

Openbaar

Opsteller
Leidinggevende
Portefeuillehouder

R. Custers
Ruimte
De heer drs. M. Graef (wethouder)

Join-nummer
Onderwerp
Te nemen besluit

BenW\3488
MeerJarenOnderhoudsPlan gebouwen voor Begroting
1. In te stemmen met het bijgevoegde MJOP 2023-2026 voor de gemeentelijke gebouwen en accommodaties;
2. Het MJOP via bijgevoegd concept raadsvoorstel ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad;
3. Akkoord te gaan met de bij in dit voorstel beschreven aanpak om te komen tot een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) voor de gemeentelijke gebouwen en accommodaties en de incidentele middelen van € 75.000 voor het onderzoek om te komen tot een DMJOP te dekken uit het in 2022 beschikbare onderhoudsbudget.
20-9-2022

Datum in B&W

1. Onderwerp

MeerJarenOnderhoudsPlan gebouwen.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Het Management Team (MT) heeft op 13 april 2022 besloten om een aantal acties uit te voeren met betrekking tot het gemeentelijk vastgoedbeheer en - onderhoud. Deze acties komen voort uit een onderzoek naar het huidige beheer van de vastgoedportefeuille van Leudal. Voor de uit te voeren acties is een spoorboekje opgesteld. Daarin zijn de acties benoemd en gekoppeld aan termijnen. Eén van de acties is het voorstel aan uw college om het MeerjarenOnderhoudsPlan (MJOP) voor de gemeentelijke gebouwen en accommodaties vast te stellen. Dit ligt aan u voor.

3. Voorstel aan College

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

- Programma 3 Voorzieningen – Optimale inzet van maatschappelijke voorzieningen
- Paragraaf 4.3 Onderhoud kapitaalgoederen – Zorgvuldig beheer en instandhouding van gemeentelijk vastgoed

Aan het college wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met het bijgevoegde MJOP 2023-2026 voor de gemeentelijke gebouwen en accommodaties;
2. Het MJOP via bijgevoegd concept raadsvoorstel ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad;
3. Akkoord te gaan met de bij in dit voorstel beschreven aanpak om te komen tot een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) voor de gemeentelijke gebouwen en accommodaties en de incidentele middelen van € 75.000 voor het onderzoek om te komen tot een DMJOP te dekken uit het in 2022 beschikbare onderhoudsbudget.

4. Argumenten

MJOP

De gemeente Leudal bezit 160 gebouwen, veelal met een maatschappelijke functie.

Het MJOP is na vaststelling een dynamisch document met als doel deze na iedere grote onderhoudsronde te actualiseren op basis van uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden en monitoring daarvan. Gemiddeld genomen vindt om de 4 á 5 jaren een her-inspectie van alle panden plaats om te komen tot een geactualiseerd MJOP. De laatste aanpassingen op het huidige MJOP hebben in januari 2022 plaatsgevonden. Voor uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden in het jaar 2022 is heeft vaststelling van het huidige MJOP geen invloed; deze kunnen gewoon worden uitgevoerd binnen het daarvoor beschikbare exploitatiebudget in de begroting. De vaststelling is van belang om een vergelijk te kunnen maken tussen de onderhoudskosten op basis van het huidige MJOP en die op basis van een Duurzaam MJOP (DMJOP).

De huidige budgettering is gebaseerd op de MJOP's, opgesteld door de firma Facilicom Solutions in 2017/2018 naar aanleiding van de destijds uitgezette aanbesteding voor de herijking van de MJOP's. Voor 8 BMV's zijn in 2022 door de firma Laride de MJOP's al herijkt. De budgetten hebben prijspeil 2022.

De uitgangspunten voor het opstellen van de MJOP's in 2017/2018 is geweest dat de gebouwen in Conditie 3 (conform NEN2767) moesten zijn. Daarbij zijn tevens uitgangspunten gedefinieerd voor een demarcatie tussen huurder- en verhuurderonderhoud.

Ingevolge artikel 14 lid 3 van de Financiële verordening Gemeente Leudal 2018 moet het college de raad ten minste eens in de vier jaar een onderhoudsplan gebouwen aanbieden. Het plan bevat voorstellen voor het te plegen onderhoud en de bijbehorende kosten aan de gemeentelijke gebouwen. De gemeenteraad dient dus het nu voorliggende plan vast te stellen. Dit ook met het oog op het instellen van een toekomstige voorziening waarvoor dan volgens BBV wetgeving een actueel meerjarig onderhoudsplan vereist is.

DMJOP

In de Programmabegroting 2023-2026 is duurzaamheid een belangrijk thema. Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid zijn onderwerpen als Energie, Mobiliteit en Voeding. De nadruk ligt op energie en dan met name energiebesparing, duurzaam energieverbruik en de opwekking van duurzame energie. Om in beeld te brengen wat dit betekent voor de hiervoor te maken kosten moet het MJOP worden aangevuld met duurzaamheidsaanpassingen. Hiermee ontstaat het DMJOP.

Ons voorstel is om, na vaststelling van het MJOP, de inspecties met het oog op verduurzamingsmaatregelen qua onderhoud uit te voeren. Dit resulteert in het DMJOP en geeft de financiële impact weer. Op basis daarvan kunnen voorgenomen keuzes van uw college over het toekomstige beheer, de instandhouding van de vastgoedportefeuille en de financiële impact daarvan ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad.

Aanpak DMJOP:

Om te komen tot een DMJOP, inclusief aanvullende budgettering voor de komende jaren, kiezen we als "stip op de horizon" het jaar 2050. In dat jaar is door de Rijksoverheid gesteld dat de gebouwde omgeving helemaal duurzaam en energie- en CO2-neutraal moet zijn.

Om een beeld te krijgen van de technische en financiële impact hiervan in de komende jaren starten we na besluitvorming door de raad over de vaststelling van het MJOP een onderzoek op basis van een representatieve selectie van onze gebouwen en accommodaties. Daarmee inventariseren we de actuele bouwtechnische en energetische kwaliteit. De uitkomsten van deze inventarisatie vertalen we naar een indicatie van de te verwachten onderhoudskosten voor alle gebouwen en accommodaties.

Gezien de "leeftijd" van de huidige MJOP's dient in 2023 een nieuwe aanbesteding voor de herijking van de MJOP's plaats te vinden inclusief een actualisatie van de Energielabels. Het onderzoek naar de verduurzamingsmaatregelen zal resulteren in een aantal kaders voor de aanbesteding voor de DMJOP's van alle gebouwen en accommodaties én een routekaart met keuzes richting 2050.

5. Risico's

Op basis van de MJOP's die nu worden vastgesteld, is een hoger bedrag nodig dan in de begroting aanwezig. Echter is binnen het budget vastgoed de afgelopen jaren veel geld overgebleven, waardoor de inschatting is dat het MJOP binnen de reguliere budgetten betaald kan worden.

Voorgesteld wordt om na vaststelling van de DMJOP's een voorziening te vormen, zodat eventuele overschotten en tekorten in volgende jaren geen direct invloed hebben op de begrotingsruimte.

6. Motivering geheim / kabinet

Het betreft openbare informatie.

7. Juridisch kader

MJOP

De gemeentelijke gebouwen en accommodaties zijn in onderhoud en beheer van de gemeente, tenzij sprake is van afwijkende contractafspraken met gebruikers of huurders van gemeentelijk eigendom. Het onderhoud door de gemeente vindt plaats aan de hand van het meerjarenonderhoudsplan.

Bevoegdheid college en raad

Ingevolge artikel 189 Gemeentewet is de raad bevoegd tot vaststelling en aanpassing van de begroting, inclusief het instellen en actualiseren van onderhoudsvoorzieningen.

Ingevolge artikel 14 lid 3 van de Financiële verordening Gemeente Leudal 2018 moet het college de raad ten minste eens in de vier jaar een onderhoudsplan gebouwen aanbieden. Het plan bevat voorstellen voor het te plegen onderhoud en de bijbehorende kosten aan de gemeentelijke gebouwen. De raad stelt het plan vast. Deze verplichting in de verordening staat los van beschikbaar budget/voorziening. Derhalve is het nodig om het MJOP 2023-2026 door de raad te laten vaststellen.

DMJOP

Het DMJOP (inclusief bijbehorend budgetvoorstel) zal na vaststelling door uw college eveneens worden voorgelegd aan de raad ter vaststelling.

Ten aanzien van beslispoint 3 is het college exclusief bevoegd. Besluiten met financiële gevolgen waarvoor geen budget beschikbaar is, zijn op grond van artikel 4, lid 1 onder e van het Mandaat, volmacht- en machtigingsbesluit aan het college voorbehouden.

8. Financiële samenvatting

	2022	2023	2024	2026
Kostenplaats	60030101 Onderhoud vastgoed (div kostenplaatsen)			
Kostensoort	4038600 Onderhoud vastgoed en accommodaties			
Begroting	€ 2.293.614	€ 1.683.400	€ 1.683.400	€ 1.683.400
Realisatie	€ 451.803			
Verplichtingen				
Restant	€ 1.841.811	€ 1.683.400	€ 1.683.400	€ 1.683.400
Kosten dit advies	€ 1.995.141	€ 1.995.141	€ 1.995.141	€ 1.995.141
Restant	-€ 153.330	€ -311.741	-€ 311.741	-€ 311.741

Toelichting:

De benodigde middelen voor het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen willen we in de toekomst onderbrengen in een voorziening, in plaats van het beschikbaar stellen van een jaarlijks budget. In geval van uitstel of uitloop van werkzaamheden is gebruikmaking van een voorziening doelmatiger. We willen deze voorziening inrichten, na vaststelling van het DMJOP.

Het totaal geraamde en benodigde bedrag voor onderhoud van de gemeentelijke gebouwen op basis van een gemiddelde per jaar over een 5-jaarsperiode is berekend op jaarlijks € 1.995.141. Dit is inclusief woonwagens. In de huidige begroting is een structureel bedrag van €1.683.400 opgenomen voor het totale onderhoud op accommodaties en gebouwen (inclusief woonwagens)

De verwachting is dat de uitgaven binnen dit bedrag blijven. De afgelopen jaren is er geen sprake geweest van een overschrijding. Ook zijn er nog locaties die nu op de lijst staan en in de toekomst verkocht gaan worden of een andere bestemming krijgen. De vaststelling van het DMJOP is een natuurlijk moment om het MJOP te herijken en de financiële vertaalslag mee te nemen. Naar verwachting wordt het DMJOP in de loop van 2022 opgesteld en ter besluitvorming voorgelegd aan uw college en de raad.

De benodigde incidentele middelen van € 75.000 voor het onderzoek om te komen tot een DMJOP kunnen in 2022 uit het beschikbare budget worden gehaald.

Na vaststelling van het meerjarige DMJOP zal voorgesteld worden een voorziening te vormen voor het groot onderhoud conform artikel 44 BBV. Daarnaast wordt voor het dagelijks onderhoud jaarlijks het benodigde bedrag in de exploitatie geraamd, evenals kosten voor 4-jaarlijkse inspectie.

Er wordt een voorziening getroffen voor toekomstige uitgaven en deze mag niet groter of kleiner zijn dan de verplichtingen of risico's waarvoor ze is ingesteld. Als zich een onzekerheid in financieel opzicht voordoet en die onzekerheid is kwantificeerbaar, dan is de gemeente verplicht een voorziening te vormen. Een voorwaarde om deze voorziening te kunnen vormen is dat er een actueel beheerplan wordt opgesteld waarin het onderhoudsniveau en de daarmee gepaard gaande kosten zijn opgenomen. Hiervoor is een besluit van de raad nodig.

Voor het vormen van de voorziening zal een eenmalige storting plaatsvinden. De jaarlijkse dotatie aan de voorziening verloopt via de exploitatie en de onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van deze voorziening geboekt.

9. Overige integrale afstemming

Dit advies is opgesteld in samenspraak met Dienstverlening – Team Advies

10. Communicatie

Openbaar:

☒ Actief:

- ☒ Informeren raad
- ☒ Plaatsen op gemeente info ViaLeudal

11. Bijlagen

Bijlage 1: MJOP 2022-2026 Leudal totaaloverzicht

Bijlage 2: Concept raadsvoorstel en -besluit Meerjarenonderhoudsplan Gebouwen

Bijlage 3: Totaal MJOP (basis voor voorziening), totaaloverzicht accommodaties en vastgoed(objecten)

B&W besluit

Besluit betreffende voorstel **BenW - 3488**

Onderwerp: MeerJarenOnderhoudsPlan gebouwen voor Begroting

Steller: Custers, Richard

B&W-vergadering: 20 september 2022

Openbaarheid: Openbaar

Ambtelijk advies:

1. In te stemmen met het bijgevoegde MJOP 2023-2026 voor de gemeentelijke gebouwen en accommodaties;
2. Het MJOP via bijgevoegd concept raadsvoorstel ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad;
3. Akkoord te gaan met de bij in dit voorstel beschreven aanpak om te komen tot een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) voor de gemeentelijke gebouwen en accommodaties en de incidentele middelen van € 75.000 voor het onderzoek om te komen tot een DMJOP te dekken uit het in 2022 beschikbare onderhoudsbudget.

Collegebesluit:

Conform advies