

Zaaknummer: Z - 15025713  
Documentnummer: Raad - 1500658

Raadsvergadering d.d. 10 december 2015.

Agendapuntnr.: 8

Aan de raad,

### **Onderwerp**

Voorstel tot vaststelling meerjarenplanning onderhoud gemeentelijke gebouwen Laarbeek 2015-2024.

### **Beslispunten**

Instemmen met de vaststelling van het meerjarenonderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2015-2024, de gehanteerde uitgangspunten en de daarbij behorende storting in de voorziening onderhoud gebouwen.

### **Samenvatting**

Het meerjarenonderhoudsplan dient de grondslag te zijn voor de storting in de voorziening "Gemeentelijke gebouwen", met deze voorziening worden de kosten van het onderhoud van gemeentelijke gebouwen geëgaliseerd. Een actuele onderhoudsplanung is noodzakelijk om de hoogte van de voorziening te kunnen onderbouwen, deze wordt door onze accountant getoetst e.e.a. conform het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV).

### **Aanleiding**

Sinds de herindeling in 1997 werkt het team Facilitaire zaken met een meerjarenonderhoudsplan voor het in stand houden van de gemeentelijke gebouwen. De gebouwen zijn destijds door Ingenieursburo Oranjewoud geïnventariseerd en verwerkt in het gebouwbeheerssysteem GBI.

In 2012 is het vorige meerjarenonderhoudsplan vastgesteld door het college en door de Raad over de periode 2012-2021, conform de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) dient het meerjarenonderhoudsplan actueel te zijn en over de gehele periode financieel sluitend.

### **Beoogd effect en/of resultaat**

Het meerjarenonderhoudsplan geeft inzicht in de onderhoudsstaat van de gemeentelijke gebouwen en vormt een financiële planning die de basis is van een adequaat beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen (instandhouding). Het vervult tevens de randvoorwaarde voor het vormen van een voorziening om de onderhoudslasten van gemeentelijke gebouwen over een aantal jaren te egaliseren, een en ander conform het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV).

## **Argumenten**

### Algemeen:

Voor het in stand houden van de gemeentelijke gebouwen binnen Laarbeek is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Door middel van stortingen in de voorziening "Gemeentelijke gebouwen" worden de kosten van onderhoud gelijkmatig verdeeld over meerdere jaren. Hierdoor ontstaat een budgettaire stabiliteit en een rationele verdeling van de kosten over de gebruiks jaren. Op deze wijze wordt bereikt dat de jaarlijkse uitgaven kunnen fluctueren, terwijl jaarlijks gelijke lasten ontstaan door de gelijke voeding van de onderhoudsvoorzieningen. Aan een dergelijke voorziening dient tevens een actuele onderhoudsplanning ten grondslag te liggen. Het plan is door het team Facilitaire zaken opgesteld. Door gebruik te maken van de bestaande inventarisatie en inspectie van de gebouwen zijn de geactualiseerde gegevens ingevoerd in het Gebouwbeheerssysteem GBI van Oranjewoud. Alle noodzakelijke vervangingen voor het in stand houden van de huidige voorzieningen zijn opgenomen;

### Onderhoudsniveau:

De inventarisatie en inspectie hebben betrekking op het bouwkundig interieur, bouwkundig exterieur, technische installaties en terreinen. De daarbij behorende rapportages geven aan wat er in de komende tien jaar gemiddeld beschikbaar moet zijn om de onderhoudstoestand op "redelijk" te houden. Om het meerjarenonderhoudsplan financieel sluitend te krijgen is het gehele plan doorgelicht en is uitgegaan van: Kwaliteitsniveau 3: sobere en doelmatige uitvoering van het onderhoud, ook wel gekwalificeerd als "redelijke staat", dat wil zeggen dat de onderhoudstermijnen zijn verlengd.

### Indexering kosten:

Bij de berekening is uitgegaan van constante prijzen. De toekomstige prijsstijgingen worden opgevangen door indexering van de dotaties aan de voorziening onderhoud gebouwen. Aan de beschikbare voorziening wordt jaarlijks 3% rente toegevoegd. Hiermee is ook de beschikbare voorziening toereikend om inflatiegevoelige onderhoudskosten op te kunnen vangen.

### Actualisering Meerjarenonderhoudsplan:

Jaarlijks wordt een herrekening gemaakt van het onderhoudsplan gebouwen. Jaarlijkse herrekening wordt gebruikt om de omvang van de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen te onderbouwen en om het meerjarenperspectief actueel te houden. Zo komen we nooit voor verrassingen te staan doordat we planmatig onderhoud niet tijdig signaleren.

Bij de jaarlijkse actualisering wordt een nieuw jaar aan de berekeningen toegevoegd en vervalt het lopende jaar. Hiermee is altijd sprake van een actueel 10-jarig plan.

### Uren en apparaatskosten:

In het verleden werden de apparaatskosten ten laste van de beschikbare voorzieningen geboekt. Bij het berekenen van de dotaties aan de voorziening was rekening gehouden met de apparaatskosten. Op basis van het BBV mogen jaarlijks gelijke arbeidskosten niet via de voorziening geboekt worden (art. 44 lid 3 BBV). Hiertoe worden de apparaatskosten vanaf begrotingsjaar 2015 niet langer ten laste van de voorziening geboekt, maar komen ze rechtstreeks ten laste van de exploitatie. Tegelijkertijd wordt de berekende dotatie aan de voorziening verlaagd met hetzelfde bedrag.

#### BTW:

Er zijn drie vormen van BTW mogelijk:

- a) Fiscale BTW
- b) Compensabele BTW
- c) Kostprijsverhogende BTW

Fiscale BTW is van toepassing bij gebouwen die gebruikt worden door ondernemers en waarbij gemeente en huurder een huurovereenkomst hebben gesloten waarbij BTW in rekening gebracht wordt. In Laarbeek komt deze vorm niet voor.

Compensabele BTW wordt gebruikt bij het gemeentehuis en de gemeentewerf. Het gaat om kosten die rechtstreeks te maken hebben met de taken die de gemeente als overheidsorgaan uitvoert.

Kostprijsverhogende BTW komt het meest voor. Alle panden waarbij de gemeente verhuurt zonder BTW te berekenen komen niet in aanmerking voor de aftrek van de BTW op investeringen in deze panden. Omdat onderhoudsfacturen wel vaak inclusief BTW gefactureerd worden is sprake van kostprijsverhogende BTW.

#### Onvoorzien:

Bij het opstellen van het meerjarenplan gebouwen kan gebruik gemaakt worden van een raming voor onvoorziene lasten. Aan de onvoorziene lasten kan een percentage worden toegekend. De berekende kosten worden vervolgens opgehoogd met dit percentage voor onvoorzien.

In het verleden is geen raming opgenomen voor onvoorzien/algemeen. Ook in de doorrekening van dit meerjarenonderhoudsplan gebouwen is geen rekening gehouden met onvoorzien. Motivatie hiervoor is dat onderhoud redelijk goed te plannen is. Elke opdracht wordt gegund aan de goedkoopste partij, hierdoor wordt voortdurend druk uitgeoefend op de aannemers om de prijzen zo scherp mogelijk te houden. Daarbij komt dat de gemeentelijke financiën onder druk staan. Het zou een beleidswijziging zijn (ten opzichte van voorgaande jaren) om in de onderhoudsramingen structureel ruimte te ramen voor onvoorzien/algemene kosten.

#### Dienstverlening aan het onderwijs:

Bij het opstellen van het meerjarenplan gebouwen is geen rekening gehouden met onderhoud aan onderwijshuisvesting basisonderwijs. Per 1 januari 2015 is de gemeentelijke plicht tot het onderhouden van dergelijke huisvesting vervallen. De bekostiging zoals in het verleden vanuit het rijk werd ontvangen wordt vanaf deze datum rechtstreeks aan de onderwijsinstelling vergoed.

Het is wel de wens van gemeente Laarbeek om het onderhoud aan de basisscholen te blijven uitvoeren. Als dit gebeurt worden de kosten van dergelijk onderhoud in rekening gebracht bij de onderwijsinstellingen. Per saldo zijn er dus geen kosten of baten voor dit onderhoud.

#### Voorziening per gebouw:

Tot 2015 was sprake van één onderhoudsvoorziening voor alle gemeentelijke gebouwen.

Vanaf 2015 wordt voor elk gebouw een aparte onderhoudsvoorziening gebruikt.

Dit om het verloop van het geplande en uitgevoerde onderhoud per gebouw beter inzichtelijk te maken.

**Kantttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten**

Het saldo van de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen bedraagt € 947.100 per 1-1-2015 (blijkt uit de Programmarekening 2014, p.111).

De jaarlijkse dotatie is in 2015 begroot op € 381.026,- (blijkt uit de Productenbegroting 2015, p.B63)

De jaarlijkse dotatie wordt gesplitst in een deel apparaatskosten van € 167.685,-. Deze apparaatskosten worden vanaf 2015 ten laste gebracht van de exploitatie. Hierdoor wordt de dotatie aan de onderhoudsvoorziening verlaagd met hetzelfde bedrag. De dotatie bedraagt na de verlaging € 213.341,- (€ 381.026,- -/- apparaatskosten € 167.685,-)

Uit een herberekening van de dotaties blijkt dat voorgesteld kan worden om de jaarlijkse dotatie op een lager niveau vast te stellen. De berekende jaarlijkse besparing bedraagt € 18.421,-. Deze besparing komt in 2015 ten gunste van de bezuinigingstaakstelling 2015. De besparing is al verwerkt in de concept begroting 2016, waardoor sprake is van een incidenteel voordeel.

Na vaststelling van het onderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2015-2024 is sprake van een sluitende begroting voor het onderhoud aan gemeentelijke gebouwen en kan periodiek aansluiting gemaakt worden tussen de begrote en gerealiseerde onderhoudskosten.

**Vervolgstappen**

Het college zal het onderhoud uitvoeren conform het gepresenteerde onderhoudsplan.

**Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)**

Bijlage 1: financieel meerjarenperspectief onderhoud gemeentelijke gebouwen 2015-2024;

Bijlage 2: meerjarenonderhoudsplan gemeentelijke gebouwen, volledige uitdraai gebouwbeheerssysteem GBI van Antea Group. (5 mappen)

**Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 13 oktober 2015.**

Instemmen met de vaststelling van het meerjarenonderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2015-2024, de gehanteerde uitgangspunten en de daarbij behorende storting in de voorziening onderhoud gebouwen.

Laarbeek, 13 oktober 2015.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Meertens', enclosed within a large, loopy circular flourish.

M.J.M. Meertens

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ronne', enclosed within a large, loopy circular flourish.

F.H.G.M. Ronnes