

Onderwerp: Actualisatie Meerjarenonderhoudsplan gebouwen 2024-2033

Vergaderdatum:	19 december 2023	Registratienr:	Z/21/166511 329533
Portefeuillehouder:	Dhr. L. de Koster	Steller:	Sluijsmans, Jurgen

Aan de Raad

Voorstel:

1. Het Meerjarenonderhoudsplan 2024-2033 gebouwen gemeente Beekdaelen vast te stellen;
2. Begrotingswijziging nummer 11.1/2023 MJOP vast te stellen.

Inleiding:

Meerjaren onderhoudsplan

De gemeente Beekdaelen is verantwoordelijk voor het onderhoud van haar gemeentelijk vastgoed. Hiervoor stelt de gemeente een Meerjarenonderhoudsplan (hierna MJOP) op. Dit MJOP bevat een prognose van de te verwachten onderhoudskosten voor een periode van 10 jaar. Alleen de werkzaamheden die ten laste van de gemeente komen, volgens de demarcatielijst (bijlage 1), zijn in beeld gebracht. In onderstaande tabel is opgenomen de gebouwaantallen die in 2019 aan u zijn voorgelegd en het huidige bezit in relatie tot het voorliggend MJOP.

	Aantal gebouwen MJOP	Aantal gebouwen Niet- MJOP	Schoolgebouwen	Totaal
2019	44	20	9	73
2023	48	19	8	75

Het MJOP moet volgens de besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (hierna BBV) minimaal eens in de 4 jaar geactualiseerd worden. In 2019 is het huidige MJOP vastgesteld door uw raad. Mede gelet op de termijn en ter aanvulling op het nog vast te stellen accommodatiebeleid is opdracht gegeven voor een actualisatie van dit MJOP. Voor het uitvoeren van deze inspectie van de gebouwen is wederom de partij gevraagd die in 2019 de nulmeting heeft uitgevoerd. Uit de inspecties blijkt dat de gemeentelijke gebouwen nog steeds in een redelijk tot goed onderhouden staat verkeren. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud.

Momenteel is de gemeente Beekdaelen verantwoordelijk voor het onderhouden van 75 gebouwen, zie bijlage 2. 48 van deze gebouwen zijn opgenomen in het voorliggend MJOP. Bij dit onderhoud wordt de conditiemetingmethodiek volgens NEN 2767, conditioneringsniveau 3 gehanteerd. Met deze methodiek wordt voldaan aan de wettelijke eisen voor het onderhoud aan een gebouw en worden er geen onnodige middelen ingezet.

Op basis van deze inspectie en (her)calculaties is een geactualiseerd MJOP opgesteld, zie bijlage 4. Uit de actualisatie blijkt dat de gemiddelde onderhoudskosten om het MJOP uit te voeren €1.652.000,- per jaar zijn. Dit betreft groot en klein onderhoud. Momenteel wordt jaarlijks een bedrag van €878.000,- gestort in de onderhoudsvoorziening voor het uitvoeren van het MJOP.

In 2019 zijn in het huidige MJOP een aantal gebouwen niet meegenomen, namelijk:

- Gebouwen waarvan de toekomst nog onzeker is en die op de nominatie staan om te worden verkocht of gesloopt.
- Schoolgebouwen, deze worden door de schoolbesturen onderhouden.

Wederom zijn gebouwen niet meegenomen in voorliggend MJOP. De geactualiseerde lijst is als bijlage 3 toegevoegd. 8 van deze gebouwen worden onderhouden door scholenstichtingen. Voor 19 gebouwen in eigendom is het onderhoud ook voor rekening van de gemeente. Ook bij deze gebouwen heeft de gemeente een onderhoudsplicht en hiermee zijn deze gebouwen niet onderhoudsvrij. 3 van deze gebouwen worden de onderhoudskosten verrekend met inkomsten van het rijk voor onderhoud gebouwen t.b.v. noodopvang Oekraïners. In 2019 was voor 20 gebouwen de kosten begroot ad. €200.000,-. Aangezien hier nu 1 gebouw minder is opgenomen en gezien de prijsstijging verwachten wij dat de onderhoudskosten wederom jaarlijks €200.000 bedragen.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Door onderhoud uit te voeren bij toegankelijke publieke ruimten sluit dit voorstel aan op Global goal 9 'infrastructuur voor duurzame industrie'.

Argumenten:

1.1 Goed onderhoud scheelt op de lange termijn in de onderhoudskosten

De conditiemeting 3 van het NEN 2767 is de meest effectieve manier om planmatig onderhoud uit te voeren. De conditiemeting vindt plaats op basis van het kwalificeren en kwantificeren van gebreken aan bouw- en installatiedelen. De conditiewaarden met de bijbehorende gebreken leiden tot een gewenst onderhoudsniveau en een meerjaren onderhoudsplanung.

1.2 Vaststellen MJOP is wettelijk verplicht en een bevoegdheid van de raad

Artikel 12 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) verplicht gemeenten om haar kapitaalgoederen te onderhouden (gebouwen) en hiervoor een beheersplan op te stellen (MJOP). Met de vaststelling van dit MJOP wordt aan deze wettelijke verplichting voldaan.

1.3 Meer gebouwen zijn opgenomen in het voorliggend MJOP

In 2019 waren 44 gebouwen opgenomen door gebiedsontwikkeling de Gijsselaar zijn de gebouwen MFC de Koeteleboet en clubgebouw VV Amstenrade weer opgenomen in dit MJOP. Aangezien een deel van Gitek Sport verkocht is aan de exploitant is het gedeelte van de sporthal weer opgenomen in dit MJOP. Voor het gebouw bredeschool Schinnen (BRESS) zijn nu met Innovo afspraken gemaakt over het onderhoud. De onderhoudskosten voor dit gebouw worden op basis van gebruik, namelijk bruto vloeroppervlak verrekend. Deze extra kosten meer ten opzichte van het MJOP 2019 bedraagt jaarlijks €279.470,-

1.4 Prijsstijgingen ten opzichte van 2019;

De meerkosten zijn ook toe te schrijven aan de (extreme) prijsstijgingen op de markt. Ook het onderhoud ondervindt de nadelen van deze kostenstijgingen. In de Memo Kostenstijgingen (d.d. juni 2022) die door de gemeente is opgesteld, zijn de oorzaken van de extreme prijsstijgingen toegelicht. Rekening houdend met 28% prijsstijging ten opzichte van MJOP 2019 zijn de extra kosten met betrekking tot prijsstijging jaarlijks €245.840,-.

1.5 Grotendeels bestaat het gemeentelijk vastgoed uit oudere gebouwen;

De huidige gebouwenvoorraad omvat een groot aantal gebouwen die gebouwd zijn tussen de jaren 1965 en 1985. Dit betekent dat er voor diverse gebouwen meer groot onderhoud gepland staat in de komende 10 jaar dan in 2019. Zoals vervanging van daken, buitenkozijnen, vloeren en renovatie kleedruimten. De argumenten 1.3 t/m 1.5 beargumenteren deze jaarlijkse verhoging.

1.6 De gebouwen die niet zijn opgenomen in het MJOP zijn niet vrij van onderhoud;

Als eigenaar ben je verantwoordelijk voor het onderhoud aan uw eigendom. Bij deze gebouwen wordt alleen de wettelijke en contractuele verplichten uitgevoerd. Te denken valt hierbij aan onderhoud ketel, controle brandblussers en noodverlichting etc. Dit vanwege het feit dat de toekomst van deze gebouwen nog niet duidelijk is. Daarbij groot onderhoud over een langere termijn wordt afgeschreven en deze lange termijn niet zeker is. Hierdoor worden niet onnodig middelen ingezet.

Kanttekeningen en risico's:

Wat zijn de risico's?

1.1 De kwaliteit terugschroeven van onderhoudsniveau 3 naar onderhoudsniveau 4

De gemeente kan ervoor kiezen een lager onderhoudsniveau na te streven. Echter dit wordt niet geadviseerd. Dit resulteert een besparing op de korte termijn, maar op de lange termijn wordt het onderhoud duurder. Structureel preventief onderhoud is op de lange termijn goedkoper dan incidenteel vervangingsonderhoud.

1.2 Het risico is dat gebouwen niet worden afgestoten

Als de gemeente om wat voor reden dan ook besluit gebouwen die niet zijn meegenomen in het MJOP niet af te stoten blijft de onderhoudsplicht op deze gebouwen bestaan. Zoals eerder aangegeven worden deze kosten gedekt uit de voorziening planmatig onderhoud gebouwen. Het risico bestaat op de lange termijn een onderuitputting op deze voorziening.

1.3 Het onderhoud kan niet op gewenste wijze worden uitgevoerd

Het gevraagde budget is nodig om de huidig opgenomen gebouwen op een goede en adequate wijze te onderhouden. Indien dit bedrag niet wordt beschikbaar gesteld kan niet worden voldaan aan het gemiddelde onderhoudsniveau wat u als raad heeft vastgelegd.

Financiën:

De kosten voor het onderhoud van gebouwen worden verdeeld over de voorziening planmatig onderhoud gebouwen MJOP en de exploitatie. De onderhoudsvoorziening is in het leven geroepen om de kosten voor groot onderhoud (dat eens in de zoveel jaar terugkomt) gelijkmatig te verdelen. Het dagelijks en contractueel onderhoud wat jaarlijks terugkomt dient rechtstreeks in de exploitatie te landen. Voorliggend MJOP omvat het groot onderhoud en de onderhoudskosten die ten laste komen op de exploitatie. Momenteel wordt aan de voorziening een bedrag van €604.000,- toegevoegd en aan het exploitatiebudget €274.000,- in totaal dus deze eerder benoemde €878.000,-. Onderstaand volgt de financiële gevolgen voor de budgetten die in dit voorstel zijn benoemd.

Groot onderhoud

Per 1/1/2023 was het saldo van de voorziening €2,640 mln.

De kosten voor groot onderhoud bedragen gemiddeld €1,264 mln. per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks uit de voorziening onttrokken.

Volgens de financiële regelgeving mag een voorziening nooit een negatief saldo vertonen. Doordat de uitgaven zijn gestegen moet de geraamde storting in de voorziening worden bijgesteld.

Gezien deze beginstand en de daaruit volgende doorrekening blijkt dat een storting in de voorziening stijgt met €409.204,- per jaar. In totaal wordt er jaarlijks €1.013.513,- gestort in de voorziening onderhoud gebouwen MJOP.

Klein onderhoud

De kosten van klein onderhoud komen ten laste van de exploitatie.

Doordat de geraamde kosten vanuit het MJOP 2024- 2033 stijgen moeten de budgetten van klein onderhoud naar boven worden bijgesteld. De kosten voor klein onderhoud bedragen gemiddeld €387.952,- per jaar. Dit is een stijging van €113.984,- per jaar.

Onderhoud gebouwen niet in MJOP

Per 1/1/2023 was het saldo van de voorziening €115.797.

Voor de gebouwen die niet meegenomen zijn in voorliggend MJOP verwachten we dat de onderhoudskosten jaarlijks €200.000 bedragen tot en met 2027. Deze kosten worden betaald uit de voorziening gebouwen niet in MJOP. Gezien de beginstand en de daaruit volgende doorrekening blijkt dat een storting in de voorziening benodigd is van €173.475,- per jaar voor de periode 2024-2027 om de onderhoudskosten te kunnen betalen.

In onderliggende tabel is het effect van het voorliggende MJOP op de gemeentebegroting samengevat:

Effect begroting 2024 - 2027		2024	2025	2026	2027
Huidige begroting	Storting voorziening onderhoud gebouwen MJOP	€ 601.542	€ 604.309	€ 604.309	€ 604.309
	Klein onderhoud	€ 276.458	€ 273.691	€ 273.691	€ 273.691
	Storting voorziening gebouwen niet in MJOP	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL		€ 878.000	€ 878.000	€ 878.000	€ 878.000
Begroting na vaststellen MJOP 2024 - 2033	Storting voorziening onderhoud gebouwen MJOP	€ 1.010.746	€ 1.013.513	€ 1.013.513	€ 1.013.513
	Klein onderhoud	€ 385.084	€ 386.055	€ 385.412	€ 388.202
	Storting voorziening gebouwen niet in MJOP	€ 173.475	€ 173.475	€ 173.475	€ 173.475
TOTAAL		€ 1.569.305	€ 1.573.043	€ 1.572.400	€ 1.575.190
Bijstelling begroting		€ -691.305	€ -695.043	€ -694.400	€ -697.190

Samenvattend leidt het MJOP tot een belasting van het resultaat met €697.190,-

Vervoltraject en verantwoording:

Na vaststelling van MJOP door uw Raad volgt gelijktijdig ter vergadering de vaststelling van de strategische kaders omtrent het accommodatiebeleid. De uitwerking daarvan zorgt voor een nieuw geactualiseerd MJOP. Dit nieuwe geactualiseerd MJOP zal dan ter goedkeuring aan uw raad worden voorgelegd.

Communicatie:

Gebruikers worden des gewenst jaarlijks geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden die volgen uit dit MJOP.

Bijlage:

Bijlage 1: Demarcatielijst

Bijlage 2: Lijst gemeentelijk gebouwen

Bijlage 3: Lijst gebouwen niet opgenomen in het MJOP inclusief toelichting

Bijlage 4: Meerjaren onderhoudsplan 2024-2033 gemeente Beekdaelen

Bijlage 5: Raadsbesluit

Bijlage 6: Begrotingswijziging

Meegestuurd:

Stukken meegestuurd is niet van toepassing

Ter inzage gelegd:

Stukken ter inzage is niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts