

## Raadscommissievoorstel

**Status: Besluitvormend**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Agendapunt:         | 6  |
| Onderwerp:          | Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019 – 2023  |
| Datum:              | 9 mei 2018   |
| Portefeuillehouder: | dhr. A. Schuurman  |
| Decosnummer:        | 670  |
| Informant:          | Gerben Stokvis<br>g.stokvis@dalfsen.nl<br>(0529) 488 247 |

### **Voorstel:**

1. Het 'Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019 – 2023' met bijlagen vast te stellen;
2. In plaats van de huidige periode van 5 jaar een periode van 10 jaar te hanteren voor de gemiddelde dotatie voor de voorziening groot onderhoud gebouwen;
3. Eénmalig een bedrag van € 930.000 uit de reserve algemeen besteedbaar te doteren aan de voorziening "Groot onderhoud gebouwen";
4. De dotatie te verhogen met € 55.000 per jaar en deze wijziging mee te nemen in de perspectiefnota van 2019.

### **Inleiding:**

Het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen is opgenomen in de raadsagenda voor de maand juni 2018. Dit beheerplan is een actualisatie en aanpassing van het beleidsplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2013 – 2017.

Er is sprake van een beheerplan omdat het plan vooral kenmerken heeft van een uitvoeringsplan zoals omschreven in de notitie 'Beleidsproces in Dalfsen' van maart 2017.

In dit "Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019 – 2023" 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. Deze keuzes zijn omschreven in de gemeentelijke gebouwennota van 2013 die behandeld is in de raadscommissievergadering van 9 september 2013. Ook wordt in het beheerplan niet ingegaan op de inkomstenkant van de gebouwen.

Op dit moment heeft de gemeente Dalfsen 33 gebouwen en 5 woningen in eigendom en beheer.

### **Argumenten:**

#### *1.1 Dat is conform de financiële verordening 2017*

Door middel van dit beheerplan wordt voldaan aan artikel 19 van de Financiële verordening 2017. Dit artikel gaat over Onderhoud kapitaalgoederen. Wij bieden u dit plan ter behandeling en vaststelling aan omdat sprake is van een nieuw plan waarin de gemiddelde dotatie wijzigt.

#### *1.2 Dan weet uw raad hoe de gebouwen worden beheerd en onderhouden*

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

#### *1.3 Dan worden mogelijke risico's verkleind*

Alle gebouwen hebben een functie. 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.

#### *2.1 Dan worden toekomstige schommelingen in de dotatie kleiner*

De voorziening wordt gevoed met dotaties van de verschillende gebouwen. De hoogte van deze dotaties werd in het onderhoudsplan 2013-2017 berekend door het totaal benodigde bedrag voor uit te voeren planmatig onderhoud in de vijf jaren vanaf het begrotingsjaar te delen door vijf. Geplande onderhoudskosten in de daaropvolgende jaren werden niet meegenomen in de berekening.

Nadeel van de periode van vijf jaar is dat de dotatie hoger wordt als in de nieuwe planningsperiode meer onderhoud moet worden uitgevoerd dan in de voorafgaande periode. In deze nieuwe periode is dat het geval bij een aantal gebouwen die eind jaren negentig en begin jaren tweeduizend zijn gebouwd.

Het gemeentehuis is bijvoorbeeld een gebouw waar de komende jaren meer onderhoud moet worden uitgevoerd dan in de afgelopen jaren het geval was. Denk hierbij vooral aan het vervangen van installaties. Het gemeentehuis is ook het grootste gebouw met een BVO van ruim 8.000 m<sup>2</sup>. De bedragen voor uit te voeren onderhoud zijn daarmee ook relatief groot ten opzichte van het totaal.

De gemiddelde dotatie is in het vijfjaarsysteem voor de jaren 2019 - 2023 begroot op € 275.000 per jaar en voor de jaren 2024 - 2028 op € 230.000 per jaar. Een doorkijkje geeft voor de jaren 2029 –

2033 een bedrag van € 315.000 per jaar en voor de jaren 2034 – 2038 een bedrag van € 600.000 per jaar.

Handhaving van het vijfjaarsysteem houdt in dat per vijf jaar behoorlijke sprongen in de dotatie worden gemaakt.

Dit nadeel is te voorkomen door het onderhoud over 10 jaar te gaan plannen. Dan worden de totale kosten verdeeld over een langere periode. Het verschil tussen de eerste 5 jaren en de tweede 5 jaren wordt dan geëgaliseerd. Dit is ook toegelicht in de perspectiefnota 2018.

De gemiddelde dotatie is in het tienjaarsysteem voor de jaren 2019 – 2023 begroot op € 250.000 per jaar en voor de jaren 2024 – 2028 op € 270.000 per jaar. Een doorkijkje geeft voor de jaren 2029 – 2033 een bedrag van € 450.000 per jaar.

Invoeren van het tienjaarsysteem levert minder grote sprongen op in de dotatie in de komende vijf jaar perioden. De genoemde bedragen kunnen veranderen door bijvoorbeeld wijzigingen in het gebouwenbestand.

### *3.1 Dan blijft het saldo van de voorziening de komende tien jaar onderbouwd*

Conform de BBV voorschriften moet een voorziening onderbouwd zijn. Er mag niet teveel geld in de voorziening zitten en de voorziening mag niet negatief zijn. Door te kiezen voor overzicht D blijft het saldo de komende tien jaar onderbouwd.

### *3.2 De reserve algemeen besteedbaar is daarvoor toereikend*

De stand van de reserve algemeen besteedbaar is toereikend om het gewenste bedrag van € 930.000 over te hevelen naar de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijke gebouwen".

### *4.1 Dan wordt vroegtijdig gespaard voor toekomstige uitgaven*

Doel van de voorziening groot onderhoud gebouwen is om het uit te voeren meerjaren onderhoud te financieren en daarvoor de benodigde middelen gelijkmatig over de jaren in de begroting op te nemen.

Door de dotatie nu te verhogen naar € 250.000 per jaar wordt vroegtijdig gestart met het sparen van voldoende geld om de geplande uitgaven te kunnen doen.

In bijlage 3 van het beheerplan zijn vier overzichten uitgewerkt waarbij een prognose wordt gegeven van de ontwikkeling van de voorziening. Overzicht D sluit het beste aan bij de wens om toekomstige uitgaven te kunnen doen, om de gewenste regelmaat in de meerjarenbegroting te realiseren en om de structurele jaarlijkse lasten zo laag mogelijk te houden.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Het plan moet geen keurslijf zijn*

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.

### *1.2 Er blijven risico's aanwezig*

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.

### *3.1 Dan is dit geld niet meer beschikbaar voor andere doelen*

Terugstorten van het bedrag van € 930.000 betekent dat dit geld niet meer beschikbaar is voor andere doelen. De prognoses geven aan dat in de verdere toekomst grotere uitgaven zijn gepland.

### *4.1 Dat betekent een verhoging van de huidige dotatie*

Verhogen van de dotatie naar een bedrag van € 165.000 per jaar betekent een verhoging van € 55.000 per jaar.

#### *4.2 De dotatie kan onjuist zijn*

Er kunnen zich wijzigingen of onvoorziene omstandigheden voordoen waardoor de voorziening onjuist wordt gevuld. De voorziening wordt bij de opstelling van de jaarrekening onderbouwd.

#### **Alternatieven:**

In het beheerplan staan drie kwaliteitsniveaus met bijbehorende condities omschreven en hoe deze kwaliteitsniveaus voor de gebouwen worden toegepast. Uw raad kan kiezen om de gekozen kwaliteitsniveaus te verhogen of te verlagen.

#### **Duurzaamheid:**

Voor de uitwerking van dit onderdeel is aansluiting gezocht bij de doelstellingen die staan in het beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025. Het beleidsplan duurzaamheid is gericht op het energieverbruik in de gemeente en hoe dit energieverbruik kan worden verminderd.

In het beleidsplan duurzaamheid staan specifieke doelen benoemd voor de gemeentelijke gebouwen. Deze doelen zijn:

- 1) Gemeentelijke en maatschappelijke panden en woningen zijn goed geïsoleerd in 2025
- 2) Gemeentelijk en maatschappelijk elektriciteitsverbruik wordt duurzaam opgewekt
- 3) Gemeentelijke panden en nieuwbouwplannen worden gasloos en energieneutraal gemaakt

Wij hebben de intentie om een onderzoek te gaan doen hoe de gebouwen energieneutraal en gasloos kunnen worden gemaakt en de consequenties hiervan in beeld te brengen. In het beheerplan is geen rekening gehouden met de mogelijke investeringen die hiermee gemoeid zijn.

#### **Financiële dekking:**

In de perspectiefnota van juni 2017 hebben wij aangegeven dat een hogere storting in de voorziening, mede door het ouder worden van de gebouwen, nodig zal zijn.

Bij het opstellen van het vorige plan is een dotatie beschikbaar gesteld van € 165.000. Hierop is o.a. in de begroting van 2015 bezuinigd waardoor de huidige dotatie € 110.000 is. Deze bezuiniging was gezien de stand van de voorziening destijds mogelijk. Op basis van de huidige gegevens blijkt dat deze bezuiniging niet kan worden gehandhaafd.

De dotatie van € 930.000 aan de voorziening te verwerken ten laste van de reserve vrij besteedbaar. De structurele verhoging van de dotatie met € 55.000 tot € 165.000 met ingang van 2019 wordt meegenomen in de perspectiefnota 2019 - 2022.

Zie voor een toelichting op de financiële berekeningen ook hoofdstuk 7 en bijlagen 2 en 3 van het beheerplan.

#### **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. Afwijkingen hierop worden meegenomen in het portefeuillehoudersoverleg en indien nodig voorgelegd aan het college van B&W.

**Bijlagen:**

*Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019 - 2023*

- 1. Overzicht gemeentelijke gebouwen per 1 oktober 2017*
- 2. Overzicht gemiddelde dotaties tien jaar en vijf jaar*
- 3. Prognoses saldo Voorziening groot onderhoud gebouwen*
- 4. Toelichting gemeentelijke en juridische kaders*
- 5. Toelichting conditiescore en risicoaspecten uitstel onderhoud*

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg.directeur,  
drs. J.H.J. Berends

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 mei 2018, nummer 670;

overwegende dat de gemeenteraad kwaliteits- en financiële kaders vaststelt;

gelet op de wettelijke zorgplicht voor de gemeentelijke gebouwen;

gezien het beheerplan met bijlagen onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019 - 2023;

### b e s l u i t :

1. Het 'Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019 – 2023' met bijlagen vast te stellen;
2. In plaats van de huidige periode van 5 jaar een periode van 10 jaar te hanteren voor de gemiddelde dotatie voor de voorziening groot onderhoud gebouwen;
3. Eénmalig een bedrag van € 930.000 uit de reserve algemeen besteedbaar te doteren aan de voorziening "Groot onderhoud gebouwen";
4. De dotatie te verhogen met € 55.000 per jaar en deze wijziging mee te nemen in de perspectiefnota van 2019.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 21 juni 2018.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. H.C.P. Noten

de griffier,  
J. Leegwater MSc