

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum commissievergadering	10 september 2024
Versie	1
Agendapunt	15
Naam rapporteur	H. Lennips
Rv.nr.	
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. S. Stegen & Dhr. J. Slomp
Onderwerp	Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan Vastgoed
Voorgesteld besluit	1. Kennis te nemen van het geactualiseerde duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMJOP) 2024-2040; 2. Voor het verduurzamen van het vastgoed gemeentelijk kernbezit uitgaan van een reële 90% energieneutraliteit in 2030 en dit als beleidskader hanteren; 3. De bestemmingsreserve Vastgoed in te zetten voor de dekking voor verduurzaming en grootonderhoud; 4. Bij panden/objecten in planvormings- en/of onderzoeksfase alleen instandhoudings-onderhoud uitvoeren; 5. Voor de periode 2024 tot en met 2029 per jaar een investeringskrediet van € 800.000 per jaar voor verduurzaming beschikbaar te stellen en de kapitaallasten te dekken vanuit de bestaande budgetten en voor € 128.000 uit de stelpost vrije begrotingsruimte; 6. De 9e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Aan de raad,

Inleiding

Duurzaamheidsvisie

Gemeente Coevorden heeft haar duurzaamheidsvisie vorm gegeven via verschillende pijlers. Een van de pijlers is een 'duurzame gemeentelijke organisatie'. Het verduurzamen van het eigen vastgoed valt onder deze pijler.

In het bestuursprogramma 'Ruimte om te doen' was de ambitie uitgesproken om voor het gemeentelijk vastgoed in 2030 energieneutraal te zijn.

In de duurzaamheidsvisie wordt het economische perspectief bij verduurzaming meegenomen; *'door bij de juiste gebouwen de juiste middelen toe te passen besparen we op gebruik.'*

Het wensbeeld uit de duurzaamheidsvisie is dat de gemeente in 2040 energieneutraal is, waarbij ons vastgoed flink is verduurzaamd of vervangen door energieneutrale bouw.

Nulmeting verduurzaming

Om invulling aan het wensbeeld te kunnen geven is eerst inzicht nodig. Daarvoor heeft RoyalHaskoning DHV (hierna RHDHV) een nulmeting uitgevoerd. RHDHV heeft via haar Fastlane methodiek de mogelijke verduurzamingsmaatregelen van een groot deel van het kernbezit verkend. Voor panden met een verbruik van 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m3 aardgas per jaar zijn de energiebesparende maatregelen in kaart gebracht. Omdat de gemeente onder de EED-auditplicht valt, was het voor deze panden verplicht om de maatregelen in kaart te brengen.

Daarbij is volgens het model van Trias Energetica in de breedte gekeken naar maatregelen voor het gebruik van duurzame energie, voor het beperken van de energievraag en indien nog nodig het zo efficiënt mogelijk gebruiken van fossiele bronnen.

De verduurzamingsmaatregelen die bij het scenario energieneutraal 2030 horen zouden leiden tot een investeringsuitgave van 11,9 miljoen, Hierbij is een overlap van 2,6 miljoen met het meerjarenonderhoud aanwezig. Dit zou een totale additionele investering vragen van 9,3 miljoen voor het realiseren van energieneutraal gemeentelijke vastgoed (kernbezit).

Duurzaamheid

Het uitgangspunt van de gemeente Coevorden op basis van de berekeningen van Royal Haskoning DHV (RH-DHV) was om het gehele kernbezit vastgoed energieneutraal te laten zijn in 2030.

Met de maatregelen die zijn opgenomen in de huidige D-MJOP wordt ruim 90% van de doelstelling energieneutraal bereikt. De totale kosten, direct en indirect, voor het realiseren van ruim 90% energieneutraal over het gehele kernvastgoed bedragen ongeveer € 6.300.000. Op basis van prijspeil medio 2021. De extra kosten, bovenop de bovenstaande bedragen, om 100% energie neutraal kernbezit vastgoed te bereiken in 2030 bedraagt ongeveer € 3.300.000. Dit betreft een berekening vanuit de extra maatregelen uit de rapportages van RH-DHV aangevuld met aanpassingen in scenario's.

In de huidige Duurzame MeerJaren Onderhouds Plannen (D-MJOP) zijn maatregelen opgenomen om de bovenstaande verduurzaming door middel van vastgoed gerelateerde verduurzamingsinvesteringen te bewerkstelligen. De doelstelling van gehele energieneutraliteit wordt met deze maatregelen niet behaald. Dit komt onder andere doordat in de doorrekeningen van RH-DHV ook niet-vastgoed gerelateerde verduurzamingen zijn opgenomen.

Overige aandachtspunten:

- Diverse maatregelen vanuit de doorrekening van RH-DHV blijken in de praktijk niet uitvoerbaar. (wordt toegelicht bij de samenvatting van het betreffende gebouw verderop in hoofdstuk 2)
- Diverse maatregelen vanuit de doorrekening van RH-DHV blijken in de praktijk niet het gewenste effect op de energiebesparing te hebben of zijn betreffende het gebruik en de functie van de gebouwen niet effectief of niet wenselijk. (wordt toegelicht bij de samenvatting van het betreffende gebouw verderop in hoofdstuk 2)
- Enkele aannames en uitgangspunten die zijn gehanteerd in de berekeningen van RH-DHV blijken in de praktijk anders te zijn uitgevoerd of niet juist te zijn. (wordt toegelicht bij de samenvatting van het betreffende gebouw verderop in hoofdstuk 2)
- De extra investeringen om, per gebouw, de energieneutraliteit te bereiken zijn niet in verhouding met de besparingen. Uiteraard kan hier wel voor worden gekozen.
- Bij voorgaande argument willen wij tevens opmerken dat de innovatie in de techniek dusdanig snel gaat dat het behalen van minimaal 90% energieneutraliteit bij een besparing vanaf huidige situatie tot situatie na verduurzamen in de nabije toekomst door beperkte modificaties aan gebouwen én aanpassingen van bouwdelen en installaties wel kan leiden tot energieneutraliteit.
- De maatregelen die in de D-MJOP zijn opgenomen zijn weloverwogen gemaakt en gekozen om een zo optimaal mogelijk en doelgericht energiezuinig gebouw te verkrijgen. Echter zullen de maatregelen nog wel doorgerekend dienen te worden volgens de meest actuele rekenmethodiek en verbruiksgegevens én op basis van de actueel opgenomen maatregelen.
- Als aanvulling op bovenstaande geven wij tevens aan dat de absolute energieneutraliteit van de doorrekeningen van RH-DHV wellicht niet gehaald wordt, mede door niet relevante of niet uitvoerbare aannames.

Planmatig onderhoud

De D-MJOP's zijn opgesteld naar aanleiding van actuele inspecties die zijn uitgevoerd tussen oktober 2020 en februari 2021. Jaarlijks worden een deel van de gebouwen geïnspecteerd, de actuele staat van het gebouw wordt daarmee aangepast naar de situatie van dat moment. Ook financiële doorrekeningen worden in deze herijking meegenomen, zodat zowel arbeidsloon als materialen zijn afgestemd op de actuele prijzen. De reserveringen voor planmatig onderhoud aan alle gebouwen, dus zowel kernbezit vastgoed als het overige vastgoed zijn verwerkt in de D-MJOP (kernvastgoed) en MJOP (overig vastgoed). De totaal bedragen voor planmatig onderhoud over alle gebouwen is hoger dan op dit moment jaarlijks wordt gereserveerd voor planmatig onderhoud. Tevens is er vastgoed waarbij geen intensief onderhoud in de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden waar dit in de komende jaren wel is opgenomen in de D-MJOP.

Investerings verduurzamen versus nieuwbouw

In het onderzoek van OOG zijn diverse kosten met betrekking tot onderhoud, verduurzamen en vervangende nieuwbouw in een totaal vergelijk weergegeven. Het vergelijk betreft alleen de relevante gebouwen waarbij nieuwbouw logischerwijs een eventuele overweging zou kunnen zijn. MFA Het Spectrum en het Hof van Coevorden zijn bijvoorbeeld te nieuw en MFA Aeldermeent is én te nieuw en heeft te maken met meerdere eigenaren waarbij gedeeltelijke nieuwbouw vooralsnog niet logisch wordt geacht.

Op basis van dit onderzoek zijn de gemeentewerf in Zweeloo, de gemeentewerf in Coevorden, het Ravelijn en het MFC in Schoonoord niet meegenomen in de verdere uitwerking. Hiervan zijn separaat de kosten voor in stand houding in beeld gebracht, rekening houdende dat uitvoer van deze plannen binnen 5 jaar gestalte krijgt. Kosten om deze mee te nemen in het plan zijn toegevoegd in bijlage 3.

MFA Schoonoord

In de raadsvergadering van 12 december 2023 heeft de raad ingestemd met het plan '*Realisatie MFC Schoonoord*'. Inmiddels zit dit plan in de ontwikkelingsfase. Het extra investeren in dit gebouw zou gezien de investering in relatie tot energiebesparing met daarbij de zeer korte termijn leiden tot kapitaalvernietiging. In de nieuwbouw wordt het energieneutraal bouwen meegenomen in de aanbesteding. Voor deze locatie kiezen we dus voor het uitsluitend uitvoeren van dagelijks en gepland onderhoud.

Gemeentewerven Zweeloo & Coevorden

Op 21 januari 2020 startte het onderzoek naar een '*passende toekomstbestendige organisatie in de openbare ruimte*'. Het doel is om de bedrijfsvoering en dienstverlening in de toekomst zo effectief mogelijk te verzorgen. Passend bij de missie, visie en ambities van de gemeente Coevorden. Oplevering van het onderzoeksrapport van Buitenorganisatieadvies met aanbevelingen was eind 2020. In de raadsvergadering van 31 januari 2023 heeft de raad ingestemd met het onderzoek naar '*De huisvesting van de toekomstbestendige organisatie in de Openbare Ruimte*'. Uitkomsten van dit onderzoek worden verwacht in het 4^e kwartaal 2024. Op basis van de status van dit onderzoek en de wens om de huidige huisvesting te vernieuwen op een nader te bepalen locatie maakt investeringen op dit moment onverstandig. Voor deze locatie kiezen we dus eveneens voor het uitsluitend uitvoeren van dagelijks en gepland onderhoud.

Ravelijn

Naar aanleiding van het besluit van 31 mei 2016 is vervolgens op 15 maart 2017 het multifunctionele gebouw Ravelijn Verbindt geopend met 9 organisaties. Het gebouw is bedoeld voor inwoners gemeentebreed en met name voor de wijken Tuindorp, Looituinen en Poppenhare in de stad Coevorden. Intussen biedt Ravelijn Verbindt plaats aan diverse maatschappelijke functies/organisaties. Deze goede mix tussen verschillende maatschappelijke organisaties is de kracht van het initiatief. In 2019 stemde de raad in met de '*Structurele invulling multifunctionele accommodatie Ravelijn Verbindt*' waarmee de doelstelling samenwerking te bevorderen en te verbinden invulling wordt gegeven en het nut van dit gebouw duidelijk is.

In het rapport '*Totaal rapportage en analyse versie 2*' die als bijlage is toegevoegd zijn in Hoofdstuk 4.2 de doorrekeningen gemaakt tussen verduurzamen en nieuwbouw. In de berekening is te zien dat de Ravelijn in aanmerking komt voor nieuwbouw. Op basis van huidige gebruikte oppervlakte is vast te stellen dat eventuele nieuwbouw compacter kan worden opgezet. Dit zal uiteraard invloed hebben op de efficiency en de energielasten van dit gebouw. Daarnaast zijn de kosten voor verduurzaming ten opzichte van nieuwbouw dermate hoog dat hier aanvullend onderzoek nodig is om de juiste overwegingen te kunnen maken. Een voorstel hiervoor kan worden verwacht in het 2^e kwartaal 2025. Tot die tijd kiezen we voor deze locatie voor het uitsluitend uitvoeren van dagelijks onderhoud en gepland onderhoud.

Meerjarenonderhoudsplannen

In de vastgoedvisie is de vastgoedportefeuille onderverdeeld in kernbezit en niet- kernbezit. Het kernbezit is het vastgoed wat nodig is om de gemeentelijke beleidstaken te kunnen uitvoeren en daarmee in eigendom blijft. Voor een efficiënt beheer en onderhoud wordt er gebruik gemaakt van conditiemetingen volgens de NEN2767 standaard. Deze standaard zorgt ervoor dat alle elementen van een gebouw volgens een vastgestelde meet- en registreermethode worden geïnspecteerd. In de praktijk wordt eens in de 4 jaar de totale vastgoedportefeuille geïnspecteerd.

Op basis van de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) en tussentijdse actualisaties wordt jaarlijks het onderhoudsbudget bepaald en met de begroting vastgesteld. In 2020 en 2021 is nagenoeg geheel het vastgoed door een extern bureau geïnspecteerd en zijn de meerjarenonderhoudsplannen weer volledig actueel gemaakt. Jaarlijks wordt door OOG Vastgoed de inspecties geactualiseerd, zowel op technische gegevens als op financiële gegevens.

Duurzame meerjarenonderhoudsplannen

Om de verduurzamingsambities te kunnen vertalen naar uitvoerbare plannen zijn de verduurzamingsmaatregelen opgenomen in de meerjarenonderhoudsplannen van het kernbezit. Door de verduurzamingsmaatregelen in samenhang met onderhoud over een langere termijn te bezien worden de werkzaamheden van onderhoud en verduurzaming zoveel mogelijk logisch gecombineerd. Daarbij wordt er rekening gehouden in welke volgorde van werkzaamheden de verduurzamingsmaatregelen ingepast kunnen worden. Ook is er gekeken in hoeverre de verduurzamingsmaatregelen praktisch toepasbaar zijn. Alle uitvoerbare verduurzamingsmaatregelen zijn opgenomen in de meerjarenonderhoudsplannen tot en met 2030. Voor het kernbezit zijn er daarmee duurzame meerjarenonderhoudsplannen (DMJOP's) gerealiseerd.

Uitkomsten duurzame meerjarenonderhoudsplannen

De inspecties voor het meerjarenonderhoud en de integratie van de verduurzamingsmaatregelen is uitgevoerd door OOG Vastgoedadvies. De conclusie uit het onderzoek is dat met de huidige opbouw van de DMJOP's circa 90% van de doelstelling energieneutraal wordt bereikt. Door de verduurzamingsmaatregelen te integreren in het onderhoud is de praktische uitvoerbaarheid getoetst. Diverse maatregelen blijken in de praktijk niet realistisch of uitvoerbaar, voorbeelden hiervan zijn de monumentale status van het Arsenaal, de huidige invulling van duurzaamheid met sedum op het dak van het Hof van Coevorden, waardoor er geen plaats is voor toepassing van zonnepanelen. Voor nadere duiding hiervan zie de bijlage: Totaal rapportage en analyse versie 2.1 Hoofdstuk 2.2. Naast de opgave op de gebouwen spant de gemeente Coevorden zich maximaal in op andere plaatsen een extra stap te zetten in de opwekking van energie middels zon en wind. Er zit dus een verschil tussen een theoretische verduurzamingsmaatregelen en de praktische uitvoerbaarheid. Dergelijke maatregelen zijn bij de integratie van onderhoud en verduurzaming niet meegenomen.

De totale investering voor verduurzaming die benodigd is om 90% energieneutraliteit te bereiken bedraagt 5,8 miljoen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat panden/objecten in planvormings- en/of onderzoeksfase niet meegenomen zijn in deze berekening. Om 100% energieneutraliteit te bereiken vraagt een extra investering van € 3,3 miljoen. De laatste 10% zijn niet realistisch en kosten naar verhouding erg veel.

Motie Sporthallen

In de vergadering van 09 juli 2024 is de Motie 'Sporthallen' aangenomen. De kwaliteitsimpuls van de sporthallen inclusief de onderbouwing van de kosten zijn in dit voorstel meegenomen. Daarnaast zijn in dit voorstel de combinaties voor onderhoud en verduurzaming meegenomen, vanuit de gedachte 'werk maakt werk' nemen we in gepland onderhoud de verduurzamingsopgave mee in de uitvoering. In Bijlage 4 zijn de uit te voeren werkzaamheden per sporthal inzichtelijk gemaakt. Met deze werkzaamheden krijgen de sporthallen een kwaliteitsimpuls en wordt er invulling gegeven aan de verduurzamingsopgave.

Argumenten

1.1 Het rapport geeft een duidelijk beeld van de huidige onderhoudstoestand het Vastgoedbezit en de werkzaamheden die benodigd zijn om de panden op niveau te houden en te verduurzamen.

De MeerJaren Onderhoud Plannen (MJOP) van alle gebouwen die de gemeente Coevorden in beheer heeft zijn geactualiseerd in het najaar van 2020 en begin 2021. Jaarlijks worden een deel van de gebouwen geïnspecteerd, de actuele staat van het gebouw wordt daarmee aangepast naar de situatie van dat moment. Ook financiële doorrekeningen worden in deze herijking meegenomen, zodat zowel arbeidsloon als materialen zijn afgestemd op de actuele prijzen. Voor het kernbezit zijn de verduurzamingsmaatregelen die Royal Haskoning heeft berekend in de scenario's (energie-neutraal in 2030) verwerkt in de MJOP's van de gebouwen.

In dit document worden de uitkomsten van D-MJOP (Kernbezit) en MJOP (overig bezit) samengevat. In 2021 heeft de gemeente Coevorden OOG Vastgoed opdracht gegeven deze scenario's verder uit te werken in een plan van aanpak. Jaarlijks wordt door OOG Vastgoed de inspecties geactualiseerd, zowel de technische gegevens, de actuele staat van het betreffende gebouw als de financiële gegevens. Op deze wijze wordt er continue gewerkt vanuit een actueel plan.

1.2 Het betreft de gehele portefeuille kernbezit

De verduurzamingsopgave is voor het kernbezit in beeld gebracht. Het percentage van 90% energieneutraliteit beslaat deze gehele portefeuille. Op pandniveau zijn er verschillende nuances. Een monumentaal pand is bijvoorbeeld minder eenvoudig 100% energieneutraal te krijgen. Andere panden kunnen juist energieleverend worden. In de totale set van maatregelen over het totale kernbezit wordt het gemeentelijk vastgoed flink verduurzaamd.

1.3 Zon op dak

Om een bijdrage te leveren aan de opgave voor zon op dak in de Gemeente Coevorden zullen we daar waar mogelijk meer zonnepanelen plaatsen dan nodig is voor de opgave van dat gebouw, om op die manier de 'minder eenvoudige' panden te compenseren. Budget voor deze extra opgaven zijn nog niet verwerkt in dit D-MJOP, maar zullen daar waar de mogelijkheden zicht voordoen bespreekbaar worden gemaakt.

1.4 Subsidie voor Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA)

Met de nieuwe subsidieregeling verstrekt de overheid subsidie voor verduurzamingsinvesteringen in bestaande gebouwen. De regeling is van toepassing op onderwijsgebouwen, overheidsgebouwen van gemeenten/provincies, zorggebouwen en culturele gebouwen. De subsidie bedraagt 20% tot 40% van de investeringskosten voor onder meer isolatie, beglazing, warmtepompen, warmteterugwinning en energieopslag. Of voor integrale verduurzaming met een energielabel verbetering. In 2025 zullen we daarom deze mogelijkheden aanwenden om een aanvraag te doen voor deze subsidie. Vanwege het uitputtende karakter van het budget zal de nieuwe inschrijvingen starten in juni 2025. Deze subsidies zijn niet als inkomst meegenomen in de calculaties. De inkomsten zullen als incidenteel voordeel worden ingezet voor duurzaamheidsmaatregelen of toegevoegd worden aan de bestemmingsreserve Vastgoed.

1.5 Reductie energie

Alle genoemde maatregelen op gebied van verduurzaming zullen een positief effect hebben op de energielasten van de betreffende gebouwen. Het duidelijk in beeld brengen van deze besparing blijkt in de praktijk lastig. Immers de extra inzet op bijv. laadpalen kost meer energie, dit dempt of nivelleert het effect van het vervangen van verlichting door Ledverlichting. We gaan hiervoor een onderzoek doen als we door middel van gespecificeerde meting van energie meer duiding kunnen geven op de effecten van de maatregelen.

2.1 Van ambitie naar realiteit

Met het onderzoek naar verduurzamingsmaatregelen is er gekeken op welke wijze energieneutraliteit bereikt kan worden. Vervolgens zijn de toepasbare maatregelen opgenomen in meerjarenonderhoudsplannen. Daarmee is een reële aanpak ontstaan om richting 2030 90% energieneutraal te zijn.

2.2 Verduurzaming is een dynamisch traject

Het is belangrijk om te starten met verduurzamen. De termijn voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed beslaat nu eerst de komende 7 jaar. Ook in deze jaren ontwikkelt de techniek zich verder. Ook de omvang van het kernbezit kan gaan wijzigen. Vernieuwde technieken zullen leiden tot een hogere mate van energiebesparing waarmee volledige energieneutraliteit ook in zicht kan komen. Richting 2040 kan daardoor naar verwachting volledige energieneutraliteit bereikt worden. De focus ligt daarmee eerst op flink verduurzamen richting 2030.

2.3 Bijsturen waar mogelijk, voortgang aan de Gemeenteraad rapporteren

Gezien de lange tijdsperiode die de verduurzaming beslaat en de dynamiek van de omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, is monitoring van de voortgang belangrijk. Het is daarbij belangrijk om niet aan de voorkant blind te staren op een percentage, maar de voortgang wel te monitoren.

Op deze voortgang is gelijkblijvende (weers)omstandigheden ook van invloed. Rapporteren zal jaarlijks gebeuren aan de hand van de reguliere cyclus Sturing en Verantwoording aan de Gemeenteraad.

3.1 Bestemmingsreserve vastgoed besteden aan vastgoed

In de vastgoedvisie staat als uitgangspunt voor de exploitatie van vastgoed dat alle inkomsten uit vastgoed aangewend worden om de kosten van vastgoed te dekken. Daarvoor worden onder andere de opbrengsten van verkopen niet-kernbezit toegevoegd aan de bestemmingsreserve vastgoed. Ook zijn onderschrijvingen van grootonderhoud teruggestort naar de bestemmingsreserve. Op dit moment bedraagt deze reserve € 3.315.000.

3.2 Door inzet van deze bestemmingsreserve creëren wij structurele financiële ruimte

Door de bestemmingsreserve Vastgoed in te zetten voor de dekking van incidentele kosten binnen groot onderhoud kunnen wij de structurele kapitaallasten van de investeringen in duurzaamheidsmaatregelen van dekking voorzien. Zie alinea kosten, baten, dekking.

3.3 Door het inzetten van de bestemmingsreserve kunnen huur en servicekosten in balans gebracht worden.

Door investeringen in duurzaamheid kunnen wij de jaarlijkse energielasten van circa € 800.000 op Vastgoed reduceren. Voor huurders van panden waarbij wij ook de servicekosten in rekening brengen zal dit een aanzienlijk voordeel opleveren. Aangezien Gemeente Coevorden de investeringen in het Vastgoed doet, zal dit voordeel (deels) verwerkt worden in de huur. Hiermee creëren wij ook in de toekomst financiële ruimte voor (duurzaamheids)investeringen.

3.4 Gebaseerd op actuele situatie

De vastgoedportefeuille van de gemeente Coevorden bestaat naast eigen huisvesting uit huisvesting van cultuur, onderwijs, sport & maatschappelijk vastgoed. Vanwege het dynamische karakter van deze portefeuille zijn de investeringen gebaseerd op de huidige situatie. Ontwikkelingen omtrent huisvesting van zowel de interne organisatie als de huisvesting waarvan de onderzoeken nog lopen zijn in dit plan niet opgenomen en zullen derhalve aanvullend budget vragen. Voor eventuele extra kosten en investeringen zullen wij, in verband het budgetrecht bij de Gemeenteraad, met een separaat voorstel komen.

4.1 Er kunnen strategische en/of politieke keuzes gemaakt worden

Vastgoed is faciliterend aan de verschillende beleidsterreinen van de gemeente. Gedurende een boekjaar kunnen er strategische en politieke keuzes gemaakt worden die nu nog niet zijn te voorzien. Deze keuzes hebben dan grote (financiële) impact op de totale onderhoudsbegroting. Hierdoor kiezen wij er voor om panden die nu in planvormings- en/of onderzoeksfase zitten niet op te nemen in dit advies. Hierbij valt te denken aan de beide gemeente werven, MFA Ravelijn, Sporthal Schoonoord. De betreffende panden hebben wij in de inleiding toegelicht.

5.1 Inspelen op actuele ontwikkelingen rondom vastgoed

Door de investeringskredieten voor verduurzaming meerjarig beschikbaar te stellen kunnen fluctuaties in onderhoud en verduurzaming over de jaren opgevangen worden. Het kan zijn dat er in een bepaald jaar hogere investeringsbedragen benodigd zijn dan een ander jaar. Deze fluctuatie zullen wij jaarlijks in de halfjaarrapportage verwerken. Per saldo zal het investeringskrediet niet verhoogd worden.

6.1 De raad heeft het budgetrecht.

In artikel 189 van de Gemeentewet is vastgelegd dat het budgetrecht bij de raad ligt. Op basis van dit budgetrecht is de raad het bevoegd gezag om (meerjaren)begrotingswijzigingen vast te stellen.

Opmerkingen

- Het beleidskader is gebaseerd op instandhouding van de huidige portefeuille kernbezit. Het is denkbaar dat bepaalde vastgoedobjecten op termijn (op basis van investeringskosten en exploitatielasten) in aanmerking komen voor amoveren en nieuwbouw. Deze objecten zijn waar mogelijk achterin de planning tot 2030 opgenomen. Dat maakt dat er ruimte blijft om strategische keuzes te maken zonder (teveel) kapitaalvernietiging. Indien een pand opnieuw zal worden gebouwd zal dit leiden tot een hoger percentage energieneutraliteit over de gehele portefeuille. Op basis van dit onderzoek en de wens van de gemeente Coevorden om de gemeentewerf samen te voegen zijn de gemeentewerf in Zweeloo, de gemeentewerf in Coevorden, het Ravelijn en het MFA in Schoonoord niet meegenomen in de verdere uitwerking.

- Hiervan zijn separaat de kosten voor in stand houding in beeld gebracht, rekening houdende dat uitvoer van deze plannen binnen 5 jaar gestalte krijgt. Kosten om deze mee te nemen in het plan zijn toegevoegd in bijlage 2.
- Verduurzaming is een activiteit waar mogelijk subsidies voor beschikbaar zijn of komen. Jaarlijks zullen de mogelijkheden voor aanvraagsubsidies bekeken worden. Dit zou kunnen leiden tot een meer bundeling van verduurzamingsmaatregelen om in aanmerking te komen voor subsidies. De voortgang van verduurzaming gemeentelijk vastgoed zal jaarlijks met een informatieve brief worden geïnformeerd.

Kosten, baten, dekking

De totale verwachte kosten aan dagelijks-, contract- en grootonderhoud in de periode 2024-2040 bedraagt circa € 15.000.000. De eerste vijf jaren willen wij voor circa € 500.000 per jaar extra uitgeven aan onderhoudskosten. Deze kosten zullen bekostigd worden vanuit de bestemmingsreserve Vastgoed. Hierdoor komen de jaarlijks benodigde budget voor onderhoudskosten voor de periode 2024-2040 op € 740.000.

Voor de investeringen in duurzaamheid is circa € 5.800.000 benodigd. Jaarlijks zullen wij bij de uitwerking van de onderhoudsplannen goed kijken welke componenten wij dienen te activeren en welke wij als onderhoudskosten dienen te nemen. Op dit moment is de verwachting, € 1.000.000 (5x € 200.000) onderhoudskosten en het restant betreft investeringen. De eenmalige onderhoudskosten zullen wij dekken vanuit de bestemmingsreserve Vastgoed.

De kapitaallasten van de overige € 4.800.000 bedragen circa € 258.000 in 2030 (zie onderstaande tabel). Door inzet van de bestemmingsreserve Vastgoed bij de reguliere onderhoudskosten kunnen wij circa € 130.000 dekken vanuit bestaande middelen. Het restant van € 128.000 dekken wij uit de stelpost vrije begrotingsruimte. Zie begrotingswijziging.

Voor de overige onderhoudsmaatregelen, zoals instandhoudingsonderhoud en overige uitzonderingen is per saldo structureel een bedrag van € 58.000 nodig. Ook dit bedrag willen wij dekken vanuit de stelpost vrije begrotingsruimte vanaf 2025.

Tabel bovengenoemde financiële impact.

Benodigde financiële middelen	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Onderhoud gebouwen	740.000	740.000	740.000	740.000	740.000	740.000	740.000
Grootonderhoud incidentele impuls		500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	
Grootonderhoud verduurzaming		200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	
Instandhoudingsonderhoud	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000
Overige uitzonderingen	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Kapitaallasten investeringen duurzaamheid		44.000	87.520	130.560	173.120	215.680	257.280
	798.000	1.542.000	1.585.520	1.628.560	1.671.120	1.713.680	1.055.280

Dekking kosten	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Huidig budget grootonderhoud	319.100	486.700	486.700	486.700	486.700	486.700	486.700
Huidig budget dagelijksonderhoud	417.700	417.700	417.700	417.700	417.700	417.700	417.700
Bestemmingsreserve Vastgoed (achterstallig odh)		500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	
Bestemmingsreserve Vastgoed (verduurzaming)		200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	
Stelpost vrije begrotingsruimte	61.200			24.160	66.720	109.280	150.880
Storing aan bestemmingsreserve Vastgoed		-62.400	-18.880				
Totaal dekking	798.000	1.542.000	1.585.520	1.628.560	1.671.120	1.713.680	1.055.280

Investeringskrediet	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Investeringskrediet verduurzaming	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	-

Overzicht verloop stelpost vrije begrotingsruimte.

Stelpost vrije begrotingsruimte				
<i>(Bedragen x € 1.000)</i>				
	2024	2025	2026	2027
Stelpost vrije begrotingsruimte				
Saldo meerjarenbegroting	4.260	5.675	-1.230	-1.050
Nieuw beleid en ontwikkelingen	-311	-168	-168	-168
Resultaat Programmabegroting 2024-2027	3.949	5.507	-1.398	-1.218
Raadsvoorstel Plan van Aanpak en businesscase flexwonen (BW 2023-12)	-710			
Raadsvoorstel collectieve zorgverzekering (gemeentepolis) (BW 2023-14)	-218	-249		
Raadsvoorstel afvalinzameling op recreatieparken	-22			
Raadsvoorstel Cultuurbeleid (BW 2023-17)	-587	-490		
Saldo Halfjaarrapportage	-112			
Raadsvoorstel eenmalige projectkosten nieuwe tarievenstructuur (BW 2023-24)	-360			
Raadsvoorstel beheerplan civiele kunstwerken (BW 2024-02)	-276	-113		
Tweetalig plaatsnaamborden	-25	-55		
Concept; Behouden paardensport Sleen	-75			
Concept; Wegenbeheerplan 2024-2028	-1.500	-1.341	-396	-450
Concept; Duurzaam meerjaren onderhoudsplan	-61			-24
Actualisatie meerjarenperspectief Kaderbrief 2025		271	1.969	1.915
Concept; Vergroenen Monierweg		-248		
Concept; Verlenging Programma Vitale Vakantieparken Coevorden		-657		
<i>Saldo stelpost na toezeggingen</i>	1.640	4.601	-1.398	-1.218
Saldo stelpost incl voorstelling in voorbereiding	4	2.625	175	223

Aanpak/uitvoering

Het bijgevoegde meerjarenonderhoudsplan bevat dagelijksonderhouds, contractonderhoud en grootonderhoud. Ook zijn de investeringen in duurzaamheidsmaatregelen opgenomen. Wij hebben gekozen om te werken met een vast bedrag per jaar voor zowel onderhoud als investeringen. De reden hiervoor is dat de personele capaciteit en de beschikbare financiële middelen in balans moeten zijn. De investeringskredieten lopen tot 2030, dit jaar dienen wij onze doelstelling van 90% energieneutraal te hebben gerealiseerd.

Jaarlijks worden er inspecties uitgevoerd en wordt er door de afdeling Vastgoed een werkplan opgesteld. Dit werkplan is voor de gebouwenbeheerders een goed handvat om de werkzaamheden in te plannen en hierop te sturen. Ook zal jaarlijks aan het eind van het jaar de uitgevoerde werkzaamheden verwerkt worden in de applicatie om zodoende een actuele database te behouden.

Communicatie

Conform S&V documenten en jaarlijks een informatieve brief aan de raad.

Bijlagen

1. Totale kosten MJOP inclusief verduurzaming (exclusief uitgesloten panden).
2. Kosten planmatig onderhoud & verduurzaming uitgesloten panden/objecten. Niet in MJOP opgenomen.
3. Kosten instandhouding van uitgesloten panden.
4. Werkzaamheden sporthallen.

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

K.M. Cornelissen

de burgemeester

R. Bergsma