

Meerjarenonderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2023- 2042



Inleiding

Voor u ligt het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) gemeentelijke gebouwen. Het meerjarenonderhoudsplan is gebaseerd op het nieuwe vastgoedbeleid, zoals vastgesteld door uw gemeenteraad in juni 2023. Dit meerjarenonderhoudsplan beschrijft de aanpak van het beheer en onderhoud van de gebouwen en vormt de onderbouwing van de financiële consequenties voor de periode 2023-2042. Deze financiële opgave is opgenomen in de programmabegroting 2024 en meerjarenraming 2025-2027. Uw raad heeft de voorziening gemeentelijke gebouwen gevormd om de lasten voor het planmatig onderhoud over meerdere begrotingsjaren te egaliseren. Daarmee behandelt dit plan alleen de lastenkant. Inkomsten ter dekking van de onderhoudslasten maken geen onderdeel uit van dit plan.

Kaders en uitgangspunten

- Het Besluit Begroting Verantwoording (BBV) schrijft voor, dat voor het houden van een voorziening een recent beheerplan (maximaal vijf jaar oud) vereist is. Het meerjarenonderhoudsplan actualiseren we iedere 5 jaar.
- De planningshorizon is vastgesteld op 20 jaar, zodat we beter inzicht hebben in de benodigde activiteiten om het gewenste onderhoudsniveau te handhaven, om risico's te beperken en te beheersen en om meer grip te hebben op de benodigde financiële middelen.
- De toestand of technische staat (conditie) van bouw- en installatiedelen is bepaald door de aanwezigheid van technische gebreken en/of tekortkomingen, zoals vastgelegd in de NEN 2767. De NEN 2767 beschrijft de wijze van bepalen van de onderhoudsstaat van gebouwen en de onderdelen waar gebouwen uit bestaan. Vaak zijn dit visuele beoordelingen van de inspecteur van (logischerwijs) zaken in het zicht. De NEN 2767 beoogt een eenvoudige en objectieve meetmethode te zijn voor het bepalen van de onderhoudsstaat van gebouwen. 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).
- 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. Ook nieuwbouw, renovaties, aanpassingen hebben geen betrekking op onderhoudswerkzaamheden en hebben we daarom niet opgenomen in dit meerjarenonderhoudsplan.

- In de vastgoedportefeuille bevinden zich schoolgebouwen. Voor deze schoolgebouwen geldt met betrekking tot onderhoud aparte regelgeving. Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor het onderhoud van het schoolgebouw en zijn daarom niet meegenomen in dit meerjarenonderhoudsplan.
- De indexatie van de onderhoudslasten hebben we voor de komende jaren niet opgenomen in dit meerjarenonderhoudsplan.
- Voor de gemeentelijke gebouwen die zijn verhuurd aan een exploitant is de exacte verdeling van de onderhoudswerkzaamheden geregeld in de huurovereenkomst. In de onderhoudsplannen hebben we rekening gehouden met de verdeling van onderhoudswerkzaamheden, zoals deze zijn vastgelegd in de huurovereenkomsten.
- De panden waarvoor we momenteel actief verkoopactiviteiten uitvoeren, zijn niet meegenomen in het meerjarenonderhoudsplan. Ook de gymzaal aan de Sportlaan in Wognum volgt een eigen besluitvormingstraject. Voor het gemeentehuis hebben we rekening gehouden met de kosten die zijn opgenomen in het renovatieplan.
- De financiële vertaling van de totale onderhoudsvoorziening “gebouwen” is terug te vinden in de paragraaf “Onderhoud Kapitaalgoederen” van de begroting.

Kostenplanning

Vanwege de btw-regelgeving is de voorziening gemeentelijke gebouwen opgesplitst in 6 categorieën:

1. Kerktorens (niet compensabel)
2. Voorziening gebouwen (niet compensabel)
3. Voorziening gebouwen (wel compensabel)
4. Bedrijfsvoering
5. Exploitatie gebouwen
6. Kerktorens (wel compensabel)

In Bijlage 1 hebben we per categorie aangegeven, welke adressen hieronder vallen.

Voor vervanging van sportinventaris is een aparte categorie gevormd, met een vast bedrag van jaarlijks € 18.285. Dit geldt voor sportlocaties de Mouter/Munt/Bloesem/Dres. De jaarlijkse kosten

voor sportinventaris van De Krimper en De Klamp vormen een aparte post in de begroting. We maken afspraken met Sportbedrijf Medemblik over het beheer en onderhoud van sportinventaris voor de locaties waarvan zij beheer en exploitatie overnemen.

Kostenplanning 2023-2042

Omschrijving	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kerktorens NC	€ 82.159	€ 877	€ 1.997	€ 877	€ 5.627	€ 5.717	€ 83.521	€ 877	€ 1.997	€ 877
Voorziening gebouwen NC	€ 138.271	€ 366.199	€ 262.196	€ 338.490	€ 306.921	€ 547.305	€ 214.481	€ 285.138	€ 203.059	€ 376.205
Voorziening gebouwen WC	€ 45.411	€ 13.400	€ 14.374	€ 60.306	€ 27.149	€ 39.180	€ 21.401	€ 36.099	€ 34.312	€ 60.607
Bedrijfsvoering	€ 230.552	€ 277.029	€ 724.645	€ 245.290	€ 352.793	€ 313.592	€ 236.823	€ 438.232	€ 218.980	€ 659.297
Exploitatie gebouwen	€ 53.794	€ 145.351	€ 525.938	€ 1.051.947	€ 632.972	€ 139.655	€ 62.003	€ 229.371	€ 701.782	€ 348.186
Sportinventaris (Muiters/ Munt / Bloesem/ Dres)	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285
Kerktorens WC	€ 70.795	€ 46.913	€ 306.913	€ 34.409	€ 11.401	€ 15.653	€ 100.414	€ 59.412	€ 49.955	€ 13.923
Totaal	€ 639.267	€ 868.054	€ 1.854.348	€ 1.749.604	€ 1.355.148	€ 1.079.387	€ 736.928	€ 1.067.414	€ 1.228.370	€ 1.477.380

Omschrijving	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Kerktorens NC	€ 1.997	€ 877	€ 110.625	€ 877	€ 1.997	€ 877	€ 1.997	€ 877	€ 86.243	€ 877
Voorziening gebouwen NC	€ 251.456	€ 429.797	€ 202.337	€ 226.793	€ 276.070	€ 268.869	€ 210.426	€ 147.487	€ 219.552	€ 597.325
Voorziening gebouwen WC	€ 8.391	€ 21.556	€ 10.749	€ 25.173	€ 38.135	€ 100.646	€ 46.300	€ 15.355	€ 17.120	€ 7.013
Bedrijfsvoering	€ 206.334	€ 308.372	€ 367.366	€ 296.499	€ 269.127	€ 491.824	€ 522.428	€ 4.162.188	€ 203.599	€ 632.229
Exploitatie gebouwen	€ 152.540	€ 292.738	€ 173.821	€ 768.516	€ 198.626	€ 131.169	€ 88.768	€ 340.852	€ 670.684	€ 471.192
Sportinventaris (Muiters/ Munt / Bloesem/ Dres)	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285	€ 18.285
Kerktorens WC	€ 11.401	€ 21.002	€ 174.604	€ 67.766	€ 55.946	€ 18.945	€ 14.371	€ 21.984	€ 96.845	€ 44.829
Totaal	€ 650.404	€ 1.092.627	€ 1.057.787	€ 1.403.909	€ 858.186	€ 1.030.615	€ 902.575	€ 4.707.028	€ 1.312.328	€ 1.771.750

De onderhoudsvoorziening wordt door de raad gevormd om de lasten van het groot onderhoud over meerdere begrotingsjaren te egaliseren. De voorziening wordt systematisch ten laste van de exploitatie gevoed met bedragen van gelijke omvang (constante bedragen) die voldoende zijn voor het bekostigen van de uitvoering van het instandhoudingsonderhoud. De kostenplanning 2023-2042 hebben we per categorie omgerekend naar een jaarlijks gemiddelde.

Kostenplanning jaarlijks gemiddeld

Omschrijving	Btw tarief	Grootboek	Kostensoort	Dotatie
Kerktorens NC	21%	09131	4380330	€ 19.589
Voorziening gebouwen NC	21%	09132	4380330	€ 293.419
Voorziening gebouwen WC	0%	09133	4380330	€ 32.134
Bedrijfsvoering	1.06%	09134	4380330	€ 557.860
Exploitatie gebouwen	0%	09136	4380330	€ 358.995
Sportinventaris (Muiters/ Munt / Bloesem/ Dres)	0%	09136	4380344	€ 18.285
Kerktorens WC	4.2%	09137	4380330	€ 61.874
Totaal (afgerond)				€ 1.342.000

In het onderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2017-2025 bedroeg de dotatie jaarlijks € 708.000. Dit betekent dat er een jaarlijkse verhoging nodig is van (afgerond) € 634.000 om jaarlijks € 1.342.000 aan de voorziening toe te voegen. We hebben de verschillen per categorie gebouwen inzichtelijk gemaakt.

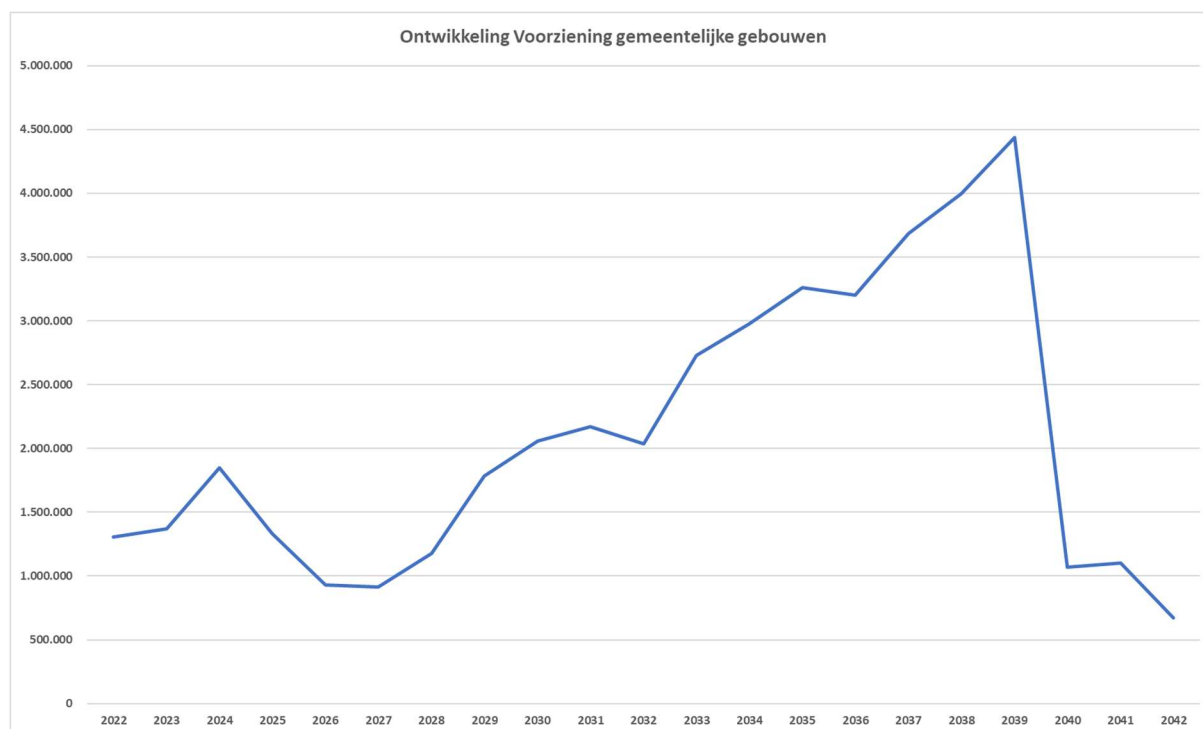
Verschillen MJOP 2017-2025 en 2023-2042

Omschrijving	2017-2025		2023-2042		Verschil
Kerktorens NC		€ 11.465		€ 19.589	€ 8.124
Voorziening gebouwen NC		€ 226.834		€ 293.419	€ 66.585
Voorziening gebouwen WC		€ 20.269		€ 32.107	€ 11.838
Bedrijfsvoering		€ 276.901		€ 557.860	€ 280.959
Exploitatie gebouwen		€ 153.324		€ 358.995	€ 205.671
Sportinventaris (Muitert / Munt / Bloesem / Dres)		€ 9.839		€ 18.312	€ 8.473
Kerktorens WC		€ 44.440		€ 61.874	€ 17.434
Subsidies		- € 35.000			
Totaal (afgerond)		€ 708.000		€ 1.342.000	€ 634.000

Er is een jaarlijkse toename van meer dan € 200.000 voor de categorieën bedrijfsvoering en exploitatie gebouwen. De kostenstijging voor bedrijfsvoering wordt voornamelijk veroorzaakt door de gemeentelijke huisvesting aan de Dick Ketlaan. Voor het gemeentehuis (incl. Zuidgebouw) waren de vervangingen van installaties in grote lijnen niet opgenomen in het onderhoudsplan 2017-2025, omdat deze in het renovatieplan van het gemeentehuis zouden worden opgenomen. De gedachte was toen dat besluitvorming over een renovatie op korte termijn plaats zou vinden en dat de middelen dan aangevraagd zouden kunnen worden. Besluitvorming bleef echter uit. De vervolgvervanging van de technische installaties 15 jaar later in 2040 was er ook geen onderdeel van. De onderhoudslasten in 2040 hebben we nu wel opgenomen in het onderhoudsplan. Onder de categorie exploitatie gebouwen vallen de multifunctionele accommodaties De Muiter, De Bloesem en De Dres. De Muiter is uit 2006, De Bloesem uit 2012 en De Dres uit 2016. Dit betekent dat vervanging van de installaties (gemiddeld na 15 jaar) onderdeel uitmaken van dit onderhoudsplan. Voor alle categorieën geldt dat er over de periode 2017-2025 geen rekening is gehouden met jaarlijkse indexatie. De afgelopen jaren was er echter sprake van een sterk prijsopdrijvend effect. Door de stijging van de vraag naar goederen en diensten en een achterblijvend aanbod, stegen de prijzen. In de afgelopen 1,5 jaar werden vooral bouwmaterialen duurder. De prijsontwikkeling van grondstoffen en energie speelden daar een grote

rol in. In combinatie met de hogere loonkosten (9 procent), stegen de bouwkosten met bijna 16%¹. Dat remt nu iets af, maar is nog steeds bovengemiddeld.

De omvang van de voorziening, rekening houdend met de jaarlijkse toevoegingen, moet in elk geval toereikend zijn om het toekomstig geplande groot onderhoud op elk moment in de tijd ten laste van de voorziening te kunnen brengen. Met andere woorden: de voorziening mag nooit een negatief saldo krijgen. Het verloop van het voorziening-saldo is weergegeven in onderstaande grafiek.



Uit de grafiek blijkt dat grote onderhoudslasten zich voordoen in de periode 2024-2027 en 2040. Op basis van de ramingen blijft het voorzieningensaldo positief.

¹ BDB – kennisinstituut op het gebied van bouwkostendata.

Bijlage 1

Gemeentelijke gebouwen naar categorie

Adres	Omschrijving
Kerktorens NC	
Lambertschaag, Noordeinde 28	Dakruiter
Oostwoud, Oosteinde 44	Dakruiter
Voorziening gebouwen NC	
Wervershoof, Burg. Raatlaan 40a	Brandweergarage
Wognum, Nieuweweg 2b	Brandweergarage
Wognum, Sportlaan 13	Jeugdgebouw Everland
Wognum, Boogerd 15	Jeugdgebouw Pius X
Wervershoof, Zijdwijk 15	Korenmolen De Hoop
	Korenmolen De Hoop bijgebouw 1
	Korenmolen De Hoop bijgebouw 2
Wervershoof, Dorpsstraat 177	PSZ Pippeloentje
Andijk, Hoekweg 46	Brandweerkazerne
Andijk, Sportlaan 1a	Jeugd Centrum "The Future"
Andijk, Not. Steenpoortestraat 42	Gymzaal De Krimper
Andijk, Klamptweid 70	Sporthal de Klamp
Andijk, De Weet TO1	Berging Oosterbegraafplaats
Andijk, Dijkweg 346	Berging Westerbegraafplaats
Nibbixwoud, Ganker 106E	Brandweergarage
Abbekerk, Dorpsstraat 48	Museum 't Regthuysje
Abbekerk, Vekenweg 11	Brandweergarage
Benningbroek, Kerklaan 10	Berging BGP
Medemblik, Brakeweg 37/39	Schuur Brakeweg
Medemblik, Compagniesingel	Berging BGP
Medemblik, Zorgvlietlaan 14	Berging BGP
Medemblik, Dissel 7b	Brandweergarage
Medemblik, Kielkade 11	Scouting (poortgebouw)
Medemblik, Emmapark	Verenigingsgebouw
	Kinderboerderij
	Midgetgolfgebouw
Medemblik, Brakeweg/Laak	Woonwagenkamp/sanitair
Midwoud, Midwouder Dorpsstraat 16 nb	Berging BGP
Nibbixwoud, Dorpsstraat 93 nb	Berging BGP
Nibbixwoud, Ganker 30a	PSZ Hummelhof
Oostwoud, Heemraad Witweg 20	Berging BGP nieuw
Oostwoud, Oosteinde 44b nb	Berging BGP oud
Opperdoes, Almersdorpweg 22b	Berging BGP
Twisk, Dorpsweg 90	Woning K90

Voorziening gebouwen WC

Andijk, Middenweg 73 nb
Andijk, Kleingouw 115
Medemblik, Turfhoek 20

Medemblik, Overtoom t.o. 21
Medemblik, Vooroever
Nibbixwoud, Korte Dres

Carillon gemeentehuis
Kleedkamers sporting Andijk
Sluiswachtersgebouw
Sluisbedieningsgebouw
JOP ouderen
JOP jongeren
Muziektempel

Bedrijfsvoering

Wognum, Dick Ketlaan 1-15 20+21

Wognum, Raadhuisplein 2
Wervershoof, Nijverheidsweg 16
Medemblik, Dissel 7a
Wognum, Dick Ketlaan 1-15 20+21

Noordgebouw
Noordstroomaggregaat
Gemeentewerken
Gemeentewerken
Gemeentewerken
Zuidgebouw
Parkeergarage gemeentehuis
Terrein
Middengebouw

Exploitatie gebouwen

Medemblik, Muntstraat 2
Medemblik, Admiraliteitsweg 6a
Medemblik, Almereweg 44a

Medemblik, Oosterhaven 2
Wognum, Conferencelaan
Nibbixwoud, Lange Dres 1

de Munt
MFA De Muiter
Tribune FC Medemblik
Kleedkamers FC Medemblik
Materiaal Berging FC Medemblik
Havenkantoor
MFA Bloesemgaerde
MFA De Dres

Kerktorens WC

Wognum, Raadhuisplein 15
Abbekerk, Dorpstraat 42
Benningbroek, Kerklaan 10
Medemblik, Kerkplein 9
Opperdoes, Kerkebuurt 16
Sijbekarspel, Westerstraat 42
Twisk, Dorpsweg 121

Toren
Toren
Dakruiter
Bonifaciustoren
Kerktoeren
Dakruiter
Toren