

Advies

B&W	20-12-2016
Raadscommissie	03-07-2017
Gemeenteraad	19-07-2017

Nota onderhoud gemeentelijke gebouwen

De nota stelt de kaders vast voor het onderhouden van het gemeentelijke vastgoed.

Portefeuillehouder	F. Kingma
--------------------	-----------

Doelenboom

Paragraaf	B Onderhoud openbare ruimte en gebouwen
-----------	---

Raadsvoorstel

Het college stelt de raad voor te besluiten:

1. In te stemmen met de aanbevelingen in de nota onderhoud gemeentelijke gebouwen.
2. De gemeentelijke panden op het kwaliteitsniveau Goed/Redelijk (conditiescore 2/3 conform NEN2767) te onderhouden.
3. Voor 2017 de structurele meerkosten voor onderhoud ad € 127.000 incidenteel te dekken uit de algemene reserve.
4. Vanaf 2018 de structurele meerkosten ad € 127.000 mee te nemen in de begroting 2018.
5. Voor de reservering van het onderhoud met ingang van 2017 uit te gaan van het 20 jarig gemiddelde in plaats van het eerder gebruikte 10-jaarlijks gemiddelde.
6. Instemmen met de nieuwe opbouw van de meerjarige onderhoudsplanning. (gebouwen waarvan gemiddeld onderhoud < €10.000 is én gebouwen waarvan de status “onzeker” is reserveren op basis van m2 prijs. Onderhoudsmaatregelen alleen monitoren indien kosten > €5.000 zijn.)
7. In te stemmen met de in bijlage C aangegeven vrijval van €340.000 en in te stemmen met de aangegeven herschikking van de onderhoudsvoorzieningen.
8. De incidentele vrijval van de onderhoudsvoorzieningen zoals opgenomen in bijlage C ad € 340.000 toe te voegen aan de algemene reserve.

Toelichting

Voor u ligt de nota onderhoud gemeentelijke gebouwen. De gemeente beheert en onderhoudt 55 gebouwen. Om duidelijke kaders vast te leggen heeft B&W opdracht gegeven voor het opstellen van de nota onderhoud gemeentelijke gebouwen.

De jaarlijkse kosten van onderhoud zijn een aanzienlijke kostenpost. Het is daarom van belang om deze kosten op een juiste manier te begroten, zo kosteneffectief mogelijk uit te voeren en op een juiste wijze te verantwoorden. De nota legt deze kaders vast.

Consequenties

Financieel	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Personeel/Organisatie	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Juridisch	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Beleid	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Inkoop/Aanbesteding	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Deregulering	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

Regie	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Structuurvisie	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Belanghebbenden	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Ondernemingsraad	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Communicatie	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Zaaknummer	1332878

Bijlagen

1. Nota onderhoud gemeentelijke gebouwen + bijlages

Nota onderhoud gemeentelijke gebouwen

Samenvatting

De nota “onderhoud gemeentelijke gebouwen” geeft inzicht in het vastgoed wat in eigendom en beheer is bij de gemeente Texel. Wat de huidige staat is van deze gebouwen en welke maatregelen en kosten nodig zijn om de gebouwen op het gewenste kwaliteitsniveau te houden of te brengen over een periode van 20 jaar.

In hoofdstuk 2 en 3 wordt de historie beschreven van het gemeentelijke vastgoed en hoe de conditie wordt gemonitord.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het onderhoudsproces en hoe dit te organiseren. Dit wordt vertaald in een meerjaren onderhoudsplanning. De meerjaren onderhoudsplanning is ‘het’ instrument voor inzicht in de onderhoudskosten (gewenste financiële aanvraag voor instandhouding), zowel direct als op termijn te verkrijgen. Hiertoe zijn de gebouwen die in beheer zijn, volledig geïnventariseerd en geïnspecteerd. En is een onderhoudsplanning opgezet voor een periode van 20 jaar. Het voordeel van een MJOP voor 20 jaar is dat binnen deze cyclus altijd één keer groot onderhoud wordt gepland. Hierdoor vlakt de fluctuatie in het 20 jaarlijks gemiddelde onderhoudsbedrag af. Daarmee is een “verwachtingspatroon” vastgelegd van de onderhoudsbehoefte voor instandhouding van deze gebouwen.

Om de onderhoudsplanning met een redelijke inspanning actueel te houden is voorgesteld om voor gebouwen waarvan het gemiddeld onderhoud < €10.000,- is én gebouwen waarvan de status “onzeker” is te reserveren op basis van een landelijke m2 prijs. Onderhoudsmaatregelen alleen monitoren indien kosten > €5.000,- is. In hoofdstuk 5 wordt voorgesteld om het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen 5 jaarlijks te evalueren en de uitgaven te verantwoorden.

De nota onderhoud gemeentelijke gebouwen legt hiermee de kaders vast voor het toekomstige gebouwenbeheer van de gemeente Texel. De onderhoudsplanning nieuwe stijl is een werkbare planning en geeft een goed beeld van de te verwachten onderhoudskosten. Vijfjaarlijks wordt het te sparen bedrag, de stand van de voorziening en de uitgaven geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

Aanleiding, voorgeschiedenis & eerdere besluiten

In 1991 is door de gemeenteraad het rationeel gebouwenbeheer ingevoerd. De uitgangspunten van destijds waren het bereiken van een gemiddeld bouwkundig kwaliteitsniveau. De (jaarlijkse) lasten voor het gebouwenbeheer middels een 10 jaarlijks gemiddelde te berekenen en tijdig maatregelen te nemen voor de financiering daarvan.

Onderhoud OSG

De OSG is in dit advies niet meegenomen. De reden daarvoor is, dat de gemeente in principe geen kosten heeft aan dit gebouw. Er ligt een werkafsprake met de OSG: de OSG maakt jaarlijks de component "Huisvesting" uit de uitkering van OC&W aan de gemeente over, onder aftrek van de door de OSG zelf gemaakte kosten. Dit bedrag zou voldoende moeten zijn om het onderhoud te bekostigen. Indien noodzakelijk dan ontvangt u voor dit pand een apart advies.

Oude bezuinigingsmaatregel 2006.

Bij de bezuinigingsronde van 2006 heeft de raad besloten om structureel €50.000,- te bezuinigen op onderhoud gebouwen. Dit bedrag is niet te realiseren zonder het onderhoudsniveau van de gemeentelijke gebouwen te verlagen. In de praktijk is deze bezuiniging nooit gerealiseerd.

Probleemstelling

De nota rationeel gebouwenbeheer is verouderd.

De onderhoudsplanning was te gedetailleerd en niet meer actueel.

Mogelijke oplossingen

Het vaststellen van de nieuwe nota Onderhoud Gemeentelijke Gebouwen.

Van 10 jarig gemiddelde naar 20 jarig gemiddelde overstappen. Voordeel: minder grote fluctuaties in het aan de exploitatie toe te rekenen structurele budget.

De gemeentelijke panden op het kwaliteitsniveau Goed/Redelijk (conditiescore 2/3 conform NEN 2767) te onderhouden en tijdig maatregelen te nemen voor de financiering daarvan. Om het gemeentelijke vastgoed op het huidige onderhoudsniveau te kunnen blijven onderhouden is extra geld noodzakelijk. Hieronder twee opties:

- 1) Om de gebouwen voorraad te onderhouden op het huidige niveau is er structureel een extra budget van € 127.000 noodzakelijk. De verhoging komt voort uit het feit dat er in de 20 jarige onderhoudsplanning de renovatie van het gemeentehuis en PHH zichtbaar zijn geworden. Door dit extra budget beschikbaar te stellen kunnen deze panden op het huidige niveau onderhouden worden waardoor deze er representatief blijven uitzien.
- 2) Géén extra budget beschikbaar stellen en € 127.000 op het onderhoud besparen. Om verantwoord te kunnen bezuinigen op het onderhoudsbudget moeten er keuzes gemaakt worden waar deze besparing te realiseren is. Bezuinigen op onderhoud heeft tot gevolg dat het onderhoud van een pand wordt uitgesteld. Onderhoudskosten aan een pand vallen uiteen in grofweg twee posten:
 - De schil (buitengevel en dak)
 - Afbouw (CV, sanitair, keukenblokken, binnendeuren enz.)

Bezuinigen op de onderhoudsbehoefte aan de schil is niet verstandig omdat de kans op schade aan het gebouw dan groot is en dit juiste kosten verhogend werkt. Denk daarbij aan rottende kozijnen en lekkages. Het schilderen van een kozijn is bijvoorbeeld veel goedkoper dan een rot kozijn vervangen. Bezuinigen op onderhoudsbudget aan de schil levert op de korte termijn een besparing op maar op de lange termijn werkt dit juist kostenverhogend omdat vervangen/renoveren dan eerder noodzakelijk is.

Verantwoord bezuinigen moet dus worden gezocht in de afbouw. Het uitstellen van onderhoud op de afbouwelementen heeft geen onomkeerbare schade aan het gebouw tot gevolg. Wanneer men kiest op deze elementen een jaarlijkse bezuinigen te realiseren dan heeft dit tot gevolg dat panden er zeer gedateerd gaan uitzien en dat het aantal storingen aan installaties toeneemt.

Ter illustratie: wij sparen voor het gemeentehuis jaarlijks € 11.500 om na 20 jaar de vloerbedekking te kunnen vervangen. Als je dit oprekt naar 30 jaar dan heb je een besparing gerealiseerd van € 3.833 op jaarbasis. Dit illustreert hoeveel van dit soort acties noodzakelijk zijn om jaarlijks aan de bezuinigingsopdracht te kunnen voldoen. Om dit goed inzichtelijk te maken moet een geheel nieuw onderhoudsprogramma worden geschreven op basis van de nieuwe uitgangspunten.

Consequenties van die oplossingen

- **Financieel**

Incidentele baten	Voor het jaar 2017	€ 340.000
Structurele kosten	M.i.v. 1 januari 2017	€ 127.000

Dekking			
Geen dekking *	<input checked="" type="checkbox"/> Begroting/begrotingsbrief	<input type="checkbox"/> Halfjaarrapportage	<input type="checkbox"/> Jaarrekening

*** Toelichting**

Structureel hogere lasten.

Als gekozen wordt voor het reserveren op basis van het 20 jarig gemiddelde onderhoud is structureel een extra bedrag nodig van € 77.000. De hogere lasten zijn het gevolg van het verlengen van de reserveringsperiode naar 20 jaar, waardoor er altijd gereserveerd wordt voor groot onderhoud. Daarnaast is er door de raad in 2006 € 50.000 bezuinigd op onderhoud. Deze bezuiniging is nooit gerealiseerd. Voorgesteld wordt om deze bezuiniging terug te draaien en de gebouwen op het huidige niveau te handhaven.

De structurele last wordt meegenomen in de begroting van 2018. Het tekort over 2017 wordt incidenteel gedekt uit de algemene reserve.

Incidentele vrijval voorzieningen voor 2017.

Bij de evaluatie van het rationeel gebouwenbeheer is het saldo van de voorziening afgezet tegen het verwachte onderhoud voor de komende 20 jaar. Een aantal voorzieningen is te hoog en kan deels vrijvallen. Bij een aantal voorzieningen zou in de toekomst een tekort ontstaan. Het is volgens de geldende administratieve voorschriften niet toegestaan om voorzieningen te hebben met een negatief saldo.

Er valt € 801.690 vrij, maar er is € 461.690 nodig om te voorkomen dat in de toekomst per saldo een negatief saldo in enige voorziening ontstaat.

Er valt hierdoor € 340.000 vrij. Voor de onderverdeling over de verschillende voorzieningen zie bijlage C.

Rekening houdend met de incidentele dekking van € 127.000 over 2017 valt er per saldo € 213.000 vrij ten gunste van de algemene reserve.

- **Beleidsmatige consequenties**

- Wijzigen reserveringstijdvak van 10 naar 20 jaar
- Voor gebouwen met een jaarlijks onderhoud van minder dan € 10.000 of van gebouwen waarvan de bestemming (nog) niet bekend is wordt gereserveerd op basis van een landelijk vastgestelde m2 prijs
- Meerjarig onderhoud van minder dan € 5.000 reserveren via m2 prijs

Regieambitie / Organisatieontwikkeling

Dit voorstel draagt niet bij aan de regieambitie of de organisatieontwikkeling.

Structuurvisie 2020

Dit voorstel heeft geen raakvlakken met de Structuurvisie 2020.

Belanghebbenden

Overlegd met dorpscommissie? Ja Nee Niet van toepassing

Er zijn verder geen (externe) belanghebbenden waarmee over dit onderwerp gesproken moet worden.