOP gemeentelijk vastgoed 2021 tot en met 2035 incl. prognose ontwikkeling.
2. Overzicht vastgoedportefeuille stand per 1-1-2020.
3. Raadsbesluit.

Inlichtingen bij:
Naam K. van Ekeren
Domein Ruimte