

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2024 - 2028
Datum:	7 februari 2024
Portefeuillehouder:	Drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	1729
Informant:	Gerben Stokvis g.stokvis@dalfsen.nl (0529) 488 247

Voorstel:

1. Het beheerplan gemeentelijke gebouwen 2024 - 2028 vast te stellen;
2. De aanvullende lasten voor het benodigde onderhoud als volgt te dekken:
 - 2a. De dotatie aan de voorziening 'groot onderhoud gemeentelijke gebouwen' vanaf 2024 te verhogen met € 21.300 van € 158.700 naar € 180.000 per jaar en dit voor 2024 te verwerken in de bestuursrapportage en voor volgende jaren in de Perspectiefnota 2025-2028;
 - 2b. Grotere onderhoudswerkzaamheden over te brengen naar het investeringsplan en hiervoor een totaalkrediet van € 1.125.000 beschikbaar te stellen en bijbehorende kapitaalslast van € 75.000 en dit te verwerken in het investeringsplan 2025 - 2028.

Inleiding:

Het "Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2024 – 2028" is een actualisatie en aanpassing van het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019 – 2023.

In dit "Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2024 – 2028" wordt het te hanteren beheer voor een doelmatig en efficiënt onderhoud van de gemeentelijke gebouwen beschreven. Dit beheerplan is gericht op de uitgavenkant voor het uitvoeren van meerjarenonderhoud van de gebouwen.

In dit beheerplan wordt niet ingegaan op de keuzes over de status van de gebouwen en waarom de gemeente wel of geen gebouwen in eigendom heeft. Ook wordt in het beheerplan niet ingegaan op de inkomstenkant van de gebouwen.

Op dit moment heeft de gemeente Dalfsen 33 gebouwen en 7 woningen in eigendom en beheer. Drie gebouwen en één woning worden de komende jaren gesloopt, twee gebouwen staan in de planning om te worden overgedragen en vier woningen om te worden verkocht.

Vanwege toename van (geplande) kosten voor het uitvoeren van (meerjaren)onderhoud wordt het saldo van de voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen" negatief in 2028 en dat is op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording niet toegestaan. In het beheerplan zijn enkele mogelijkheden uitgewerkt om hier op in te spelen en om de financiering van het meerjarenonderhoud deels anders te gaan organiseren.

Argumenten:

1.1 Aantallen en kwaliteit van de gebouwen

In het beheerplan wordt het aantal gemeentelijke gebouwen genoemd en wordt het ambitieniveau van de kwaliteit van het onderhoudsniveau omschreven. Wij bieden u dit plan ter behandeling en vaststelling aan omdat sprake is van een geactualiseerd plan waarvoor aanvullende financiële middelen nodig zijn.

1.2 Planmatig uitvoeren van de werkzaamheden

Het beheerplan is gericht op een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering van de beheerwerkzaamheden. De werkzaamheden worden planmatig uitgevoerd zodat de gebouwen in de afgesproken kwaliteit worden onderhouden.

2.1 Beperken verhogen jaarlijkse kosten

De uitgaven voor het meerjarenonderhoud worden bekostigd uit de voorziening groot onderhoud gebouwen. Vanwege toename van (geplande) kosten voor het uitvoeren van (meerjaren)onderhoud wordt het saldo van de voorziening negatief in 2028 en dat is op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording niet toegestaan.

De kostentoeename wordt (hoofdzakelijk) veroorzaakt door:

- a) toename (duurzame) technische installaties in de gebouwen
- b) hogere kosten voor het uitvoeren van de diverse (onderhouds)werkzaamheden.
- c) veroudering van de gebouwen waardoor grotere onderhoudswerken op de planning komen

In paragraaf 7 van het beheerplan zijn enkele mogelijkheden uitgewerkt om hier op in te spelen en om de financiering van het meerjarenonderhoud deels anders te gaan organiseren.

Deze doelstelling kan worden bereikt door een combinatie van aanpassingen:

- A. Overbrengen van grotere onderhoudswerkzaamheden naar het investeringsplan
- B. Een verhoging van de dotatie met € 21.300 van € 158.700 naar € 180.000 per jaar
- C. Gebruik te maken van de algemene reserve voor inhaalonderhoud aan toe te voegen gebouwen.

2.2 Voorkomen van negatief saldo van de voorziening

De dotatie is een middel om de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen te vullen. Een voorziening mag op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording niet negatief zijn. Door de dotatie te verhogen van € 158.700 naar € 180.000 per jaar, in combinatie met het overbrengen van grotere onderhoudswerkzaamheden naar het investeringsplan, wordt voorkomen dat het saldo negatief wordt in 2028.

2.3 Oplossing voor de lange termijn

De verwachting is dat de kosten van het meerjarenderhoud ook op de langere termijn blijven toenemen. De combinatie van aanpassingen zorgt voor een duurzame oplossing voor de lange termijn.

2.4 Inzicht in en doorrekenen van kosten

Om (strategische) keuzes te kunnen maken over de inzet van vastgoed is kosteninzicht een belangrijk aspect. Direct onderbrengen van de kosten voor meerjarenderhoud bij het gebouw geeft dat beste inzicht. Een aantal gebouwen worden verhuurd aan derde partijen waarbij in enkele gevallen is afgesproken om een kostprijsdekkende huur te rekenen. Door de kosten voor meerjarenderhoud direct onder te brengen bij het gebouw kan de kostprijs op de juiste wijze worden bepaald.

2.5 Toevoegen nieuwe gebouwen

De meerjarenderhoudplanning is opgesteld voor de gebouwen die al langer deel uitmaken van de vastgoedportefeuille van de gemeente Dalfsen. De in de afgelopen jaren toegevoegde gebouwen zoals Verenigingsgebouw Ankum, Gebouwen Burgemeester Backxlaan 259 en 265 en Kulturhus De Spil, zijn niet opgenomen in de planning. Een meerjarenderhoudsplan voor deze gebouwen wordt opgesteld als deze gebouwen duurzaam worden toegevoegd aan de vastgoedportefeuille. Op zo'n moment kan het zijn dat er éénmalig onderhoud moet worden uitgevoerd om het gebouw in de juiste conditie te brengen. Door de middelen hiervoor uit de algemene reserve te halen worden de toekomstige jaarlasten zo laag mogelijk.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Afwijking van de planning

De meerjarenplanning is opgesteld om een zo goed mogelijke voorspelling te doen over uit te voeren werkzaamheden. De werkzaamheden moeten niet worden uitgevoerd omdat ze nu eenmaal gepland staan. Bij de uitwerking van de plannen moeten de dan geldende omstandigheden altijd worden gewogen en beoordeeld. Het is mogelijk dat werkzaamheden worden uitgesteld maar ook dat werkzaamheden of vervangingen eerder moeten worden uitgevoerd.

1.2 Er blijven risico's aanwezig

Het in stand houden van vastgoed brengt risico's met zich mee. Te denken valt aan risico's op het gebied van veiligheid maar ook op het gebied van gezondheid en bruikbaarheid. De mogelijke risico's worden kleiner als de werkzaamheden volgens dit beheerplan worden uitgevoerd maar ze blijven wel aanwezig. In het plan is geen rekening gehouden met onvoorziene omstandigheden.

2.1 Afwijkende dotatie

De dotatie is begroot voor een periode van tien jaar. Er kunnen zich wijzigingen voordoen waardoor de voorziening onjuist wordt gevuld.

Alternatieven:

1.1 Andere kwaliteitsniveaus

In het beheerplan staan drie kwaliteitsniveaus met bijbehorende condities omschreven en hoe deze kwaliteitsniveaus voor de gebouwen worden toegepast. Deze kwaliteitsniveaus kunnen worden verhoogd of verlaagd.

2.1 Ander financieringssysteem

Het voorgestelde financieringspakket is bedoeld om de jaarlijkse lasten zo laag mogelijk te houden en deze kosten gelijktijdig te plaatsen bij het gebouw zelf. Gekozen kan worden om het huidige systeem te handhaven en de dotatie meer te verhogen.

Duurzaamheid:

Voor de uitwerking van dit onderdeel is aansluiting gezocht bij de doelstellingen die staan in het 'Energieplan gemeentelijke gebouwen 2021 – 2025'. Het Energieplan gemeentelijke gebouwen 2021 – 2025 is vastgesteld in de raadsvergadering van 25 januari 2021. In het Energieplan is inzicht gegeven in het energieverbruik van de gemeentelijke gebouwen en is aangegeven hoe de gebouwen energieneutraal en gasloos kunnen worden gemaakt. Op basis van daarbij behorende kaders zijn financiële middelen beschikbaar gesteld om diverse gebouwen te gaan verduurzamen.

Deze verduurzamingswerkzaamheden zijn op dit moment in uitvoering of worden voorbereid.

Financiële consequenties:

De financiële berekeningen staan in hoofdstuk 7 van het beheerplan en bestaat uit drie onderdelen.

Dotatie

De nieuwe dotatie is begroot op een bedrag van € 180.000 per jaar. Dat is een verhoging van € 21.300 per jaar. Deze jaarlijkse verhoging van de dotatie van € 21.300 in 2024 mee te nemen in de 1e bestuursrapportage 2024 en in de perspectiefnota 2025 - 2028.

Investeringsplan

De grotere onderhoudswerkzaamheden worden opgenomen in het investeringsplan. Globaal gaat het om een totaalbedrag van € 1.700.000 in de jaren 2024 – 2033. De afschrijvingslasten van deze investering beginnen in 2026 met € 21.500 per jaar en lopen op tot € 98.000 per jaar in 2033.

In de looptijd 2024 - 2028 van dit beheerplan gaat het om de volgende investeringen:

2025: € 325.000 voor vervangen van verlichting in het gemeentehuis: structurele lasten: € 21.666 vanaf 2026 t/m 2041.

2028: € 800.000 voor vervangen verlichting en klimaatinstallaties in het gemeentehuis, structurele lasten: € 53.333 vanaf 2029 t/m 2044.

Vanaf 2029 gaat het om de volgende investeringen:

2030: € 115.000 voor vervangen dakpannen van de Cichoreifabriek

2032 of 2033: € 450.000 voor vervangen dakbedekking en de zonnestroominstallatie van het gemeentehuis.

Algemene reserve

Tijdens het schrijven van dit beheerplan was niet bekend of er gebouwen duurzaam worden toegevoegd aan de lijst van gemeentelijke gebouwen. Toevoegen van gebouwen verloopt door middel van de reguliere processen in de Planning & Control cyclus.

Communicatie:

De uitgangspunten van het beheerplan worden verder uitgewerkt en zowel mondeling als schriftelijk gecommuniceerd met de budgethouders en huurders en gebruikers etc. van de gebouwen.

Vervolg:

Na vaststelling van dit beheerplan wordt het onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen uitgevoerd zoals in het plan is omschreven. De stand van de voorziening is onderdeel van de Planning & Controlcyclus.

Bijlagen:

0 Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2024 – 2028

1 Overzicht gemeentelijke gebouwen per 1 januari 2024

2 Overzicht energielabels

3 Toelichting gemeentelijke en juridische kaders

4 Toelichting conditiescore en risicoaspecten uitstel onderhoud.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 februari 2024, nummer 1729;

overwegende dat de gemeenteraad kwaliteits- en financiële kaders vaststelt;

gelet op de wettelijke zorgplicht voor de gemeentelijke gebouwen;

gezien het beheerplan 'Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2024 – 2028' met bijlagen;

b e s l u i t :

1. Het beheerplan gemeentelijke gebouwen 2024 - 2028 vast te stellen;

2. De aanvullende lasten voor het benodigde onderhoud als volgt te dekken:

2a. De dotatie aan de voorziening 'groot onderhoud gemeentelijke gebouwen' vanaf 2024 te verhogen met € 21.300 van € 158.700 naar € 180.000 per jaar en dit voor 2024 te verwerken in de bestuursrapportage en voor volgende jaren in de Perspectiefnota 2025-2028;

2b. Grotere onderhoudswerkzaamheden over te brengen naar het investeringsplan en hiervoor een totaalkrediet van € 1.125.000 beschikbaar te stellen en bijbehorende kapitaalslast van € 75.000 en dit te verwerken in het investeringsplan 2025 - 2028.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 11 maart 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
Erica van Lente

de griffier,
Joost Leegwater