

RAADSVOORSTEL



DATUM	8 april 2024
DOCUMENTNUMMER	24.0000397
PROCESNUMMER	ZK23002734
PORTEFEUILLEHOUDER	B. Krijnen
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Woningbedrijf
ONDERWERP	RV Meerjaren onderhoudsbegroting woningbedrijf Koggenland

AANLEIDING In de portefeuillestrategie Woningbedrijf Koggenland, vastgesteld in 2019, is het voornemen opgenomen om de onderhoudsconditie van ons woningbezit te toetsen volgens de NEN 2767-1 norm en om op basis hiervan een nieuwe meerjaren onderhoudsplanning en -begroting op te stellen. Hieraan is gevolg gegeven wat heeft geresulteerd in een nieuwe onderhoudsplanning en -begroting. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren wijzigingen van het vastgoed is gekomen. Voorbeelden zijn nieuwbouw, koop of verkoop, andere en nieuwe installatie en dat woningen ouder zijn geworden en dat intensiever onderhoud nodig heeft.

Dit onderhoudsplan is erop gericht om het exterieur van de bestaande woningen van het gemeentelijk woningbedrijf in een goede bouwkundige conditie te houden. Daarmee wordt voorkomen dat vervolgschade ontstaat en leidt tot intensiever en duurder onderhoud. Binnen dit plan is ook planmatig onderhoud van de cv-ketels en nieuwe verwarmings- en ventilatiesystemen opgenomen.

- KADER**
- De Portefeuillestrategie van Woningbedrijf Koggenland.
 - De begroting is opgesteld onder de voorwaarden van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten. (BBV)
 - De leidraad economische parameters 2023. Gepubliceerd op 31 juli 2023 door het ministerie van infrastructuur en Waterstaat. De inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

- WIJ STELLEN VOOR**
1. In te stemmen met de meerjaren begroting 2024-2028 voor het planmatig onderhoud van het woningbedrijf.
 2. Het planmatig onderhoudsbudget in de exploitatie van het woningbedrijf vast te stellen op:
2024: € 566.442
2025: € 597.689
2026: € 718.202
2027: € 794.877
2028: € 591.074
en de financiële gevolgen van de nieuwe meerjaren onderhoudsbegroting te verwerken in de exploitatiebegroting van het woningbedrijf Koggenland.
 3. De begroting 2024 en meerjarenperspectief dienovereenkomstig te wijzigen.

BEOOGD RESULTAAT Met het tijdig uitvoeren van vastgoedonderhoud kunnen onze huurders erop vertrouwen dat zij een veilig en kwalitatief goede woning huren.

- ONDERBOUWING**
1. In te stemmen met het meerjaren onderhoudsbegroting 2024-2028 voor het planmatig onderhoud van het Woningbedrijf.

Bouwkundige opname:

In 2022 is de staat van ons vastgoedonderhoud gemeten conform de NEN 2676-1. De NEN 2676-1 betreft een vastgelegde meet- en registreermethode. Van ieder materiaal, elk element en iedere detaillering wordt vastgesteld wat de eventuele gebreken zijn, de omvang daarvan en de intensiteit.

Bij de inspecties is gekeken naar het exterieur van de woningen. Waar mogelijk en bereikbaar zijn de gevels, daken, goten/schoorstenen en kozijn/ramen beoordeeld.

Interieur zoals keukens en sanitair vallen buiten de meting. Het onderhoud aan deze vastgoedonderdelen wordt uitgevoerd vanuit het dagelijks onderhoud. Het dagelijks onderhoud maakt geen onderdeel uit van dit voorstel.

Opstellen meerjaren onderhoudsplanning en begroting voor het planmatig onderhoud

De opdracht die volgt uit de vastgoedstrategie is ervoor om te zorgen dat het vastgoed kwalitatief goed wordt onderhouden.

Bij het opstellen van de onderhoudsplanning zijn we uitgegaan van conditiescore 2. Bij een score 2 is er sprake van geringe gebreken en daarmee is er ook sprake van heel kleine schade en de risico's zijn dan beperkt. Met deze conditiescore als basis krijgt elk te onderhouden onderdeel een passende plek in de meerjaren onderhoudsplanning.

Wanneer het mogelijk is om werk te clusteren, bijvoorbeeld schilderwerk in combinatie met voegwerk, dan is dat in de planning verwerkt. Hierdoor worden werkzaamheden meestal goedkoper en bovenal wordt de overlast voor onze huurders daarmee zoveel mogelijk beperkt. In de meerjaren onderhoudsplanning is ook het onderhouden en het vervangen van cv-ketels en rookgasafvoerkanalen verwerkt.

De onderhoudsplanning is vervolgens vertaald naar de begroting op basis van normbedragen met als resultaat voor de komende 5 jaren:

Jaren	2024	2025	2026	2027	2028	
	566.442	597.689	718.202	794.877	591.074	incl. btw

Ons voorstel aan u is om in te stemmen met de meerjaren onderhoudsbegroting over de periode van 2024-2028. En is gerelateerd aan de voorwaarden vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording, provincie en gemeente (BBV), waarin staat voorgeschreven dat een begroting binnen 5 jaar geactualiseerd moet worden.

2. Het planmatig onderhoudsbudget in de exploitatie van het woningbedrijf vast te stellen op:
 - 2024: € 566.442
 - 2025: € 597.689
 - 2026: € 718.202
 - 2027: € 794.877
 - 2028: € 591.074

En de financiële gevolgen van de nieuwe meerjaren onderhoudsbegroting te verwerken in de exploitatiebegroting van het woningbedrijf Koggenland.

Voor het planmatig onderhoud is een budget in de exploitatiebegroting van het woningbedrijf gereserveerd. Dit budget is niet voldoende. De toegenomen kosten ten opzichte van eerder jaren zit hem voornamelijk in het realistisch in beeld brengen van de huidige onderhoudsconditie van onze huurwoningen. Daarbij is het vastgoedbezit verder in leeftijd toegenomen en zijn de bouw- en

onderhoudskosten de afgelopen jaren sterk gestegen.

Exploitatie onderhoud	2024	2025	2026	2027	2028	
Begroot	390.000	390.000	390.000	390.000	390.000	incl. btw
MJOP 2024-2028	566.442	597.689	718.202	794.877	591.074	incl. btw
Per saldo de consequenties	176.442	207.689	328.202	404.877	201.074	Nadeel

In de huidige begroting 2024 is een structureel exploitatiebudget voor het planmatig onderhoud van €390.000 opgenomen. Als we de financiële effecten van het M.J.O.P. planmatig onderhoud hier tegenover zetten komen we tot een financieel nadeel in 2024 e.v.

Voorgesteld wordt om dit nadeel jaarlijks te dekken uit de exploitatiebegroting van het woningbedrijf.

Exploitatie begroting Woningbedrijf	2024	2025	2026	2027	2028	
Rekeningresultaat zonder M.J.O.B.	502.781	192.013	231.158	269.998	269.998	Voordeel
Exploitatie t.b.v. M.J.O.B.	176.442	207.689	328.202	404.877	201.074	Nadeel
Rekeningresultaat Woningbedrijf	326.339	15.676	97.044	134.879	68.924	
	Voordeel	Nadeel	Nadeel	Nadeel	Voordeel	

Voor 2025, 2025, en 2026 zal een tekort ontstaan op de exploitatiebegroting van het woningbedrijf. De reserves binnen het woningbedrijf zijn voldoende om deze tekorten te kunnen dragen.

3. De begroting 2024 en het meerjarenperspectief dienovereenkomstig te wijzigen.

KANTTEKENINGEN Nog te verwachte wijzigingen binnen de periode 2024-2028

De volgende voorziene onderwerpen die invloed gaan hebben op de onderhoudsplanning en begroting worden in de komende jaren onderzocht en u voor akkoord aangeboden.

- het binnen de verduurzamingsopgave van onze huurwoningen toevoegen van zonnepanelen en mechanische ventilatiesystemen
- de keuze voor alternatieve verwarmingssysteem (na 2026 mogen we geen nieuwe gasgestookte CV ketels meer toepassen)
- het saneren van laatste asbest bergingsdaken
- het vervangen van beschoeiing bij onze huurwoningen

FINANCIËN

Exploitatie begroting	2024	2025	2026	2027	2028	
Rekeningresultaat voor MJOB 2024-2028	502.781	192.013	231.158	269.998	269.998	Voordeel
Totaal effect exploitatie MJOB	176.442	207.689	328.202	404.877	201.074	Nadeel
Rekeningresultaat Woningbedrijf	326.339	15.676	97.044	134.879	68.924	
	Voordeel	Nadeel	Nadeel	Nadeel	Voordeel	

Voor 2025, 2025, en 2026 zal een tekort ontstaan op de exploitatiebegroting van het woningbedrijf. De reserves binnen het woningbedrijf zijn voldoende om deze tekorten te kunnen dragen.

DUURZAAMHEID	In de periode van 2024 tot en met 2026 worden 167 van onze huurwoningen met een energielabel slechter dan C verduurzaamd. Waar mogelijk worden de verduurzamingswerkzaamheden gecombineerd met het planmatig onderhoud. De gevolgen hiervan, die we op dit moment hebben voorzien, zijn in de meerjarenbegroting verwerkt. Onvoorziene onderhoudskosten of verschuiving van kosten gaan we zo veel als mogelijk opvangen in de meerjaren begroting van het woningbedrijf. Uitgangspunt is daarbij dat onderhoudskosten over de langere termijn gelijk blijven. Indien dit uitgangspunt niet meer gehanteerd kan worden komen we bij u terug.
ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN	Er kan voor worden gekozen om een lagere onderhoudsconditie te hanteren waarmee de onderhoudskosten over de korte termijn lager worden. Over de lange termijn is de kans groot dat de kosten toenemen. De gebreken en schades worden groter en daarmee lopen we het risico dat onderdelen eerder moeten worden vervangen.
PACT VAN WESTFRIESLAND	N.v.t.
COMMUNICATIE	N.v.t.
VERVOLG	Uw besluit wordt binnen het cluster Financiën en Vastgoed & Woningbedrijf besproken en verwerkt in de jaarstukken.
BIJLAGEN	<ol style="list-style-type: none">1. M.J.O.B. 2024-2028 woningbedrijf, totaalbedragen per jaar op complexniveau2. M.J.O.B. 2024-2028 complex 3003 regelniveau

Datum college: 19 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Koggenland.