

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering

25 mei 2023

Datum

22 maart 2023

Agendanummer

Portefeuillehouder

W. Foppen

Zaaknummer

Onderwerp

Urker Vastgoed

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

- 1) Het vastgoedplan “Grip op Urker Vastgoed” vast te stellen;
 - 2) Kennis te nemen van het adviesrapport “routekaart verduurzamen gemeentelijk vastgoed”;
 - 3) In te stemmen met het advies uit dit rapport voor scenario B als uit te voeren maatregelenpakket;
 - 4) In de kadernota voor de begroting 2024 een budgetuitzetting mee te nemen voor onderhoud en verduurzaming gemeentelijke gebouwen van € 822.000,=;
 - 5) De volgende voorzieningen en reserve op te heffen en de zich daarin bevindende middelen toe te voegen aan de voorziening groot onderhoud gebouwen
 - Voorziening groot onderhoud onderwijsgebouwen:
 - Voorziening groot onderhoud zwembad
 - Voorziening onderhoud kindcentrum
 - Bestemmingsreserve groot onderhoud binnensportaccommodaties
-

Inleiding

De gemeente Urk heeft 45 eigendomspanden. Deze panden bevinden zich voor een groot deel in een goede onderhoudsstaat doordat de afgelopen decennia de onderhoudstaak op zorgvuldige wijze is vervuld. Ook heeft onze gemeente de afgelopen jaren met regelmaat panden nieuw gebouwd, gerenoveerd of vervangen waardoor er sprake is van een behoorlijk “uitgebalanceerde” portefeuille.

Met de groei van de gemeente en de gemeentelijke organisatie alsmede toenemende wet- en regelgeving is het meer en meer van belang dat het beheer van ons vastgoed versterkt wordt.

Het vastgoedbeheer was in de organisatie op verschillende plekken belegd. Ook de (beheer) gegevens van de gebouwen waren verspreid over de organisatie. Hiernaast was niet duidelijk bij welke functie/organisatieonderdeel welke verantwoordelijkheden en taken lagen.

Het planmatig beheer van onze gebouwen, alsmede een goed inzicht in de te verwachten maatregelen en financiële gevolgen is door uw raad ook als nadrukkelijke wens benoemd.

In dit kader van “beheer op orde” en de doorontwikkeling van de organisatie is aan bureau HEMM gevraagd om onderzoek te doen naar het huidige beheer van de vastgoedportefeuille van de gemeente Urk.

Parallel aan dit onderzoek is in samenwerking met de provincie door bureau Loo van vrijwel alle gemeentelijke gebouwen een Duurzame Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) gemaakt. Dit DMJOP is vervolgens vertaald in een routekaart voor het gemeentelijk vastgoed. In stappen wordt toegewerkt naar een CO₂ arm vastgoed in 2050 zoals dit in het Klimaatakkoord en in de gemeentelijke “Duurzaamheidsvisie Urk” is uitgesproken.

De (financiële) gevolgen van dit DMJOP zijn integraal meegenomen in het Vastgoedplan “Grip op Urker Vastgoed”.

Beoogd resultaat / effect

In dit vastgoedplan is de ambitie vastgelegd om via 6 speerpunten (Transparantie, Vastgoedrollen, Vastgoedcyclus, Vastgoedkwaliteit, Exploitatie vastgoedbeleid, Meerjaren Vastgoed en Vastgoed Organisatie) tot professionalisering van het gemeentelijk vastgoed te komen en te voldoen aan het klimaatakkoord en het daaruit afgeleide door uw raad vastgestelde duurzaamheidsbeleid.

Argumenten

1.1 Centraliseren en uniformeren vastgoedbeheer

De gemeente Urk bezit een 45 is op diverse plekken belegd. Hierdoor wordt op verschillende manieren omgegaan met het vastgoed. Ook de (beheer) gegevens van de gebouwen zijn verspreid over de organisatie. Er is daardoor geen compleet overzicht van alle gebouwen met de bijbehorende gegevens. Met het vastgoedplan “Grip op Urker Vastgoed” is een eerste stap gezet naar het professionaliseren van de vastgoedfunctie, naar meer centrale regie en een duidelijke rolverdeling tussen beleidsteams en team vastgoed en tussen gebruikers en eigenaar.

Dit vastgoedplan bevat zaken die tot de ambtelijke, college- en raadsverantwoordelijkheid behoren. Het is daarom goed om dit plan zowel door uw college als door uw gemeenteraad te laten vaststellen.

2.1 en 3.1 We werken toe naar een stip op de Horizon

Door het opstellen van een routekaart voor alle gemeentelijk gebouwen op basis van de duurzame meerjaren onderhoudsplannen kiezen we als “stip op de horizon” het jaar 2050. In dat jaar is door de Rijksoverheid gesteld dat de gebouwde omgeving helemaal duurzaam en energie- en CO₂-neutraal moet zijn. Door dit in stapjes te doen blijft het (financieel) overzichtelijk. De eerste stap behelst de periode 2023-2026. Hierbij kiezen we in de uitwerking voor scenario B uit het adviesrapport “routekaart verduurzamen gemeentelijk vastgoed Urk”. Een realistisch scenario dat aansluit bij onze mogelijkheden, de door uw raad vastgestelde duurzaamheidsvisie en de (wettelijke) verplichtingen.

4.1 Aansluiten bij geëigende beslismomenten

Bij het vaststellen van de meerjarenbegroting, en in de aanloop hiervan bij het vaststellen van de kadernota, wordt door uw raad integraal besloten over de uit te voeren zaken en de hiervoor beschikbaar te stellen middelen. Er is geen spoed – het huidige beheer van de gebouwen loopt – dus het is goed om voor de besluitvorming over de middelen aan te sluiten bij de gebruikelijke momenten. Voor de financiering van de genoemde extra personeelslasten geldt overigens dat er vanuit het Rijk voor duurzaamheid middelen beschikbaar komen. Deze middelen kunnen gebruikt worden ter dekking van deze personeelslast.

5.1 Eén voorziening geeft duidelijkheid en ruimte

Met het vaststellen van het vastgoedplan hebben we een integraal product, waarbij samenhangende keuzes worden gemaakt. Het lijkt hiervoor ook logisch om met één voorziening te gaan werken. Gevolg hiervan is dat de specifieke voorzieningen en reserves opgeheven kunnen worden. Dit sluit ook aan bij de ingeslagen weg m.b.t. reserves en voorzieningen.

Evaluatie

Met het opstellen van dit Vastgoedplan is een actuele “foto” opgesteld van ons gemeentelijk vastgoed. De organisatie wordt naar aanleiding van en met de adviezen uit dit plan zo ingericht dat deze “foto” een “film” wordt. Met andere woorden: dat de informatie over ons Vastgoed actueel blijft. Jaarlijks wordt met gebruikers/beheerders van de diverse panden overlegd over lopende zaken en wat er aan zit te komen. Iedere vier jaar zal dit vastgoedplan in zijn geheel worden geactualiseerd en zullen er nieuwe DMJOP's worden opgesteld. Voor nieuwe (strategische) aankopen en nieuwbouw worden conform de wijze waarop dit voor de huidige vastgoedportefeuille is gebeurd, vastgoedkaarten opgesteld.

Kosten, baten, dekking

Het onderhoud en de duurzaamheidsmaatregelen zoals die staan beschreven in het vastgoedplan “Grip op Urker Vastgoed”, de routekaart verduurzaming gemeentelijke gebouwen en het DMJOP 2023-2026 bestaan uit vier onderdelen:

1. Jaarlijks terugkerende onderhoudskosten aan de gebouwen en de installaties;
2. Groot onderhoud dat in een meerjarige cyclus wordt uitgevoerd;
3. Vervangingsinvesteringen en renovaties (leidend tot jaarlijkse afschrijvingslasten);
4. Investerings in duurzaamheid (leidend tot jaarlijkse afschrijvingslasten).

Voor het jaarlijkse - en grootonderhoud van de schoolgebouwen zijn de schoolbesturen verantwoordelijk. De schoolbesturen ontvangen daarvoor een jaarlijkse onderhoudsvergoeding rechtstreeks van de rijksoverheid. De gemeente is echter verantwoordelijk voor het herstel aan schoolgebouwen dat nodig is als gevolg van vandalisme. Deze structurele kosten zijn niet geraamd in de gemeentelijke exploitatiebegroting maar worden incidenteel afgedekt uit de oude balansvoorziening “groot onderhoud onderwijsgebouwen”.

De beschikbare middelen

In de exploitatiebegroting is per gebouw een budget beschikbaar voor jaarlijks onderhoud. Daarnaast wordt voor een deel van de gebouwen ten laste van de exploitatie jaarlijks een bedrag toegevoegd aan de balansvoorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen, om te sparen voor het meerjarige groot onderhoud. Het jaarlijkse budget dat zodoende beschikbaar is voor jaarlijks- en groot onderhoud, bedraagt € 257.000.

Naast de balansvoorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen, is nog een aantal “spaarpotten” opgenomen op de balans waarin we middelen gespaard hebben om periodiek te besteden aan meerjarig onderhoud. Het gaat om de volgende voorzieningen en reserves:

	Stand balans 31-12-2022
- Voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen	€ 797.000
- Voorziening groot onderhoud onderwijsgebouwen	€ 413.000
- Voorziening groot onderhoud zwembad (na uitvoering huidig renovatieproject)	€ 42.000
- Voorziening onderhoud kindcentrum	€ 329.000
- Bestemm.reserve groot onderh. binnensportaccommodaties	€ 168.000
	€ 1.749.000

De middelen die tot nu toe in deze voorzieningen en reserve zijn gespaard, kunnen worden ingezet voor het onderhoud zoals dat integraal staat beschreven in het DMJOP. Omdat we uitgaan van integraal onderhoud en beheer, is het niet behulpzaam om nog verschillende voorzieningen in stand te houden. Ook heeft de gemeenteraad in haar financiële verordening ex. art. 212 Gemeentewet bepaald in art 7.2: "Het aantal reserves en voorzieningen wordt zoveel mogelijk beperkt". Daarom wordt geadviseerd de middelen voor het periodieke groot-onderhoud samen te voegen in één voorziening groot onderhoud gebouwen.

De benodigde middelen

Aan de hand van de adviezen van de externe bureaus HEMM en Loo is bepaald dat er voor het jaarlijkse onderhoud een budget nodig is van € 359.000.

Daarnaast moet voor periodiek groot onderhoud rekening worden gehouden met uitgaven van in totaal € 13,1 mln. in de komende 20 jaren, wat een jaarlijks spaarbedrag van € 568.000 betekent (rekening houdende met wat we al op de balans gespaard hebben: € 1.749.000).

Voor vervangingsinvesteringen en renovaties is de komende 20 jaren een investeringsbedrag van € 4,3 mln. nodig. Deze investeringen leveren pas een afschrijvingslast op vanaf het jaar dat de investeringen zijn gedaan. Het merendeel (85%) van deze investeringen vindt pas plaats na 2035. Om die reden wordt voorgesteld voor deze investeringen niet nu al ruimte in de begroting te reserveren. De investeringen die in de komende meerjarenbegroting plaats moeten vinden, zijn dermate gering dat de investeringslast eenvoudig binnen het proces van opstellen van de betreffende begrotingen 2024 – 2027 kunnen worden meegenomen.

Tenslotte leveren de investeringen in duurzaamheid een afschrijvingslast op die oploopt tot €187.000 per jaar in 2030.

Structurele effecten in de meerjarenbegroting 2024 – 2027

Voor het normale jaarlijkse onderhoud is € 359.000 geprognostiseerd, terwijl daarvoor in de begroting € 164.000 aan budget is opgenomen. Het verschil van € 195.000 moeten we m.i.v. 2024 opnemen in de begroting t.l.v. het begrotingssaldo. Geadviseerd wordt dit mee te nemen in de kadernota voor de begroting 2024.

Ditzelfde geldt voor het sparen voor het cyclische groot-onderhoud. Daarvoor zit € 93.000 in de begroting, terwijl er nu € 568.000 als benodigd wordt geprognostiseerd. Een verhoging van het spaarbudget van € 475.000 is dan ook noodzakelijk.

De afschrijvingslasten van de investeringen in duurzaamheid die we in de jaren 2023 – 2026 gaan doen, bedragen € 152.000 en moeten eveneens in de kadernota worden meegenomen als budgetuitzetting.

Samengevat:

te begroten geprognostiseerd jaarlijks onderhoud		€ 359.000
prognose voor cyclisch groot onderhoud komende 20 jaren, totaal	€ 13.108.000	
- af: reeds gespaard in voorzieningen en bestemmingsreserve	€ 1.748.000	
te begroten per jaar (/20)	€ 11.360.000	€ 568.000
reeds begroot structureel voor jaarlijks onderhoud		€ 164.000
reeds begroot jaarlijkse toevoeging aan onderhoudsvoorziening		€ 93.000
totaal bij te ramen voor jaarlijks - en groot-onderhoud		€ 670.000
totaal te ramen afschrijvingen duurzaamheidsinvesteringen t/m 2026		€ 152.000
totale budgetuitzetting mee te nemen in kadernota 2024		€ 822.000

Bijlagen

- Vastgoedplan “grip op Urker Vastgoed”
 - Adviesnota “routekaart verduurzamen gemeentelijk vastgoed Urk”
-

Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H. van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit



Zaaknummer

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 25 mei 2023

gezien het advies van Commissie II d.d. 25 april 2023

besluit:

Voorgesteld besluit

- 1) Het vastgoedplan “Grip op Urker Vastgoed” vast te stellen;
- 2) Kennis te nemen van het adviesrapport “routekaart verduurzamen gemeentelijk vastgoed”
- 3) In te stemmen met het advies uit dit rapport voor scenario B als uit te voeren maatregelenpakket;
- 4) In de kadernota voor de begroting 2024 een budgetuitzetting mee te nemen voor onderhoud en verduurzaming gemeentelijke gebouwen van € 822.000,=;
- 5) De volgende voorzieningen en reserve op te heffen en de zich daarin bevindende middelen toe te voegen aan de voorziening groot onderhoud gebouwen
 - Voorziening groot onderhoud onderwijsgebouwen
 - Voorziening groot onderhoud zwembad
 - Voorziening onderhoud kindcentrum
 - Bestemmingsreserve groot onderhoud binnensportaccommodaties

Urk, 25 mei 2023,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier,

de voorzitter,