



DE FRYSKE MARREN

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 15 december 2021
Petear	: 6 december 2021
Agendapunt	: 6D/14B
Nummer	: 2021/124
Datum voorstel	: 19 oktober 2021
Onderwerp	: Voorziening vastgoed
Zaaknummer	: Z.678271
Portefeuillehouder	: De heer J. Boerland

Voorstel:

1. Akkoord te gaan met de geactualiseerde/geïndexeerde meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) voor de Brede School Joure Zuid en het overig gemeentelijk vastgoed.
2. Akkoord te gaan met de financiële onderbouwing voor de dotatie aan de opnieuw in te stellen voorziening Onderhoud vastgoed.
3. De geactualiseerde/geïndexeerde MJOP's en de financiële onderbouwing voor de dotatie vast te stellen.
4. De voorziening Onderhoud vastgoed opnieuw in te stellen per 1 januari 2021 en het beschikbare bedrag in de reserve Onderhanden werk ad € 1.251.277 over te hevelen naar de nieuwe voorziening.
5. In 2021 een eenmalige extra storting te doen in de voorziening Onderhoud vastgoed van € 747.848 en deze te verwerken in de jaarrekening 2021.
6. De verhoging van de jaarlijkse storting in de voorziening mee te nemen in de perspectiefnota 2023.

Inleiding

De kosten voor de jaarplannen van het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed worden ten laste gebracht van de voorziening vastgoed. De onttrekkingen daarvoor worden jaarlijks gedaan, ná een positief besluit van ons college op het jaarplan.

Het beschikbare bedrag in deze voorziening ad € 1.251.277 is per 1 januari 2021 toegevoegd aan de reserve Onderhanden werk. Opnieuw instellen van de voorziening kan plaatsvinden op basis van een geactualiseerd onderhoudsplan met financiële onderbouwing en ná vaststelling daarvan door uw raad.

Beoogd resultaat

Effecten beheer en onderhoud op het gemeentelijk vastgoed

De inzet van het gemeentelijk vastgoed levert een belangrijke bijdrage aan de beleidsdoelen en strategische doelen van de gemeente. Het is daarom noodzakelijk om dit vastgoed op minimaal een sober en doelmatig niveau te onderhouden. Hiermee zijn de veiligheid en gezondheid van gebruikers – en gebruiks- en bedrijfsprocessen in het vastgoed gewaarborgd. Bovendien vindt zo geen onomkeerbare schade en daarmee kapitaalvernietiging plaats. Het vastgoed vertegenwoordigt een verzekerde waarde van ruim 140 miljoen euro inclusief btw (inclusief scholen voor PO en VO is dat ruim 250 miljoen euro).

Actualisatie meerjarenonderhoudsplan (MJOP) vastgoed met nieuwe financiële onderbouwing

Om het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed adequaat uit te kunnen voeren is het opnieuw instellen van de voorziening vastgoed noodzakelijk. Het meerjarenonderhoudsplan is daarom geactualiseerd en op basis hiervan is een nieuwe financiële onderbouwing gemaakt.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. Geactualiseerd meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

De totale voorziening bestaat uit een optelsom van deelvoorzieningen voor de Brede School Joure Zuid, Swimfun-Sportfun en het overig vastgoed (+ beeldende kunst in de openbare ruimte). Het MJOP voor het overig vastgoed is gebaseerd op onderhouds-technische werkzaamheden met een cyclus van maximaal 24 jaar. Werkzaamheden met een cyclus groter dan 25 jaar vragen wij aan via de perspectiefnota. Op een aantal uitzonderingen na, heeft ons vastgoedbestand al een zekere leeftijd. Daarom vindt na een periode van circa 25 jaar veelal een upgradering plaats om het gebouw weer aan de eisen van de tijd te laten voldoen. Inspectieresultaten, uitvoeringsgegevens en mutaties verwerken wij jaarlijks in het beheerprogramma. Het MJOP is vanwege deze aanpassingen continue aan wijzigingen onderhevig, en daarmee een dynamisch en actueel stuk. Hoe verder in de tijd hoe onzekerder de gegevens in het MJOP echter zijn.

2. Nieuwe berekening dotatie aan de voorziening

Bij de oude voorziening was de jaarlijkse dotatie berekend over een looptijd van 40 jaar. Op zich logisch, want afschrijving van nieuwe gebouwen vindt plaats over een periode van 40 jaar. In afwijking daarvan is de nieuwe berekening gebaseerd op een periode van 20 jaar. Hiervoor zijn twee redenen te noemen:

1. De noodzakelijke dotatie aan de voorziening berekenen wij, gelijktijdig met het onderhoudsbeleid (levenscyclusbeheer) eens in de 4 à 5 jaar opnieuw, op basis van de geactualiseerde MJOP's. In de periode van 20 jaar vindt dus meerdere malen een actualisatie plaats van de MJOP's en de dotatie.
2. Berekening van de dotatie over een periode van 40 jaar of 20 jaar geeft nagenoeg dezelfde uitkomst, met slechts een marginaal verschil.

Beleid- en regelgeving

- Beleidsnotitie "Onderhoud gemeentelijk vastgoed De Friese Meren" (2014-2019) ¹

Financiën

Berekening nieuwe dotatie aan de voorziening

Zoals aangegeven is de voorziening vastgoed als bestemmingsreserve met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2021 toegevoegd aan de algemene reserve. Het gaat daarbij om een bedrag van € 1.251.377, exclusief de voor 2021 geplande dotatie van € 699.788. Het fondsdeel voor Swimfun-Sportfun is gehandhaafd, omdat daar recent een nieuw MJOP voor is vastgesteld.

Bij de bepaling van de nieuwe dotatie is ervan uitgegaan dat de bestemmingsreserve, inclusief de in 2021 geplande storting, totaal € 1.951.165, weer naar de voorziening vastgoed terugvloeit. Vanwege de financiële positie van de gemeente zijn wij bij de berekening van de nieuwe dotatie ervan uitgegaan dat wij in 2022 50% van het geplande onderhoud uitstellen. Deze werkzaamheden schuiven wij door naar 2025. Met name in de komende 5 jaar (2022 t/m 2026) zijn er volgens het geactualiseerde MJOP hoge kosten gemoeid met het onderhouden van het vastgoed. De voorziening mag volgens de financiële voorschriften niet negatief staan. Als gevolg hiervan is een forse verhoging van de jaarlijkse dotatie noodzakelijk met een bedrag van € 442.569 naar € 1.381.057 (optelsom BSJZ, Swimfun-Sportfun, overig vastgoed, kunstwerken). De dotatie aan de voorziening gaan wij, samen met het onderhoudsbeleid en de MJOP, in 2026 opnieuw actualiseren. Volgens de huidige berekening zal de stand van de voorziening in 2030 € 747.848 negatief zijn. Dat kan gerepareerd worden door eenmalig een extra dotatie te doen voor dat bedrag (de voorziening mag niet negatief worden!). Tussentijdse actualisaties van de MJOP's hebben echter hun invloed op de cijfers. Dat kan zowel positief als negatief zijn.

NB: Alle bedragen zijn inclusief de niet verrekenbare btw!

¹ Deze beleidsnotitie actualiseren wij op korte termijn (Q4 2021 / Q1 2022).

Aanwijsbare factoren voor extra dotatie aan de voorziening

Er zijn meerdere factoren aanwezig voor een noodzakelijke verhoging van de dotatie aan de voorziening:

- Sinds de vaststelling van de dotatie in 2014 is deze niet geïndexeerd. Prijzen voor materialen en onderdelen zijn in die periode met ruim 15% verhoogd. De kosten voor winst, risico, algemene kosten en uurlonen met circa 25%. Een gemiddelde prijsstijging derhalve van 20%.
- De bedragen uit de Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) van de BSJZ uit 2014 zijn sinds dat jaar niet geïndexeerd. Het onderhoud van dit gebouw is voor 25 jaar uitbesteed aan Facilicom. Facilicom indexeert en declareert de prijzen ieder jaar volgens contract met de CPI-index. Het MJOP van de BSJZ is nu van 2014 geïndexeerd naar prijspeil 2021 (+ 9%).
- Er is een nieuw MJOP opgesteld voor Swimfun-Sportfun. De bedragen in dit MJOP zijn over de gehele looptijd hoger dan in het oude MJOP van Swimfun-Sportfun (+ € 118.115).
- Er zijn in de afgelopen jaren een aantal noodzakelijke werkzaamheden (wettelijke taken) uitgevoerd die niet in het MJOP waren opgenomen. Hierdoor is de stand van de voorziening lager dan wij vooraf op basis van het MJOP verwachtten. Te noemen zijn o.a.:
 - Het opstellen van circa 40 Legionellabeheersplannen voor prioritaire instellingen (jachthavens, camping, sanitaire recreatieve gebouwen) en binnensportaccommodaties, inclusief het herstellen van de in de rapportages aangegeven gebreken en tekortkomingen aan het waterleidingnetwerk.
 - Het opstellen van dakveiligheidsplannen bij circa 35 panden en het laten uitvoeren van de geadviseerde maatregelen.
 - Het laten opstellen van ontruimingstekeningen (vluchtplannen) voor circa 30 panden met een openbaar karakter.
 - Het laten uitvoeren van NEN 3140 inspecties van de elektrische installaties bij alle gebouwen en het herstellen van de in de rapportages genoemde gebreken en tekortkomingen.
- Het is onze verwachting dat de kosten voor onderhoud steeds meer onder druk komen te staan. Zo zijn de staalprijzen in het afgelopen jaar verdubbeld. Voor hout en houtproducten rekent men tegenwoordig dagprijzen. Veel bouwmaterialen en installatieonderdelen zijn schaars, hebben lange levertijden of zijn zelfs helemaal niet te krijgen, met kostenverhogingen tot gevolg. Met deze prijsstijgingen is bij de bepaling van de dotatie vooralsnog geen rekening gehouden.

Dekking extra benodigde dotatie aan de voorziening

Dekking voor de met ingang van 2023 extra benodigde middelen gaan wij aanvragen via de perspectiefnota 2023.

Duurzaamheid

Voor zover mogelijk houden wij bij het planmatig onderhoud rekening met duurzame oplossingen. Bijvoorbeeld het planmatig vervangen van conventionele verlichting door LED-verlichting. Er is een Routekaart opgesteld voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Ook hiervoor vragen wij via de perspectiefnota 2023 middelen aan.

Overheidsparticipatie

N.v.t.

Communicatie

De uitvoering van werkzaamheden uit de jaarplannen communiceren wij vooraf met de gebruikers of huurders van onze panden.

Vervolg en evaluatie

In 2026 voor het eerst en vervolgens iedere 5 jaar gaan wij de meerjarenonderhoudsplannen en de dotatie aan de voorziening actualiseren en ter vaststelling aan uw raad voorleggen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

- MJOP overig vastgoed (20 jaar)
- MJOP BSJZ 2014-2039
- MJOP BSJZ geïndexeerd
- Ontwikkeling voorziening vastgoed 2021-2040 – excl. tijdel. vastgoed definitief 3
- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Fred Veenstra