

Voorstel Algemeen Bestuur

Sector/afdeling	Bedrijfsondersteuning	ID-nummer	WBL-1581137097-1134
Indiener	P. van Bakel	Portefeuillehouder	R. Sleijpen
Onderwerp	Onderhoudsvoorziening hoofdkantoor		
Datum vergadering	1 maart 2023	Agendapunt nr.	3.3

Voorstel

Het Algemeen Bestuur voor te stellen:

1. Het treffen van een onderhoudsvoorziening voor hoog- en laagbouw hoofdkantoor Roermond;
2. Deze voorziening jaarlijks te doteren met een bedrag van € 0,3 miljoen gebaseerd op het Meerjaren Onderhoudsplan van externe adviseur Radar Advies;
3. In aanvulling op voorstel 2 per 1 januari 2024 akkoord te gaan met een structurele verhoging van de begroting met € 120k;
4. In aanvulling op voorstel 2 reeds te starten met doteren in 2023 en op onderhoud hoofdkantoor een overschrijding van de exploitatiebegroting in 2023 te accepteren van € 120k;

Aanleiding (of korte toelichting)

Een aantal jaar geleden is het hoofdkantoor te Roermond grondig gerenoveerd en in het kader van duurzaamheid ook 'vergroend'. Het is een belangrijk uithangbord van zowel WBL als WL. In dit kader is het uitvoeren van effectief en doelmatig onderhoud van het gebouw en installaties van belang voor zowel de werkbeleving van medewerkers als de uitstraling naar buiten. Om zicht te krijgen op het onderhoud en planning is door WL aan de externe adviseur Radar Advies gevraagd een Meerjaren Onderhoudsplan op te stellen (MJOP). Dit MJOP vormt de basis van dit voorstel.

Vigerend beleid ten aanzien van voorzieningen

De bevoegdheid voor het instellen van een voorziening ligt bij het Algemeen Bestuur en voor iedere voorziening moet WBL bestuurlijk vastgesteld beleid hebben. Jaarlijks moet het bij elke voorziening behorende beheerplan worden herijkt om te kunnen beoordelen of de omvang van de getroffen voorziening nog voldoende is voor de dekking van de achterliggende verplichting. De ambtelijke beheerder van de voorziening is belast met de beoordeling en het eventueel doen van een voorstel over bijstelling van het saldo van de voorziening. De besteding van een voorziening is alleen mogelijk voor het aangegeven doel van de voorziening. De voorziening wordt in het jaar van de instelling van deze voorziening ten laste van de exploitatie gevormd. De jaarlijkse stortingen in een voorziening worden eveneens ten laste van de exploitatie gebracht. Tenminste eenmaal per jaar moet worden vastgesteld of de omvang van de voorziening in overeenstemming is met de achterliggende kostenraming, verplichting, het verlies of risico. Wanneer een voorziening ontoereikend blijkt te zijn, moet de voorziening ten laste van de exploitatie op peil worden gebracht. Wanneer een voorziening te hoog is ten opzichte van de benodigde omvang, moet het verschil vrijvallen ten gunste van de exploitatie.

Argumenten

- 1.1 Door het treffen van een onderhoudsvoorziening hoog- en laagbouw hoofdkantoor worden de jaarlijkse exploitatiekosten stabiel. Er vinden geen grote schommelingen meer plaats in de exploitatie als gevolg van te plannen groot onderhoud.
- 1.2 Beheer en control op dit onderwerp wordt vergroot. Een voorziening wordt verbijzonderd in de jaarrekening en moet in detail worden toegelicht. Jaarlijks wordt beoordeeld of geboekte kosten correct zijn verantwoord en of voorziening financieel nog voldoende dekkend is.
- 1.3 Betere voorspelbaarheid van kosten in de meerjarenraming.
- 1.4 De voorziening is gebaseerd op een MJOP. Dit MJOP zal minimaal elke 5 jaar geactualiseerd moeten worden. Hierdoor is actuele onderhoudsstatus van hoog- en laagbouw hoofdkantoor inzichtelijk en financieel gemaakt in de voorziening. Noodzakelijk onderhoud is bekend en kan optimaal worden ingepland.

Kanttekeningen

- 1.1 Het treffen van een voorziening leidt tot een beperkte toename van de administratieve last. Medewerkers zullen zich meer bewust moeten worden van welke posten en kosten ten laste van de voorziening geboekt moeten worden. In het jaarrekening traject zal verloop van een voorziening in kaart moeten worden gebracht en toegelicht.
- 1.2 Als gevolg van nieuwe inzichten kunnen toch nog beperkte exploitatiekosten mutaties in een boekjaar plaatsvinden. Deze zullen echter altijd kleiner zijn dan wanneer gewerkt wordt zonder een voorziening. Bij een voorziening kan een kosteneffect over meerdere jaren verdeeld worden.

Strategische doelen in relatie tot:

Schoon en ecologisch gezond water
Vergroten duurzaamheid
Vergroten maatschappelijke waarde
Niet van toepassing.

Organisatie

Niet van toepassing.

Ondernemingsraad

Niet van toepassing.

Juridische aspecten

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Op verzoek van WL is een adviesvraag uitgezet bij RaderAdvies. Dit is een adviesbureau dat gespecialiseerd is in duurzaam beheer en onderhoud van vastgoed. Zij hebben voor het hoofdkantoor WBL/WL te Roermond de huidige onderhoudsstatus in beeld gebracht en een doorkijk gemaakt. Hierbij is onderscheid gemaakt in hoog- en laagbouw.

Dit heeft geleid tot twee aparte rapporten waarin een doorkijk qua noodzakelijk onderhoud (20 jaar) is gemaakt op elementniveau. Dit gepland onderhoud is weggezet in de tijd en voorzien van een financiële indicatie. Beide rapporten zijn opgesteld in en gebaseerd op prijspeil 2021.

Voor het bepalen van de hoogte van de voorziening wordt gebruik gemaakt van de gegevens 2023-2032 (10 jaar). Uit de rapporten blijkt het volgende:

1. Verwachte uitgaven komende 10 jaar laagbouw ruim € 1,5 miljoen (prijspeil 2021)
2. Verwachte uitgaven komende 10 jaar hoogbouw ruim € 1,1 miljoen (prijspeil 2021)

Totaal verwachte uitgaven over 10 jaar is dus € 2,6 miljoen. Dit betekent een jaarlijkse dotatie aan de voorziening van € 260k. Dit bedrag is gebaseerd op prijspeil 2021 en gezien de recente ontwikkelingen (stijging inflatie) niet realistisch. Na afstemming met WL wordt dit bedrag voorzichtigheidshalve verhoogd met 15% naar € 300k.

In de begroting van WBL is rekening gehouden met een bedrag van afgerond € 430k voor klein- en groot onderhoud hoofdkantoor. Het aandeel klein onderhoud bedraagt hierin ruim € 250k. Voor groot onderhoud resteert in de begroting dus een bedrag van € 180k.

Op basis van rapporten RaderAdvies hoog- en laagbouw wordt voor de komende 10 jaar een jaarlijks bedrag geadviseerd van € 300k (€ 260k gecorrigeerd met 15%). Hierdoor ontstaat er een structureel tekort van € 120k per jaar op groot onderhoud hoofdkantoor.

Rekening houdend met de huidige ontwikkelingen op wereldniveau, de gestegen kosten voor onderhoud en overige facilitaire zaken, is het niet mogelijk om deze kosten in 2023 binnen de bestaande begroting op te vangen. Gezien de uit het onderhoudsplan voortvloeiende verwachte uitgaven wil WBL reeds starten met doteren in 2023. Hierdoor ontstaat op de kostensoort onderhoud hoofdkantoor een overschrijding op de exploitatiebegroting van € 120k.

Risico's

Niet van toepassing.

Communicatie

Niet van toepassing

De plaatsvervangend directeur,

M.H.J. Conjaerts MBA QC

Vastgesteld door het Algemeen Bestuur d.d. 01-03-2023

De plaatsvervangend directeur,

M.H.J. Conjaerts MBA QC

De voorzitter,

drs. ing. P.F.C.W. van der Broeck

De voorzitter,

drs. ing. P.F.C.W. van der Broeck

Bijlage 1: Meerjaren Onderhoudsplan Laagbouw

Bijlage 2: Meerjaren Onderhoudsplan Hoogbouw