



Verantwoordelijk team
Regie & Projecten

Nummer

Kenmerk

Raad d.d.
29-09-2021

Paragraaf begroting
Divers

Portefeuillehouder
M.A. (Marinka) Mulder

Stellers
R.H. (René) Jansen

Datum
9 augustus 2021

Onderwerp
**Vastgoed: DMJOP en onderhoud
en -werf**

Geadviseerd besluit

1. Instemmen met het duurzaam meerjarig onderhoudsplan (DMJOP) inclusief financiële onderbouwing
2. Instemmen met het opnieuw instellen van een voorziening groot onderhoud gebouwen
3. Instemmen om een bedrag van € 495.000 uit de reserve onderhoud gebouwen te onttrekken voor het noodzakelijk onderhoud gemeentehuis en gemeentewerf
4. Instemmen om eventueel calamiteitenonderhoud gemeentehuis en gemeentewerf te dekken uit de reserve onderhoud gebouwen

Toelichting op beslispunten

Binnen het gemeentelijk vastgoed zijn de afgelopen periode een aantal stappen gezet. Zo heeft uw raad in februari 2020 ingestemd met het vastgoedplan-beleidsdeel. Aansluitend is er het afgelopen jaar gewerkt aan een nieuw Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP), dat separaat aan uw raad ter vaststelling wordt voorgelegd, en is het vastgoed-uitvoeringsplan door ons als college recent vastgesteld. In bijlage 1 treft u het volledige uitvoeringsplan ter kennisgeving aan.

Met dit voorstel willen wij u vragen in te stemmen met de beschreven beslispunten zodat uitvoering gegeven kan worden aan het noodzakelijk onderhoud voor de korte termijn aan het gemeentehuis en gemeentewerf en het meerjarig onderhoud voor ons overig gemeentelijk kernareaal vastgoed. Hieronder wordt per beslispunt nader ingegaan.

1) DMJOP

Er is een nieuw Duurzaam Meerjarig OnderhoudsPlan (DMJOP) opgesteld waarin voor de komende 15 jaar duidelijk is wat aan groot onderhoud nodig is aan de gemeentelijke gebouwen die vallen onder ons kernareaal. Dit plan wordt 3-jaarlijks geactualiseerd. Aan de gebouwen die vallen onder het niet-kernareaal wordt in principe alleen calamiteitenonderhoud uitgevoerd, tenzij hierover andere afspraken zijn gemaakt. In bijlage 2 treft u een totaaloverzicht aan wat er gemiddeld per pand per jaar, dat onder het kernareaal valt, nodig is om het groot onderhoud uit te kunnen voeren. De softwarematige verwerking is te allen tijde in te zien bij het cluster Vastgoed waarbij op detailniveau ingezoomd kan worden.

Opgemerkt wordt dat dit een dynamisch pakket is dat continu wordt geactualiseerd en dus telkens een momentopname betreft. In bijlage 2 treft u het totaaloverzicht aan van het kernareaal.

2) Instellen voorziening groot onderhoud gebouwen

Bij de jaarrekening 2018 is de voormalige voorziening groot onderhoud gebouwen opgeheven omdat er op dat moment geen actueel meerjarig onderhoudsplan was. Op advies van de accountant is de voormalige voorziening via resultaatbestemming van 2018 toegevoegd aan de reserve onderhoud gebouwen.

3) Noodzakelijk onderhoud gemeentehuis en gemeentewerf

Over de toekomstige huisvesting van de gemeente (gemeentehuis en -werf) is nog geen besluit genomen. Op dit moment loopt er een onderzoek naar de mogelijkheden van gecombineerde huisvesting in ons gemeentehuis. Voor de gemeentewerf worden een aantal scenario's onderzocht van huisvesting op het bedrijventerrein Veentjesbrug. Met dit voorstel wordt u gevraagd het benodigde bedrag voor noodzakelijk onderhoud, voor de korte termijn tot aan definitieve besluitvorming toekomstige huisvesting (gepland 2^e kwartaal 2022), beschikbaar te stellen.

4) Calamiteitenonderhoud gemeentehuis en gemeentewerf

Naast het noodzakelijk onderhoud kunnen er zich calamiteiten voordoen. Het voorstel is om deze mogelijke kosten te dekken uit de reserve onderhoud gebouwen.

Beoogd effect

Met het vaststellen van dit voorstel wordt het mogelijk om het DMJOP voor het totale gemeentelijk kernareaal en specifiek het onderhoud aan het gemeentehuis en -werf voor de korte termijn een financiële basis te geven en daarmee tot uitvoering te komen. Deze basis is nodig om de voorziening groot onderhoud gebouwen opnieuw in te stellen en het noodzakelijk- en groot onderhoud te kunnen uitvoeren.

Kader

- vastgoedplan-beleidsdeel, vastgesteld februari 2020.

Per beslispunt kan het volgende worden aangegeven.

1) DMJOP

Bij het treffen van voorzieningen is conform de regelgeving (Besluit Begroting en Verantwoording en de financiële verordening) voorgeschreven dat er een actueel onderhoudsplan moet zijn waarover uw raad dient te besluiten.

2) Instellen voorziening groot onderhoud gebouwen

Zie punt 1.

3) Noodzakelijk onderhoud gemeentehuis en gemeentewerf

Door uw raad is tijdens de begrotingsbehandeling de volgende motie aangenomen ten aanzien van het gemeentehuis:

'de plannen voor renovatie/ingrijpend onderhoud van het gemeentehuis uit te stellen tot 2022 en de aanpassingen te beperken tot de strikt noodzakelijke (ARBO) aanpassingen'

4) Calamiteitenonderhoud gemeentehuis en gemeentewerf

Zie punt 3.

Onderwerp

Vastgoed: DMJOP en onderhoud gemeentehuis en -werf

Datum

9 augustus 2021

Kenmerk

Pagina

2 van 6

Argumenten

1) DMJOP

Zoals aangegeven is de voormalige voorziening groot onderhoud gebouwen opgeheven als gevolg van het ontbreken van een actueel meerjarenonderhoudsplan. Bij het treffen van voorzieningen is conform de regelgeving (Besluit Begroting en Verantwoording en de financiële verordening) voorgeschreven dat er een actueel onderhoudsplan moet zijn waarover de raad dient te besluiten.

2) Instellen voorziening groot onderhoud gebouwen

Zie punt 2.

3) Noodzakelijk onderhoud gemeentehuis en gemeentewerf

Aan het gemeentehuis moet op korte termijn voor een aantal onderdelen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd worden dat niet uitgesteld kan worden. Hierbij is kritisch gekeken wat voor de korte termijn, binnen 1 jaar, moet worden opgepakt (onuitstelbaar) omdat anders de voortgang van de bedrijfsvoering gevaar loopt. Dit betreft met name de installaties.

4) Calamiteitenonderhoud gemeentehuis en gemeentewerf

Naast de onderdelen die meegenomen worden in het noodzakelijk onderhoud is een groot deel van het gebouw zowel technisch als economisch afgeschreven. Mocht zich onverhoopt zich een probleem voordoen dan moet hier direct op kunnen worden ingespeeld en dient er dekking te zijn voor de kosten.

Kanttekeningen

1) DMJOP

Het DMJOP is een theoretische raming, op basis van kengetallen conditieniveau 3 , prijspeil 1 januari 2021, met standaard indexering van 2% en exclusief marktwerking. We zien dat de prijzen in de markt de afgelopen periode meer dan de gehanteerde index is gestegen. Daarom is eenmalig een prijsverhoging doorgevoerd van 5.8%. Het blijft een risico of we voor deze bedragen het groot onderhoud kunnen uitvoeren.

Het DMJOP gaat alleen uit van groot onderhoud en verduurzaming waarbij dat economisch haalbaar is. Er is geen rekening gehouden met renovaties. Deze staan in het uitvoeringsplan opgenomen onder de maatregel 'reoveren of nieuwbouwen'.

In dit DMJOP is geen rekening gehouden met de toekomstige huisvesting (gemeentehuis en-werf). In dit voorstel is wel in beeld gebracht wat nodig is voor noodzakelijk onderhoud gemeentelijke huisvesting korte termijn. Zie beslispunt 2. Het is aannemelijk dat voor het onderhoud van de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie, afhankelijk van de keuze dat wordt gemaakt, op een later moment meer geld moet worden aangevraagd dan op dit moment is begroot.

2) Instellen voorziening groot onderhoud gebouwen

Geen

3) Noodzakelijk onderhoud gemeentehuis en gemeentewerf

Naast het noodzakelijk onderhoud voor de korte termijn zijn verschillende elementen die een risico vormen omdat ze al ruimschoots over de economische- en technische levensduur heen zijn.

Onderwerp

Vastgoed: DMJOP en onderhoud gemeentehuis en -werf

Datum

9 augustus 2021

Kenmerk

Pagina

3 van 6

Deze zaken worden alleen aangepakt als er zich een calamiteit voordoet. Mocht zich dat voordoen dan vragen wij uw raad om ook deze kosten te dekken uit de reserve gebouwen waarover dan achteraf tijdens de reguliere verantwoordingscycli verslag wordt gedaan.

Het noodzakelijk onderhoud dat op korte termijn moet worden uitgevoerd geldt voor de periode tot aan definitieve besluitvorming over onze toekomstige huisvesting gemeente. Hierbij is uitgegaan dat uw gemeenteraad in het 2e kwartaal van 2022 een definitief besluit neemt. In het voorstel over onze toekomstige huisvesting wordt aangegeven wat aanvullend nodig is voor noodzakelijk onderhoud voor de periode tot in gebruikname van het gekozen scenario van de nieuwe huisvesting. Tevens wordt in dat voorstel aangegeven wat er jaarlijks gemiddeld nodig is om al het groot onderhoud uit te voeren aan het 'nieuwe' toekomstige gemeentehuis en gemeentewerf. Mocht geen (of later) besluitvorming plaatsvinden dan in het 2e kwartaal 2022 dan volgt er een aanvullend voorstel voor noodzakelijk onderhoud aan het huidige gemeentehuis en -werf.

4) Calamiteitenonderhoud gemeentehuis en gemeentewerf

Dit wordt alleen uitgevoerd als zich een calamiteit voordoet. Dit vormt een mogelijk risico voor de bedrijfsvoering afhankelijk van de calamiteit.

Draagvlak

1) DMJOP

Door het uitvoering geven aan het DMJOP worden de gebouwen onderhouden op conditieniveau 3. Gebruikers worden geïnformeerd zodra zich werkzaamheden voordoen.

2) Instellen voorziening groot onderhoud gebouwen

Niet van toepassing.

3) Noodzakelijk onderhoud gemeentehuis en gemeentewerf

Uit de Risico-Inventarisatie en Evaluatie (RIE) zijn een aantal aanbevelingen gekomen die nu niet zijn meegenomen in het voorstel voor noodzakelijk onderhoud korte termijn. Gezien de grootte van het bedrag en de korte termijn waarover definitieve besluitvorming wordt verwacht is gekozen hier nu niet op te investeren. Het mag duidelijk zijn dat deze situatie niet nog heel lang houdbaar is als er geen perspectief is op iets nieuws.

4) Calamiteitenonderhoud gemeentehuis en gemeentewerf

Niet van toepassing.

Aanpak/Uitvoering

Nadat u heeft ingestemd met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan het DMJOP en noodzakelijk onderhoud.

Communicatie

Zodra de maatregelen worden uitgevoerd wordt hierover gecommuniceerd met de gebruikers c.q. huurders.

Financiële consequenties

1) DMJOP

Om uitvoering te kunnen geven aan het groot onderhoud kernareaal (exclusief gemeentehuis en gemeentewerf) is jaarlijks € 240.000 nodig.

Onderwerp

Vastgoed: DMJOP en onderhoud gemeentehuis en -werf

Datum

9 augustus 2021

Kenmerk

Pagina

4 van 6

In de gemeentelijke begroting is hiervoor beschikbaar € 312.500 in de vorm van een jaarlijkse storting in de reserve onderhoud gebouwen. Er wordt een voorziening onderhoud gebouwen gevormd waarbij jaarlijks een storting van € 240.000 nodig is voor toekomstig onderhoud op basis van het DMJOP.

In het uitvoeringsplan is opgenomen om het verschil tussen € 312.500 en € 240.000 ter dekking in te zetten voor het toekomstig groot onderhoud van de 'nieuwe' gemeentelijke huisvesting (gemeentehuis en -werf).

2) Instellen voorziening groot onderhoud gebouwen

Geen. De jaarlijkse storting wordt gebruikt om het onderhoud uit te kunnen voeren.

3) Noodzakelijk onderhoud gemeentehuis en gemeentewerf

Voor het gemeentehuis en werf is tot aan definitieve besluitvorming toekomstige huisvesting (2e kwartaal 2022) een bedrag nodig van € 495.000 EXCL. BTW (gemeentehuis: € 490.000 + gemeentewerf: € 5.000) voor noodzakelijk onderhoud. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de reserve voorziening onderhoud gebouwen*. Deze kent op dit moment een stand van € 2.220.000.

*Zoals bij toelichting beslispunten is weergegeven is in 2018 de voorziening onderhoud gebouwen toegevoegd aan de reserve onderhoud gebouwen. Dit geldt ook voor de toekomstige stortingen en onttrekkingen van de voorziening onderhoud gebouwen. Om het verloop van dit gedeelte van de reserve voor onszelf helder te houden, hebben we de reserve onderhoud gebouwen administratief gesplitst in reserve- onderhoud gebouwen en reserve voorziening gebouwen. Het saldo van € 1.725.000 (€2.220.000 -/- € 495.000) blijft in de reserve voorziening onderhoud gebouwen zitten. Dit met als doel dit te reserveren voor eventueel aanvullend noodzakelijk- en calamiteitenonderhoud gemeentehuis en -werf en ter dekking van het toekomstige gemeentehuis en -werf.

4) Calamiteitenonderhoud gemeentehuis en gemeentewerf

Voor eventueel calamiteiten wordt voorgesteld dit ook te dekken uit de reserve onderhoud gebouwen (onderdeel voorziening), en hierover verantwoording af te leggen middels de reguliere verantwoordingscycli.

Juridische consequenties

Niet van toepassing.

WMO-aspecten

Niet van toepassing.

Gezondheid

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

1) DMJOP

Bij het groot onderhoud wordt verduurzaming gekoppeld aan het betreffende onderhoudselement.

2) Instellen voorziening groot onderhoud gebouwen

Niet van toepassing.

Onderwerp

Vastgoed: DMJOP en onderhoud gemeentehuis en -werf

Datum

9 augustus 2021

Kenmerk

Pagina

5 van 6

3) Noodzakelijk onderhoud gemeentehuis en gemeentewerf

Voor de korte termijn worden geen aanvullende duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd.

4) Calamiteitenonderhoud gemeentehuis en gemeentewerf

Niet van toepassing.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen.

Onderwerp

Vastgoed: DMJOP en onderhoud gemeentehuis en -werf

Datum

9 augustus 2021

Kenmerk

Pagina

6 van 6