

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000190964
Datum:	5 september 2024
Opsteller:	S.E.M. Duschka
Portefeuillehouder:	Wethouder W. Mazier
Onderwerp:	Vaststellen Meerjaren Onderhoudsplan en Werkplan 2025-2028 groot onderhoud gemeentelijke gebouwen

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen het geactualiseerde Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) 2025-2028 voor de gemeentelijke gebouwen, inclusief voorgestelde dekking, vast te stellen en middels begrotingswijziging door te voeren.
2. De raad voor te stellen kennis te nemen van het Werkplan 2025-2028, waarmee uitvoering gegeven zal worden aan het vastgestelde MJOP 2025-2028.
3. Onder voorwaarde van vaststelling van het MJOP 2025-2028 door de raad in te stemmen met de uitvoering van groot onderhoud aan de in het 'Werkplan 2025-2028' opgenomen gemeentelijke gebouwen en de kosten daarvan te dekken uit de voorziening groot onderhoud gebouwen en meerjarig te verwerken via een wijziging productenraming.
4. Instemmen met de uitvoering van 60% groot onderhoud aan de in het Werkplan 2025-2028 opgenomen gemeentelijke gebouwen.
5. De raad voor te stellen de reserve nieuwe energiemaatregelen op te heffen en zowel het restantsaldo als de structurele toevoeging hieraan over te hevelen naar de reserve duurzaam vastgoed ten behoeve van het DMJOP.

Inleiding

MJOP

Voor het kunnen vaststellen van het Meerjaren Onderhoudsplan 2025-2028 heeft Facilicom in 2024 een schouw uitgevoerd van alle bij de gemeente in eigendom zijnde gebouwen. In de uitdraag van de schouw is gevraagd om een kritische blik op alle facetten van het gebouw en alles wat komt kijken bij de uitvoering van dagelijks-, contract- en groot onderhoud van de gebouwen. In het kader van de verdere professionalisering van ons vastgoedbestand is ook aandacht besteed aan het tekenwerk en klachtenonderhoud..

Het vastgoed heeft vele aspecten en daarom wordt er gewerkt aan de verdere ontwikkeling van het vastgoedbeheer en de financiële koppeling. Het doel is om per pand inzicht te verkrijgen in investeringen (Meerjareninvesteringsplan, MIP), groot onderhoud (MJOP), duurzaamheid, huuropbrengsten en exploitatielasten (klein onderhoud, gas/elektra, e.d.). Op basis van dit inzicht kunnen op het gebied van beheer, onderhoud en exploitatie bewuste keuzes gemaakt worden op pandniveau. In dit voorstel is een eerste relatie gelegd tussen het MIP gebouwen, het MJOP en de vastgoedbegroting op pandniveau.

Werkplan 2025-2028

Voor de instandhouding van de gemeentelijke gebouwen vindt naast het dagelijks- en contractonderhoud, zoals structureel opgenomen in de begroting, tevens groot onderhoud plaats. Voor het groot onderhoud wordt jaarlijks een werkplan opgesteld en bijbehorend budget aangevraagd. Omdat we binnen onze organisatie met ombuigingen te maken hebben, is het voorstel om de komende 4 jaar met een taakstelling te gaan werken. Dat betekent voor het werkplan 2025-2028 dat niet alle geraamde werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden en er keuzes gemaakt moeten worden, dit is ook de reden waarom we het werkplan voor 4 jaar laten vaststellen en niet jaarlijks.

In hoofdzaak werken we volgens de jaarschijven van het werkplan, maar daar waar de ontwikkelingen erom vragen zoals bv het IHP kunnen we keuzes maken om het onderhoud eerder of juist later uit te laten voeren. Gelet op het binnen de voorziening beschikbare bedrag kan naar verwachting ca. 60% van het voorliggende werkplan uitgevoerd worden. Als het om veiligheid en gezondheid gaat worden de werkzaamheden in ieder geval uitgevoerd, maar verder zal er steeds gekeken worden of het geplande onderhoud echt noodzakelijk is of verantwoordelijk 'doorgeschoven' kan worden. Uiteraard moet er wel geacteerd kunnen worden op onverwachte zaken. Het onderhoudsniveau is daarmee sober en doelmatig, maar de consequentie van deze taakstelling kan zijn, dat we na 2028 voor een grotere opgave van groot onderhoud komen te staan. Op dit moment is deze consequentie qua activiteiten en financiën nog niet in te schatten. In de P&C-cyclus wordt jaarlijks een update gegeven van de status van ons vastgoed.

In het geval er noodzakelijk groot onderhoud uitgevoerd moet worden zal hierover geadviseerd worden en zal dit ten laste worden gebracht van de onderhoudsvoorziening. In principe zal dit dan gaan om het naar voren halen van gepland groot onderhoud om achterstallig onderhoud te voorkomen, waardoor het passend is dit ten laste van de onderhoudsvoorziening te brengen. Conform de notitie materiele vaste activa zal, als bij het opmaken van de jaarrekening geconstateerd wordt dat er sprake is van een (per ultimo jaar verwachte) negatieve onderhoudsvoorziening, er een eenmalige toevoeging plaats moeten vinden (een negatieve voorziening is niet toegestaan).

Dagelijks- en contractonderhoud

De budgetten voor het dagelijks- en contractonderhoud zijn de afgelopen jaren niet aangepast. Gelet op de ombuigingen is ook hier sprake van taakstellende budgetten, doordat de huidige budgetten in principe niet bijgesteld worden via deze advisering. Dit betekent een groter risico op overschrijding van de structurele budgetten voor dagelijks- en contractonderhoud. De huidige lijn is om specifiek benodigde budgetten of verwachte overschrijdingen via kadernota of tussentijdse rapportage bij te stellen bij te verwachten structurele overschrijdingen.

Binnen Meerinzicht zijn we bezig om het contractonderhoud te optimaliseren en of er voordeel behaald kan worden door gezamenlijk aan te besteden van het dagelijks- en contractonderhoud. Dit kost wel wat tijd, omdat de looptijd van contracten altijd van elkaar verschillen.

Beoogd effect

Het in stand houden van de gemeentelijke gebouwen en een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente.

Argumenten

1. Voor een goede afstemming tussen groot onderhoud van gemeentelijke gebouwen en de benodigde middelen, is het van belang het Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) te actualiseren. Conform de Financiële verordening gemeente Harderwijk 2023 moet er eens in de 4 jaar een geactualiseerd MJOP, inclusief het meerjarig budgettaire beslag, voor behandeling en vaststelling worden aangeboden aan de raad. De begrotingswijziging betreft een financieel neutrale wijziging (zie kopje financiën).
2. Nadat het MJOP is vastgesteld door de raad kan het college uitvoering geven aan de werkzaamheden voor groot onderhoud conform de vastgestelde kaders. De raad wordt gevraagd kennis te nemen van het werkplan 2025-2028.
- 3.1. Voor het uitvoeren van het groot onderhoud van de gemeentelijke gebouwen is het Werkplan 2025-2028 opgesteld (bijlage 1). Dit werkplan is gebaseerd op het MJOP 2025 – 2028. Conform de nota reserves en voorzieningen 2023-2024 kan het college besluiten tot uitvoering van het werkplan via een wijziging productenraming zodra de raad het kader heeft vastgesteld. Dit geldt in dit geval zodra het MJOP 2025-2028 definitief is vastgesteld door de raad. De dekking is de voorziening groot onderhoud gebouwen.
- 3.2. Voor een aantal panden geldt nog steeds een instandhoudingsbudget. Dit zijn de panden;

- Westeinde 100 in Harderwijk; ligt in de herontwikkeling van Nieuw Weiburg.
 - Molenweg 34-36 in Hierden; in de loop van 2025 wordt er voor dit pand bekeken of deze nog in portefeuille blijft.
- Zuiderzeestraatweg 110 in Hierden is strategisch aangekocht en met deze aankoop zijn de budgetten voor onderhoud meegenomen.
- 3.3. De in bezit zijnde woningen, Weiburglaan 7, Zuiderzeestraatweg 103 en 105 en Frisialaan 78, zijn panden die niet tot onze kern-portefeuille behoren en daarom verkocht kunnen worden. Deze panden zijn verhuurd en afgewogen moet worden wat het geschikte moment is om deze te kunnen verkopen. De verkoop van deze panden is ook opgenomen als een ombuigingsvoorstel.
 4. Omdat we binnen onze organisatie met ombuigingen te maken hebben, is het voorstel om de komende 4 jaar met een taakstelling te gaan werken. Dat betekent voor het werkplan 2025-2028 dat niet alle geraamde werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden en er keuzes gemaakt moeten worden. Dit is ook de reden waarom we het werkplan voor 4 jaar laten vaststellen en niet jaarlijks. Dat geeft ons in de keuzes van de uitvoering ruimte om te schuiven in werkzaamheden. Gelet op het binnen de voorziening beschikbare bedrag kan daarom naar verwachting ca. 60% van het voorliggende werkplan uitgevoerd worden.
 5. De reserve nieuwe energiematregelen is op 8 maart 2018 ingesteld vanuit een aantal investeringen in zonnepanelen ten behoeve van het financieren van minder rendabele energiematregelen als onderdeel van de doelstellingen van 'De Energieke Stad'. Inmiddels is deze reserve 'ingehaald' door het duurzaam meerjaren onderhoudsplan gemeentelijk vastgoed (DMJOP). Derhalve wordt voorgesteld de reserve nieuwe energiematregelen op te heffen en over te hevelen naar de actuele reserve duurzaam vastgoed, met als doel het uitvoering geven aan het DMJOP. Het saldo eind 2024 betreft € 45.840,- en de structurele toevoeging is € 7.727,-.

Omgevingswet

Dit advies heeft geen gevolgen voor de omgevingswet.

Financiën

Werkplan 2025-2028

In het kader van de ombuigingen wordt geadviseerd het werkplan 2025-2028 taakstellend vast te stellen met hierbij het uitgangspunt dat het werkplan aansluit bij de huidige beschikbare middelen. Er is daarom doorerekend in welke mate het werkplan groot onderhoud uitgevoerd kan worden binnen de huidige beschikbare middelen. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden in de uitvoering, kwaliteit en fasering van uitgaven.

Binnen de doorrekening van het MJOP 2025-2028 is rekening gehouden met een aantal zaken:

- De huidige dotatie aan de egalisatievoorziening groot onderhoud is het uitgangspunt voor het vast te stellen werkplan 2025-2028.
- Voor de toevoeging aan de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen wordt in de begroting een gemiddeld bedrag per jaar opgenomen op basis van een 10-jarige doorrekening van de onderhoudsvoorziening gebaseerd op de jaren 2024-2033. Door te rekenen met een 10-jarig beeld heeft de voorziening een egaliserend karakter.
- Er is binnen het plan gerekend met een verwachte inkomst vanuit de regeling Specifieke Uitkering Sport (SPUK) van het btw-nadeel gerelateerd aan sport.
- De budgetten dagelijks- en contractonderhoud worden niet bijgesteld en bij structurele overschrijding op specifieke panden zal er geadviseerd worden bij te stellen via een kadernota of tussentijdse rapportage.
- De dekking voor de budgetten dagelijks- en contractonderhoud voor gebouwen De Kiekmure en De Roef zijn vanuit eerdere advisering volledig toegevoegd aan de dotatie voor de onderhoudsvoorziening. Er zullen daarom budgetten geraamd worden voor dagelijks- en contractonderhoud vanuit deze dekking, ter hoogte van € 40.000,- voor De Kiekmure en € 25.000,- voor De Roef. Dit betreft een verschuiving van kosten.
- Er is een koppeling gemaakt met de vervangingsinvesteringen m.b.t. gebouwen zoals opgenomen in de begroting (MIP 2025-2028). Dit vanwege de wisselwerking tussen renovaties en groot onderhoud. Hieruit

volgt dat twee vervangingsinvesteringen niet nodig zijn en waar nodig werkzaamheden in de vorm van groot onderhoud zullen plaatsvinden. Voorstel is de kredieten m.b.t. 'Renovatie oude stadhuis deekrediet' en 'MFC de bogen installaties' uit het MIP te halen en bijbehorende dekking in te zetten voor groot onderhoud. Dit vertaalt zich in een toevoeging aan de voorziening groot onderhoud vanuit een aframing stelpost MIP met in 2027 een bedrag van € 14.760,- en vanaf 2028 een bedrag van € 29.237,-.

Opbouw dotatie en verloop onderhoudsvoorziening

Het verwachte saldo in de egalisatievoorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen eind 2024 is ongeveer € 1,8 miljoen. De huidige structurele dotatie aan de voorziening betreft € 1.213.700,-. In onderstaande tabel de opbouw van de dotatie aan de onderhoudsvoorziening.

(Bedragen * € 1.000)

Opbouw dotatie aan onderhoudsvoorziening	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Dotatie aan voorziening huidig	1.214	1.214	1.214	1.214	1.214
Aframing dotatie dagelijks-/contractonderhoud Kiekmure/Roef	- 65	- 65	- 65	- 65	- 65
Dotatie voorziening vanuit dekking MIP	0	0	15	29	29
Dotatie aan voorziening na besluit MJOP 2025-2028	1.149	1.149	1.164	1.178	1.178

Aangezien er sprake is van een taakstellend MJOP is er geen sprake van 'incidentele' ruimte binnen de voorziening groot onderhoud. De benodigde dotatie om de voorziening op peil te houden is weergegeven in bovenstaande tabel.

In onderstaande tabel wordt het meerjarig geraamde verloop van de onderhoudsvoorziening weergegeven.

(Bedragen * € 1.000)

Verloop onderhoudsvoorziening	2025	2026	2027	2028	2029
Raming stand per 1 januari	1.776	827	588	777	294
Dotatie aan onderhoudsvoorziening	1.149	1.149	1.164	1.178	1.178
Uitvoering werkplan MJOP 2025-2028 (incl. niet- verrekenbare btw)	- 2.048	- 1.338	- 975	- 1.661	- 934
Groot onderhoud Molenweg (vanuit advisering)	- 50	- 50	0	0	0
Raming stand per 31 december	827	588	777	294	538

Het gemiddelde bedrag aan kosten binnen het vast te stellen werkplan 'groot onderhoud' in de periode 2025-2028 is afgerond € 1.500.000,- inclusief niet-verrekenbare btw. Dit betekent een taakstellende uitvoering van **60%** ten opzichte van het oorspronkelijke plan. In het oorspronkelijke plan is het werkplan 2025-2028 een bedrag van afgerond € 2.500.000,- inclusief niet verrekenbare btw. Op basis van de notitie Materiele vaste activa 2020 moet de omvang van de voorziening, rekening houdend met de jaarlijkse toevoegingen, toereikend zijn om het toekomstig geplande groot onderhoud op elk moment in de tijd ten laste van de voorziening te kunnen brengen. Dit is getoetst en is inderdaad het geval gedurende de gehele looptijd (t/m 31-12-2033) van de doorrekening.

Uiteraard blijven we alert op subsidiemogelijkheden die zich voor kunnen doen. Voor verduurzaming van ons vastgoed hebben we al een aantal keer succesvol een beroep op de DUMAVA-regeling kunnen doen.

Duurzaamheid

Enerdeco heeft op pandniveau beoordeeld welke duurzaamheidsmaatregelen noodzakelijk zijn en hiervoor een kostenraming opgesteld. Door middel van een voorgesteld maatregelenpakket is de gewenste koers per pand bepaald en is hiervoor het Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) vastgesteld. De afgelopen jaren zijn diverse maatregelen uitgevoerd en voor een drietal panden is subsidie ontvangen vanuit de DUMAVA-regeling. De planning van de werkzaamheden worden afgestemd op het groot onderhoud. Voor de duurzaamheidsmaatregelen als biodiversiteit, klimaatadaptie en circulariteit is afstemming binnen de gemeente om wanneer mogelijk op in te zetten.

Uitvoering

Na het beschikbaar stellen van de budgetten zal Meerinzicht uitvoering geven aan het werkplan 2025-2028. De budgetten worden beheerd door de assetmanager. Over de besteding van het budget en de uitvoering van het werkplan 2025-2028 worden tussen Meerinzicht en gemeente Harderwijk werkafspraken gemaakt. In deze samenwerking beoordelen we ook of gezamenlijk aanbesteden van onderhoud tot voordeel kan leiden.

Bijlagen

Bijlage 1 Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP 2025-2028) en Werkplan 2025-2028