

Raadsvergadering d.d.30 november 2023

Zaaknummer	Z-23-452525
Documentnummer	DOC-23-743009
Onderwerp	Vaststellen meerjarenonderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2023-2042
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 31 oktober 2023;

gelet op Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten;

b e s l u i t

1. Het meerjarenonderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2023-2042 vast te stellen.
2. Kennis te nemen van het adviesrapport "Gemeente Medemblik - Verkenning verduurzaming vastgoed portefeuille".
3. Voor nadere uitwerking van het verduurzamingsvraagstuk in 2024 incidenteel €189.000 beschikbaar te stellen en deze lasten te dekken uit de Algemene reserve.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 30 november 2023

De griffier,

De voorzitter,



Ter besluitvorming

Onderwerp

Vaststellen meerjarenonderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2023-2042

Aanleiding

Voor u ligt het meerjarenonderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2023-2042. Dit is de opvolger van het onderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2017-2025. In dit plan wordt inzicht gegeven in het planmatig onderhoud van de gebouwen en de kosten die daarmee gemoeid zijn. Uw raad heeft de voorziening gemeentelijke gebouwen gevormd om de lasten voor het planmatig onderhoud over meerdere begrotingsjaren te egaliseren. Het Besluit Begroting Verantwoording (BBV) schrijft voor, dat voor het houden van een voorziening een recent beheerplan (maximaal vijf jaar oud) vereist is. Dit betekent dat herziening in 2022 plaats had moeten vinden. Bij vaststelling van de begroting 2022 heeft uw raad de geldigheidsduur van het plan verlengd tot en met 31 december 2023. De actualisatie van het plan is destijds uitgesteld, omdat gewacht werd op de nota Vastgoedbeleid met daarin de uitgangspunten voor de handelwijze rondom het gemeentelijk vastgoed. Nu de nota in juni 2023 door uw raad is vastgesteld, zijn de uitgangspunten met betrekking tot het onderhoud bekend en zijn deze financieel vertaald in het meerjarenonderhoudsplan. Dit wordt nu ter vaststelling aangeboden.

Voorstel

1. Het meerjarenonderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2023-2042 vast te stellen.
2. Kennis te nemen van het adviesrapport “Gemeente Medemblik - Verkenning verduurzaming vastgoed portefeuille”.
3. Voor nadere uitwerking van het verduurzamingsvraagstuk in 2024 incidenteel €189.000 beschikbaar te stellen en deze lasten te dekken uit de Algemene reserve.

Beoogd resultaat

Voldoen aan de regelgeving en aan het door uw raad vastgestelde kwaliteitsniveau.

Argumenten

1.1. *Voorzieningen in de begroting dienen toereikend te zijn.*

Op grond van het BBV mag een voorziening niet negatief zijn. De omvang van de voorziening, rekening houdend met de jaarlijkse dotaties, moet in elk geval toereikend zijn om het toekomstig geplande onderhoud op elk moment in de tijd ten laste van de voorziening te kunnen brengen.

1.2. *We kunnen alleen conditiescore 3 van onze gebouwen handhaven als we de jaarlijkse dotaties van de voorzieningen verhogen.*

De toestand of technische staat (conditie) van bouw- en installatiedelen wordt bepaald door de aanwezigheid van technische gebreken en/of tekortkomingen, zoals vastgelegd in de NEN 2767. Bij de vaststelling van de nota Vastgoedbeleid 2023 heeft uw raad gekozen voor onderhoud op basis van conditiescore 3. Met deze score is sprake van gebruikerssporen, maar de betrouwbaarheid en veiligheid zijn gegarandeerd (sober- en doelmatig).

1.3 *Het verhogen van de dotatie van de voorziening gemeentelijke gebouwen is al opgenomen in de Programmabegroting 2024 en meerjarenraming 2025-2027.*

Het jaarlijks te doteren bedrag is al opgenomen in de Programmabegroting 2024 en meerjarenraming 2025-2027. Na het vaststellen van de Programmabegroting door uw

gemeenteraad zijn de benodigde financiële middelen voor het meerjarenonderhoudsplan beschikbaar.

2.1 Naast het uitvoeren van onderhoud, heeft de gemeente ook de wettelijke verplichting en de gemeentelijke ambitie om haar eigen vastgoed te verduurzamen.

Voor gemeenten betekent de opgave van verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed dat we als gebouweigenaar een portefeullieroutekaart opstellen met daarin de eigen aanpak van de vastgoedportefeuille. We verwachten deze in 2024 ter besluitvorming aan te bieden. Vooruitlopend hebben we in samenwerking met adviesbureaus LSa en bbn voor een vijftal panden binnen onze kernportefeuille een verkenning uitgevoerd. De verkenning geeft op beknopte wijze een concreet beeld van de te verwachten verduurzamingsmaatregelen, bijbehorende investeringskosten en impact op energie- en onderhoudslasten voor deze panden. Deze treft u als bijlage bij dit voorstel aan. De investeringskosten die voortvloeien uit deze verkenning verwerken we verder in de portefeullieroutekaart. We bekijken ook waar maatregelen versneld kunnen worden doorgevoerd. In 2024 staan op dit moment geen installaties gepland voor vervanging die in aanmerking komen voor verduurzaming.

3.1 Met het budget voor nadere uitwerking van het verduurzamingsvraagstuk kunnen we inzichtelijk maken waar we met onze vastgoedportefeuille staan en hoe we op een kosteneffectieve manier kunnen toewerken naar het CO2-arm en aardgasvrij maken van ons vastgoed.

Hoe eerder we inzicht verkrijgen in de eigen vastgoedportefeuille, hoe beter we in staat zijn de vastgoedstrategie voor de lange termijn te bepalen. Daarmee kunnen we effectiever werken aan de verduurzaming van ons vastgoed. Voor een vijftal panden hebben we een verkenning uitgevoerd. In het algemeen kan geconcludeerd worden dat de toename van de jaarlijkse onderhoudslasten lager zullen zijn dan de reductie/besparing in energielasten op jaarbasis. In onze totale vastgoedportefeuille hebben we nog twintig panden, waarvoor we nu een doorkijk/eerste indicatie hebben gepresenteerd, maar waarvan we de verduurzamingsopgave verder in kaart moeten brengen. Hiervoor is nog geen budget opgenomen in de begroting.

Kanttekeningen

1.1 Bij het niet vaststellen van het plan zal de gemeente Medemblik de onderhoudsvoorziening vrij moeten laten vallen.

Als de onderhoudsvoorziening vrijvalt, dan moeten de onderhoudslasten rechtstreeks in de begroting verantwoord worden, zonder enige vorm van egalisatie. Dit kan leiden tot sterke schommelingen in de jaarlijkse onderhoudslasten in de begroting en heeft daarmee direct effect op de saldi van de (meerjaren)begroting. Dit is niet wenselijk.

1.2 Als we niet investeren in de instandhouding van onze gebouwen, treffen ook de investeringen in de verduurzaming van onze gebouwen geen doel.

Indien wordt besloten het meerjarenonderhoudsplan niet vast te stellen, wordt er niet langer geïnvesteerd in redelijke instandhouding van onze gebouwen, terwijl er de komende jaren ook geïnvesteerd moet worden in verduurzaming. Er ontstaat dan een risico van kapitaalvernietiging van de verduurzamingsinvesteringen.

Het meerjarenonderhoudsplan gaat uit van kosten die gemaakt moeten worden om het vastgoed in oorspronkelijke staat te houden, zodat het naar behoren kan functioneren. Verduurzaming van onze gebouwen richt zich op verbetering/ontwikkeling en volgt daarom een eigen

besluitvormingstraject. Door het scheiden van voorstellen is er een zuiver onderscheid te maken tussen de instandhouding en de verdere verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Financiën

De geactualiseerde plannen leiden tot een stijging van de onderhoudslasten. Het gaat hier om kosten die worden gemaakt om het vastgoed in oorspronkelijke staat te houden, zodat het naar behoren kan functioneren. Momenteel bedraagt de dotatie jaarlijks gemiddeld €708.071. Voor 2023-2042 is de gemiddelde dotatie berekend op €1.342.155. De verhoging van de dotatie is al verwerkt in de Programmabegroting 2024 en meerjarenraming 2025-2027. In 2023 houden we de dotatie op basis van het onderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2017-2025 aan. Het verschil tussen de oude en de nieuwe dotatie vangen we voor 2023 op met het resterende saldo van de voorziening.

In de verkenning is een opgave gegeven van €90.000 - €100.000 aan incidentele kosten om voor twintig panden de verduurzamingsopgave verder in kaart te brengen. Daarnaast is er extra personele inzet benodigd om de portefeuilleroutekaart eind 2024 op te kunnen leveren. Daarom vragen we totaal €189.000 incidenteel aan.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van dit meerjarenonderhoudsplan gaan we verder met het verduurzamingsvraagstuk. Deze leggen wij in een nieuw voorstel eind 2024 aan u voor. Daarnaast voeren we het onderhoud uit conform de vastgestelde kaders en uitgangspunten. Daarvoor leggen we jaarlijks verantwoording af in de paragraaf kapitaalgoederen.

Communicatie

Er wordt niet separaat over dit besluit gecommuniceerd.

Bijlagen

1. Meerjarenonderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2023-2042 (DOC-23-743010)
2. Adviesrapport “Gemeente Medemblik - Verkenning verduurzaming vastgoed portefeuille” versie 1.0 (DOC-23-744197)

Commissie d.d. 16 november 2023