

Raadsvoorstel

Onderwerp: Actualisering en verduurzaming meerjarenonderhouds- en investeringsplannen gemeentelijk vastgoed 2022

Raadsvergadering	3 november 2022, agendapunt .. - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	5 september 2022
Bijlage(n)	3
Zaaknummer	Z.238993/D.1398353
Behandeld in commissie	Gecombineerde commissie 19 oktober 2022, agendapunt 7
Portefeuillehouder	wethouder R.G. Boom
Informatie bij	Liesbeth Schoppen
E-mail / telefoonnummer	l.schoppen@huizen.nl / 035-5281442

Voorstel

1. Instemmen met het aanpassen van de dotaties aan de diverse onderhoudsvoorzieningen als gevolg van de actualisering van de meerjarenonderhoudsplannen met de bedragen zoals die in de financiële paragraaf van dit voorstel zijn opgenomen.
2. De extra lasten als gevolg van de actualisering van de meerjarenonderhouds- en investeringsplannen in totaal voor 2023 € 81.067, voor 2024 € 83.391, voor 2025 € 78.820 en voor 2026 € 76.646 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat. De prijsstijgingen ten laste te brengen van de stelpost prijsontwikkeling, zoals gespecificeerd in de financiële paragraaf. Bedragen per accommodatie zijn gespecificeerd in bijlage 2 bij dit voorstel.
3. Ter uitvoering van de door uw raad vastgestelde beleidsvisie voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed instemmen met het opstellen van businesscases voor de in bijlage 2 bij dit voorstel genoemde duurzaamheidsmaatregelen voor de panden waarvoor nu actualisering van meerjarenonderhouds- en investeringsplanning heeft plaatsgevonden. Dit met uitzondering van de gymzalen Koers, Holleblok, Damwand en Ellertsveld en welzijnsgebouw Trekkerweg/Weideweg, omdat deze locaties (mogelijk) onderdeel zijn van andere ontwikkelingen en de verduurzaming van die panden bij die ontwikkelingen wordt meegenomen. Het budget voor het opstellen van de businesscases is reeds beschikbaar in de begroting behorende bij het uitvoeringsprogramma Verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2021-2025.
4. De door ons college opgelegde geheimhouding op bijlage 3 bekrachtigen.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Onderhoud van alle gemeentelijke gebouwen vindt plaats op basis van recente onderhoudsplannen. Deze worden in gedeelten eens in de 5 jaar geactualiseerd. De planperiode bedraagt 20 jaar voor bestaande gebouwen en 40 jaar bij nieuwe gebouwen, met de bedoeling grote financiële tegenvallers in de toekomst te voorkomen. De met de plannen gepaard gaande kosten zijn in de begroting opgenomen en worden geëgaliseerd middels onderhoudsvoorzieningen die op het gewenste peil worden gebracht.

Voor alle gebouwen die aan (maatschappelijke) organisaties worden verhuurd, wordt alleen het verhuurdersonderhoud (jaarlijks, cyclisch en gebruiksduur verlengend) in de begroting verwerkt. Het huurdersonderhoud wordt door de huurder zelf uitgevoerd en betaald. Wat hier precies onder valt kan per huurcontract verschillen omdat binnen bepaalde kaders maatwerk wordt geleverd afhankelijk van de mogelijkheden van de huurder.

In de raadsvergadering van 5 november 2020 zijn de beleidsvisie en het uitvoeringsprogramma 2021-2025 voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed door uw raad vastgesteld. Project 5 van dit uitvoeringsprogramma behelst het transformeren van de meerjarenonderhoudsplannen 2022 en 2023 naar duurzame meerjarenonderhoudsplannen.

Argumentatie

Beslispunten 1 en 2

Volgens de planning in bijlage 1 bij dit voorstel zijn de meerjarenonderhouds- en investeringsplannen (mjop's/mjip's) uit 2017 dit jaar geactualiseerd, deels door SRO (voor de door hen te beheren panden) en deels door bureau BBN Adviseurs (een ter zake kundig extern bureau dat op basis van een aanbesteding is verkozen als opvolger van Facilicom). De actualisering heeft zoals te doen gebruikelijk plaatsgevonden op basis van de landelijke kwaliteitsstandaard NEN (Nederlandse Norm) 2767. Deze norm zorgt ervoor dat conditiescores uniform worden bepaald. Voor een opsomming en uitsplitsing van de betreffende accommodaties verwijzen wij u naar bijlage 2 bij dit voorstel. Sommige accommodaties zijn een jaar naar voren geschoven in verband met een logischer indeling in clusters. Zo is de actualisering van het mjop van sporthal Wolfskamer naar voren geschoven omdat alle SRO locaties dan door SRO gelijktijdig konden worden geactualiseerd.

Ten opzichte van de begroting nemen de totale jaarlijkse lasten toe. Deze toename heeft te maken met een aantal algemene oorzaken. Daarnaast zijn voor enkele panden specifieke oorzaken aan te wijzen.

1. Op basis van de gemeentelijke financiële uitgangspunten, vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten, zijn de begrote bedragen sinds 2017 niet meer geïndexeerd. De gemiste prijsindex tot en met 2022 bedraagt daardoor 23%, wat neerkomt op in totaal ca. € 130.000 per jaar.
2. Op grond van het huidige Besluit Begroting en Verantwoording (BBV 2015) is het niet toegestaan om negatieve voorzieningen aan te houden. Dat betekent dat in een aantal gevallen extra stortingen nodig zijn om dit recht te trekken, zeker als op korte termijn extra cyclisch/groot onderhoud noodzakelijk is. Dit geldt onder andere voor zwembad Sijsjesberg (met uitzondering van het nieuwe entreegebouw) en Sportcentrum De Meent. SRO heeft bij deze locaties achterstallig onderhoud geconstateerd dat op korte termijn moet worden uitgevoerd.

3. Bij het opstellen en actualiseren van de mjop's wordt niet gekeken naar afloop van afschrijvingstermijnen van de accommodaties maar wordt in principe de betreffende accommodatie "eeuwig" in stand gehouden. In het algemeen kan gesteld worden dat naarmate een accommodatie ouder wordt de onderhoudskosten toenemen. Met name rond het verstrijken van het eind van de economische afschrijvingstermijn is sprake van hoge onderhoudskosten omdat dan vaak installaties aan vervanging toe zijn of grootscheepse renovatie van onderdelen noodzakelijk wordt. Dit geldt nu bijvoorbeeld bij de Kinderdagverblijven Toethoorn (Oostkade 142) en de Wipneus (Crailoseweg 118) en de kinderopvang-/welzijnslocatie aan de Visserstraat 53. Als gevolg van het langer in stand houden van accommodaties worden vervangingsinvesteringen voor nieuwbouw echter voorkomen.
4. Vanzelfsprekend worden de onderhoudsplannen niet blind uitgevoerd maar wordt altijd eerst beoordeeld of uitvoering echt noodzakelijk is op basis van een jaarlijkse schouw. Daarnaast wordt gezien of de kosten tegen het nut en alternatieven opwegen. Zo zijn nu enkele grote, geraamde onderhoudsinvesteringen ter waarde van € 230.000 in 2028 en 2029 voor de gedateerde locatie Trekkerweg/Weideweg niet financieel vertaald in afwachting van een besluit over de toekomstige invulling van deze locatie op het moment dat Jeugd en Gezin verhuist naar het nieuwe wijkcentrum Bovenmaat-West (zie raadsbesluit d.d. 28 oktober 2021 'Herschikking welzijnslocaties ten behoeve van nieuwbouw wijkcentrum Draaikom'). Als blijkt dat het gebouw ook na het vertrek van Jeugd en Gezin noodzakelijk blijft als maatschappelijk vastgoed dan dient dit groot onderhoud te worden uitgevoerd en alsnog in de begroting te worden verwerkt (de extra jaarlijkse dotatie bedraagt dan ca. € 15.000 op basis van prijspeil 2022).
5. Voor de Gemeentewerf is door BBN over de periode 2023-2027 ruim € 200.000 extra geraamd aan groot onderhoud waardoor de jaarlijkse dotatie, los van de prijsstijgingen, toeneemt met gemiddeld ruim € 54.000 per jaar ten opzichte van het vorige mjop. Belangrijkste oorzaken zijn het uitvoeren van onderhoud dat in eerdere jaren gepland stond maar nog niet is uitgevoerd en als gevolg van enkele posten die naar voren gehaald zijn omdat slijtage eerder is opgetreden dan verwacht of om synergievoordelen te kunnen behalen (vervanging plafondplaten van 2030 naar 2025 i.v.m. gecombineerd uitvoeren met de vervanging van de verlichtingsarmaturen).

Beslispunt 3

Project 5 van het in 2020 vastgestelde uitvoeringsprogramma 2021-2025 'verduurzaming gemeentelijk vastgoed' behelst het transformeren van de meerjarenonderhoudsplannen (mjop's) 2022 en 2023 naar duurzame meerjarenonderhoudsplannen (dmjop's). Voor de 20 mjop's die dit jaar zijn geactualiseerd is in bijlage 3 bij dit voorstel voor 18 locaties aangegeven welke aanvullende duurzaamheidsmaatregelen zouden moeten worden genomen om de doelstellingen van het Klimaatakkoord te realiseren: 'het gemeentelijk vastgoed is in 2050 aardgasvrij en CO2-arm (in elk geval klimaatneutraal en waar mogelijk energieneutraal)'. De gemeentewerf (met uitzondering van de gasaansluiting voor de auto's) en de gemeentetoren zijn al aardgasvrij en daarom niet meegenomen in dit onderzoek.

Voor gymzaal Damwand is geen mjop opgesteld en zijn ook geen aanvullende duurzaamheidsmaatregelen opgenomen. Deze gymzaal en de verduurzaming hiervan maken deel uit van de bouw van een nieuw wijkcentrum Bovenmaat-West, ter vervanging van de huidige Draaikom.

Uitvoeren businesscases

In de raadsvergadering van 7 juli 2022 heeft besluitvorming plaatsgevonden over de financiering van duurzaamheidsinvesteringen voor de eerste serie panden op grond van uitgevoerde businesscases.

Voorgesteld wordt nu om ook voor 14 van de 18 panden, genoemd in bijlage 2 bij dit voorstel, eerst businesscases uit te voeren alvorens de benodigde aanvullende duurzaamheidsinvesteringen financieel te vertalen in de mjob's en de begroting (en dus dmjob's vast te stellen). Net als voor de panden waarover op 7 juli besluitvorming heeft plaatsgevonden kunnen dan ook voor deze panden genoemd in bijlage 3 de besparingen op de energielasten worden doorgerekend, zodat die wellicht via huurverhogingen als dekking kunnen worden ingezet voor de financiering van de benodigde extra duurzaamheidsinvesteringen. Uiteraard vindt hierover overleg en afstemming plaats met de betreffende huurders van de panden.

Voor de overige 4 locaties uit bijlage 2 wordt voorgesteld om nu geen businesscase op te stellen maar de duurzaamheidsonderzoeken voor deze locaties mee te nemen bij de autonome ontwikkelingen die daar nu of in de toekomst nog zullen plaatsvinden:

- Gymzaal Koers: meenemen bij de besluitvorming over de clusterschool.
- Gymzalen Holleblok: meenemen bij het in het collegeprogramma aangekondigde onderzoek naar de toekomst van het Holleblok.
- Gymzaal Ellertsveld: hierover heeft al besluitvorming plaatsgevonden in de raadsvergadering van 7 juli 2022.
- Welzijnsgebouw Trekkerweg/Weideweg: in de raadsvergadering van 28 oktober 2021 is besloten om dit pand in elk geval in stand te houden tot het nieuwe wijkcentrum Bovenmaat-West is opgeleverd en Jeugd en Gezin daarheen kan verhuizen. Intussen dient onderzoek te worden gedaan naar de toekomstige invulling van deze locatie.

Meekoppelkansen klimaatadaptatie

In de raadsvergadering van 7 juli 2022 is bij de behandeling van het voorstel 'Financiering maatregelen verduurzaming gemeentelijk vastgoed' toegezegd bij de vervolgonderzoeken niet alleen te kijken naar maatregelen die bijdragen aan de energietransitie, maar ook mogelijke meekoppelkansen voor vergroening mee te nemen. Indien u instemt met dit voorstel zullen deze maatregelen worden meegenomen bij de uit te voeren businesscases.

Geheimhouding

Op grond van artikel 25 Gemeentewet is door ons college geheimhouding opgelegd op bijlage 3 bij dit voorstel in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente. Dit in het kader van de geraamde budgetten in relatie tot mogelijk in de toekomst te starten aanbestedingen naar aanleiding van de nog uit te voeren Businesscases. Bij de behandeling van dit voorstel dient uw raad de door ons opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Alternatieven

Beslispunten 1 en 2

Niet van toepassing als er voor wordt gekozen om de accommodaties in stand te houden en het onderhoud uit te voeren op basis van de huidige uitgangspunten, namelijk de algemeen gehanteerde kwaliteitsnorm NEN 2767 (zie paragraaf onderhoud kapitaalgoederen bij de begroting en jaarrekening). Op het moment dat uw raad besluit te stoppen met het onderhoud van een accommodatie komt het gespaarde onderhoud in de onderhoudsvoorziening vrij beschikbaar.

Beslispunt 3

In plaats van businesscases op te stellen kunt u er ook voor kiezen om de ramingen in de geheime bijlage 3 nu al in de begroting op te nemen en dus zogeheten dmjop's (duurzame meerjarenonderhouds- en investeringsplannen) vast te stellen. Wij kiezen hier niet voor omdat wij via het uitvoeren van businesscases eerst ook de dekking via de huurverhogingen als gevolg van de besparingen op energie door de huurders in beeld willen krijgen. Op basis van dit totaalplaatje kunnen wij u dan een betere afweging voorleggen of investeringen al dan niet rendabel zijn of dat nieuwbouw op termijn wellicht moet worden overwogen.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Niet van toepassing. De plannen zijn opgesteld op basis van de betreffende huurcontracten en worden voor wat betreft de uitvoering als zodanig gecommuniceerd met de huurders. De businesscases in het kader van de verdere verduurzaming worden opgesteld in nauwe samenwerking met de huurders/gebruikers van de betreffende panden.

Beslistermijn

De begrotingsraad van 3 november 2022 aangezien de financiële consequenties van de meerjarenonderhouds- en investeringsplannen met ingang van 2023 in de begroting moeten worden verwerkt.

Financiële paragraaf

Beslispunten 1 en 2

De totale lastenstijging als gevolg van de actualisering van de meerjarenonderhouds- en investeringsplannen met uitzondering van een aantal grote investeringen voor het pand Trekkerweg/Weideweg, bedraagt voor 2023 € 212.249, voor 2024 € 215.066, voor 2025 € 210.475, en voor 2026 € 208.457.

Deze lastenstijging wordt deels ten laste gebracht van de stelpost prijsontwikkeling (prijsstijgingen), voor 2023 € 131.182, voor 2024 € 131.675, voor 2025 € 131.655 en voor 2026 € 131.811 en het restant wordt ten laste van het begrotingsresultaat gebracht. Op basis van artikel 44 lid 1 a t/m c en de Notitie materiële vaste activa van de commissie BBV december 2017 dient de voorziening voor onderhoud kapitaalgoederen voldoende te zijn om aan de door de raad gestelde kwaliteitseisen t.a.v. de kapitaalgoederen te voldoen. Indien de voorziening onvoldoende is dient deze binnen een termijn van 4 jaar op orde te zijn of de raad dient de kwaliteitseisen naar beneden bij te stellen.

Overzicht additionele dotaties 2023 t/m 2026 (negatief bedrag is een hogere last)

a. Gemeentelijke accommodaties beheerd door SRO

	2023	2024	2025	2026
Totaal verschil	-77.721	-77.721	-74.434	-74.434
Prijsverschillen	-62.517	-62.517	-62.517	-62.517
Overige verschillen	-15.204	-15.204	-11.917	-11.917

(Zie bijlage 2 voor specificatie per accommodatie)

b. Overige gemeentelijke accommodaties

	2023	2024	2025	2026
Totaal verschil	-134.528	-137.345	-136.041	-134.023
Prijsverschillen	-68.665	-69.158	-69.138	-69.294
Overige verschillen	-65.863	-68.187	-66.903	-64.729

(Zie bijlage 2 voor specificatie per accommodatie)

Beslispunt 3

De benodigde financiële middelen voor het uitvoeringsprogramma 2021-2025 'verduurzaming gemeentelijk vastgoed' zijn door uw raad reeds beschikbaar gesteld in de raadsvergadering van 5 november 2020 bij de vaststelling van de Programmabegroting 2021 en de meerjarenraming 2022-2024. De businesscases kunnen binnen de beschikbaar gestelde middelen van dit uitvoeringsprogramma worden uitgevoerd. Mocht het in de businesscases meenemen van meekoppelkansen voor vergroening leiden tot extra advies-/onderzoekskosten, dan kunnen deze op basis van punt 3.4.7. van het collegeprogramma 2022-2026 ten laste worden gebracht van de aanvullende middelen in de reserve milieubeleid.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

De vaststelling en aanpassing van de begroting, inclusief de aanpassing van de dotaties aan de onderhoudsvoorzieningen zijn bevoegdheden van de raad op grond van art.189 Gemeentewet.

Collegeprogramma

- Paragraaf 3.4. Milieu en duurzaamheid
- Paragraaf 3.6. Energietransitie

Begroting

Programma's Sociale infrastructuur en Ruimtelijke en economische ontwikkeling

Eerdere besluiten

1. Jaarlijks wordt bij de behandeling van de begroting gerapporteerd over het opstellen en actualiseren van de meerjarenonderhouds- en investeringsplannen voor het gemeentelijk vastgoed.
2. Raadsbesluit 28 oktober 2021 'Herschikking welzijnslocaties ten behoeve van nieuwbouw wijkcentrum Draaikom'
3. Raadsbesluit 5 november 2020 'Beleidsvisie en uitvoeringsprogramma 2021-2025 verduurzaming gemeentelijk vastgoed'.
4. Raadsbesluit 7 juli 2022 'Financiering maatregelen verduurzaming gemeentelijk vastgoed'.

Voorgeschreven procedure

Niet van toepassing.

Kader- en beleidsnota's

1. Nota van uitgangspunten
2. Paragraaf kapitaalgoederen bij begroting en jaarrekening
3. Milieuprogramma 2021-2025
4. Beleidsvisie en Uitvoeringsprogramma 2021-2025 verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Evaluatie

Elke 5 jaar worden de meerjarenonderhouds- en investeringsplannen geactualiseerd. Nadat besluitvorming over de Businesscases voor de verduurzaming van de diverse panden heeft plaatsgevonden en de maatregelen ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd worden de gerealiseerde besparingen door de gemeente en huurders gemonitord.

Bijlagen

1. Planning actualisering meerjarenonderhouds- en investeringsplannen gemeentelijk vastgoed 2022 e.v.
2. Overzicht additionele dotaties 2023 t/m 2026, gespecificeerd per accommodatie
3. Uitgangspunten en overzicht duurzaamheidsmaatregelen aanvullend op de Meerjarenonderhouds- en investeringsplannen die in 2022 zijn geactualiseerd (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

[in te vullen door raadsgriffier]