Raadsbesluit

Raadsvergadering: 29 september 2022

Zaaknummer	:	1086522
Team	:	Beheer Vastgoed Heemstede
Portefeuillehouder	:	A.H.A. Grummel
Openbaarheid	:	Actief openbaar

ONDERWERP
Actualisatie van de voorziening “onderhoudsfonds woningen en gebouwen” op grond van de actualisatie van het MJOP.

SAMENVATTING
Het onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen en objecten wordt bekostigd uit de voorziening “onderhoudsfonds woningen en gebouwen”. Op basis van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is het verplicht een actueel meerjarenonderhoudsplan (MJOP) te hebben voor een voorziening. Het college heeft besloten de raad voor te stellen het onderhoudsniveau gelijk te houden en vanwege de stijgende onderhoudskosten de jaarlijkse dotatie te verhogen.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER
- Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
- Artikel 186 Gemeentewet

BESLUIT B&W
1. De raad voor te stellen het kwaliteitsniveau van de gemeentelijke gebouwen te handhaven op sober doch doelmatig, overeenkomend met conditiescore 3 conform NEN 2767;
2. De raad voor te stellen om vanaf de begroting 2023 de storting in de voorziening “onderhoudsfonds woningen en gebouwen” te verhogen met € 160.000 structureel (de dotatie bedraagt dan jaarlijks in totaal € 848.400).

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 29 september 2022

BESLUIT RAAD
De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2022

besluit:

1. Het kwaliteitsniveau van de gemeentelijke gebouwen te handhaven op sober doch doelmatig, overeenkomend met conditiescore 3 conform NEN 2767;
2. Vanaf de begroting 2023 de storting in de voorziening “onderhoudsfonds woningen en gebouwen” te verhogen met € 160.000 structureel (de dotatie bedraagt dan jaarlijks in totaal € 848.400).

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

AANLEIDING
Om de lasten van groot onderhoud gelijkmatig te verdelen over meerdere begrotingsjaren heeft de gemeente Heemstede voor het gebouwenonderhoud een voorziening “onderhoudsfonds woningen en gebouwen” ingesteld. Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is de gemeente dan verplicht te werken met een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) als basis voor de voorziening. De notitie materiële vaste activa van de commissie BBV geeft de minimale eisen weer voor een MJOP. De raad stelt het kwaliteitsniveau vast van de gemeentelijke gebouwen op een niveau waarbij geen sprake mag zijn van kapitaalvernietiging of onveilige situaties. Het MJOP dient te waarborgen dat het vastgestelde kwaliteitsniveau behouden blijft. Daarnaast mag een MJOP niet ouder zijn dan vijf jaar ten opzichte van het verslagjaar en moet het een minimale looptijd van vier jaar hebben.

NEN 2767 is de standaard voor conditiemeting van gebouwonderhoud
Voor het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen en bouwkundige objecten is door de raad de norm vastgesteld op 'sober doch doelmatig’. Voor de inspectie van de staat van het onderhoud wordt gewerkt met een conditiemeting conform de NEN 2767 methodiek. De conditie van een gebouw of bouwkundig object wordt dan volgens een vaste checklist gemeten en de NEN-systematiek garandeert een uniforme methode. Voorgesteld wordt het kwaliteitsniveau van de gemeentelijke gebouwen te handhaven op het kwaliteitsniveau “sober doch doelmatig” overeenkomend met NEN 2767.

Voor het geactualiseerde MJOP 2022 tot en met 2031 is ook weer gebruikt gemaakt van de NEN 2767 normering. De conditiescore van bouw- en installatiedelen wordt daarin weergegeven op een zespuntsschaal. Conditiescore 1 representeert de nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie.

Conditiescore	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken.
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering.
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar.
4	Matige conditie	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar.
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop.

Volgens deze conditiemeting is de conditiescore 3 vergelijkbaar met 'sober doch doelmatig’. De conditiescore 3 is daarmee als uitgangspunt genomen voor de beoordeling van de onderhoudsstaat en het moment van het nemen van onderhoudsmaatregelen.

<u>Verduurzaming gemeentelijke gebouwen</u>
Het op basis van het in april 2019 door de raad vastgestelde kwaliteitsniveau en MJOP is de basis geweest voor de planvorming voor de gewenste verduurzaming van de gebouwen. In juni 2019 is door de Raad het DMJOP 2020 tot en met 2029 vastgesteld.

MOTIVERING
Verplichte actualisatie MJOP
Het huidige MJOP, voor de periode 2019 tot en met 2029 is op 18 april 2019 door de Raad vastgesteld. Daarbij is besloten iedere drie jaar het MJOP door een externe partij, waarbij voor alle gebouwen en bouwkundige objecten die op dat moment in beheer van de gemeente zijn de actuele staat wordt geïnspecteerd, te laten actualiseren. Voor de actualisatie zijn de gebouwen en bouwkundige objecten conform een nulmeting en op basis van de NEN 2767 normering geïnspecteerd en wordt het MJOP geactualiseerd. Hierdoor kan tijdig worden bijgestuurd en kan worden voldaan aan de bepaling uit het BBV dat een beheerplan recent dient te zijn. In het geactualiseerde MJOP zijn ook de prijsstijgingen van grondstoffen, materialen en dienstverlening verwerkt. Als gevolg hiervan sluit het MJOP niet meer aan bij de stand van de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen en is dient de jaarlijkse storting te worden aangepast.
De laatste inspecties zijn oktober en november 2021 uitgevoerd en vormen de basis voor de geactualiseerde MJOP.
In de tussenliggende jaren vindt op basis van eigen beoordelingen en uitgevoerd werk een ambtelijke actualisatie (bureau actualisatie) plaats.

Het overzicht gemeentelijke gebouwen en bouwkundige objecten is geactualiseerd
Doordat de gemeente het gebouw Berging Ringvaartlaan heeft verkocht is het totaal aantal gebouwen en bouwkundige objecten ten opzichte van het Raadsbesluit van 2019 afgenomen van 65 naar 64. Voor de Nijverheidsweg 42 (brandweerkazerne VRK) is nu alleen nog maar groot onderhoud opgenomen voor het terrein.

FINANCIËN
Heemstede egaliseert de lasten van groot onderhoud van de woningen en gebouwen door een voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen. Het voordeel hiervan is dat de lasten in de begroting jaarlijks gelijk blijven en dat het onderhoud van deze kapitaalgoederen financieel geborgd is gedurende de looptijd van de voorziening. Dit is een belangrijk aspect van de accountantscontrole en van de toets die de provincie als toezichthouder doet). Het Besluit begroting en verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) en de notitie materiële vaste activa van de commissie BBV geven wettelijke kaders en richtlijnen waar deze voorziening aan moet voldoen. Eén van de verplichtingen is dat er een actueel meerjarenonderhoudsplan (MJOP) moet zijn. De voorziening moet aansluiten bij dit plan; er mag geen tekort of overschot zijn en in geen enkel jaar van het MJOP mag de voorziening negatief worden. In Heemstede is bepaald dat de voorziening elke 3 jaar extern wordt geactualiseerd door opname van de objecten (wettelijk moet dit in ieder geval elke 5 jaar). Daarnaast vindt er jaarlijks een bureau-actualisatie plaats (ook dit is verplicht). De in 2021 eenmalige storting van € 900.000 voor het DMJOP is meegenomen in de berekening van de storting voor de voorziening.

Met dit besluit en de hierin opgenomen stijging van de dotatie vanaf 2023 wordt voldaan aan de wettelijke verplichting de voorziening toereikend te houden. Daarnaast heeft de accountant bij de controle van de jaarrekening 2021 de opmerking gemaakt dat er in 2022 een raadsbesluit moet worden genomen over

een geactualiseerd MJOP en de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen en waarin de prijsstijgingen van afgelopen periode zijn verwerkt zodat de voorziening toereikend is. Bij de jaarrekening 2022 wordt getoetst of de gemeente aan beide aspecten voldoet. Het actualiseren van het MJOP en de voorziening is een financieel-technisch besluit dat los staat van wat de gemeente in de toekomst met het vastgoed waaronder gebouwen beoogd.

Vanaf de begroting 2023 moet de jaarlijkse storting (dotatie voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen) in de voorziening, om aan te sluiten met het MJOP, met € 160.000 stijgen. Totaal wordt de jaarlijkse storting dan € 848.400 structureel. In de concept begroting 2023 is hiermee reeds rekening gehouden. In het overzicht 2022 tot en met 2031 sluit de Stand van de voorziening in 2030 met een klein negatief bedrag (€ 479). In het bijgevoegde overzicht van de voorziening volgt dat de aanvullende dotatie van € 160.000 noodzakelijk is om de stand van de voorziening ieder jaar met een overschot af te sluiten.

Tabel: Financiële consequenties van de beslispunten

LASTEN (x € 1.000)						
	Product	I/S	2023	2024	2025	2026
Dotatie voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen	Diversen	S	160	160	160	160

Investeringsvoorstel:
Niet van toepassing.

Financiële consequenties gedekt?
In de concept-(meerjaren) begroting 2023 is de verhoging van € 160.000 structureel van de dotatie in de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen reeds opgenomen.

Overige toelichting:
Niet van toepassing.

PLANNING/UITVOERING

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Groot onderhoud											
Verduurzamingsmaatregelen											
Waar mogelijk energie neutraal											
Inspecties NEN2767											
Actualisatie voorziening / actualisatie MJOP (2022 tm 2031)											
Bureauactualisatie (eind van het jaar)											
Bureauactualisatie (eind van het jaar)											
Inspecties NEN2767											
Actualisatie voorziening / actualisatie MJOP (2025 tm 2034)											
Bureauactualisatie (eind van het jaar)											
Bureauactualisatie (eind van het jaar)											
Inspecties NEN2767											
Actualisatie voorziening / actualisatie MJOP (2028 tm 2037)											
Bureauactualisatie (eind van het jaar)											
Bureauactualisatie (eind van het jaar)											

SAMENWERKING EN COMMUNICATIE

Voor het opstellen van het MJOP is samenwerking met inwoners niet aan de orde. Wel zal bij groot onderhoud dit zorgvuldig worden besproken en afgestemd met gebruikers zodat zij op de hoogte zijn van het moment en impact van de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. En zullen geplande werkzaamheden worden gemeld aan direct omwonenden.

DUURZAAMHEID
Bij het uitvoeren van groot en klein onderhoud en verduurzamingswerkzaamheden wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. De mate waarin hangt af van het type materiaal en aanbod op de markt. Bij het uitvoeren van groot onderhoud wordt altijd direct gekeken naar mogelijkheden om energiebesparing te bereiken, voor zover de voorziening voorziet in dekking van deze kosten. Bij de keuze van uitvoerende partijen (inclusief bij aanbestedingen) wordt gelet op hoe duurzaam deze partijen werken.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Overzicht MJOP (incl. DMJOP) gemeentelijke gebouwen en objecten
- Bijlage 2: Verloop voorziening groot onderhoud