RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering 24 november 2026 **Agendapunt nr.** **Corsanr**. 26.146212	**Portefeuillehouder(s)** L.I. Bentvelzen - Volkshuisvesting, Onderwijs, Sport, (maatschappelijk) Vastgoed, Zorg en WMO, Beschermd wonen/ Maatschappelijke opvang en Dierenwelzijn **Beleidsthema** Vastgoed

Aan de Raad,

1. Onderwerp
   Beheerplan gemeentelijk vastgoed 2026-2030

2. Beoogd effect voorstel
   Het beheerplan geeft inzicht in de onderhoudsstaat van het actuele gemeentelijk vastgoed en vormt een financiële planning die de basis is voor adequaat beheer en onderhoud (instandhouding). Het vervult ook de randvoorwaarde voor het vormen van een voorziening om de onderhoudslasten voor een aantal jaren, conform de BBV, te egaliseren.
   Hiervoor wordt voorgesteld het beheerplan gemeentelijk vastgoed 2026-2030 vast te stellen.

3. Inleiding
   In 2026 zijn de beheerplannen van alle actuele gemeentelijke panden geactualiseerd. Het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) gemeentelijk vastgoed vormt de basis voor het beheerplan gemeentelijk vastgoed. Het onderhoud van het vastgoed wordt bekostigd uit de voorziening gemeentelijk vastgoed. Met deze voorziening worden de kosten van het onderhoud van het vastgoed gelijkmatig verdeeld over meerdere jaren. Om de storting in de voorziening te kunnen onderbouwen worden de gebouwen iedere 5 jaar door een extern bureau geïnspecteerd op onderhoudsniveau 3. De resultaten van deze inspecties worden verwerkt in het gebouwenbeheersysteem Facility in Wish. In overeenstemming met de voorschriften van de BBV dient het beheerplan actueel te zijn, over de gehele periode financieel sluitend en vastgesteld door de gemeenteraad

4. Argumenten
   <u>Algemeen:</u>
   Voor het in stand houden van het gemeentelijk vastgoed is een beheerplan opgesteld. Uit het beheerplan blijken jaarlijks wisselende uitgaven aan onderhoud. Door middel van jaarlijkse stortingen in de voorziening worden de kosten gelijkmatig verdeeld over meerdere jaren. Hierdoor ontstaat budgettaire stabiliteit en een rationele verdeling van de kosten over de gebruiksjaren en de gebouwen. Aan een dergelijk werkwijze dient conform de BBV een actuele onderhoudsplanning ten grondslag te liggen

   <u>Conditieniveau:</u>
   De inspecties hebben betrekking op het bouwkundig interieur, bouwkundig exterieur, technische installaties en indien van toepassing ook terreinen. Na invoering en doorrekening van de resultaten van de inspecties, wordt zichtbaar hoeveel middelen er in de komende 25 jaar gemiddeld beschikbaar moeten zijn om de conditie van het vastgoed op niveau 3 (= redelijk) te houden. Er is bij conditieniveau 3 geen sprake van luxe, maar van een gemiddeld onderhoudsniveau. Conditieniveau 3 wordt ook wel omschreven als een sobere en doelmatige uitvoering van het onderhoud, dat wil zeggen dat de onderhoudstermijnen (cycli) zijn verlengd. De meeste gemeenten kiezen ervoor om het maatschappelijk vastgoed op conditieniveau 3 te onderhouden. Overigens geldt dat in de uitvoering altijd nog de afweging wordt gemaakt of het onderhoud naar voren halen of doorschuiven nodig of mogelijk is.

   <u>Indexering kosten:</u>
   Bij de berekening is uitgegaan van constante prijzen. De toekomstige prijsstijgingen worden opgevangen door indexering van de dotaties aan de voorziening maatschappelijk vastgoed. Aan de beschikbare voorziening wordt geen rente toegevoegd

Actualisering Meeriarenonderhoudsplan:
Jaarlijks wordt een herberekening gemaakt van het MJOP op basis van het uitgevoerde onderhoud. De jaarlijkse herrekening wordt gebruikt om de omvang van de voorziening te onderbouwen en het meerjarenperspectief actueel te houden. Bij de jaarlijkse actualisering wordt een nieuw jaar aan de berekeningen toegevoegd en vervalt het lopende jaar. Hiermee is er altijd sprake van een actueel 25-jaren plan. Ter controle wordt het vastgoed 1 keer per 5 jaar door een externe partij geïnspecteerd.

Duurzaamheid:
Verduurzaming van gemeentelijk vastgoed is niet separaat opgenomen in dit beheerplan. In voorliggend plan wordt wel “regulier” verduurzaamd, als zijnde reguliere vervangingen voor duurzame alternatieven. In het coalitieakkoord is opgenomen dat het gemeentelijk vastgoed wordt verduurzaamd en geïsoleerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie om het gemeentelijk vastgoed stapsgewijs toekomstbestendig en energiezuiniger te maken.
Voor een aantal grotere maatschappelijke vastgoedobjecten zijn inmiddels concrete stappen gezet. Voor de Schouwburg en het sportcomplex de Schilp zijn investeringskredieten beschikbaar gesteld. Daarmee kan voor deze objecten uitvoering worden gegeven aan de noodzakelijke renovatie en verduurzamingsmaatregelen. Voor het overige maatschappelijke vastgoed wordt momenteel gewerkt aan een portefeuillestrategie met daarbij een prioriteringskader

5. Kanttekeningen
Aanpassing beheerplan als gevolg van wijzigingen in de vastgoedportefeuille:
De meerjarenonderhoudsplannen (MJOP’s) van de volledige vastgoedportefeuille zijn integraal en door een gespecialiseerd inspectiebureau herijkt. Deze herijking vindt plaats in het kader van de actualisatie van het beheerplan en met inachtneming van de geldende wettelijke verplichtingen met betrekking tot de periodieke herijking van de MJOP’s, waarbij wordt uitgegaan van een cyclus van vijf jaar.

In het begin van 2026 is de Marimbahal gesloopt en momenteel staat er 1 woning te koop. Beide panden zijn dan ook verwijderd uit de vastgoedportefeuille.

Daarnaast is de vastgoedportefeuille ten opzichte van het vorige beheerplan uitgebreid met 24 panden. Deze panden zijn opgenomen in het geactualiseerde beheerplan en als zodanig inzichtelijk gemaakt.

Om het beheerplan actueel en in overeenstemming met de samenstelling van de vastgoedportefeuille te houden, dienen toekomstige wijzigingen in de portefeuille eveneens te worden verwerkt in het beheerplan. Hiermee blijft het beheerplan een actueel en betrouwbaar uitgangspunt voor het planmatig onderhoud en het beheer van het gemeentelijk vastgoed.

6. Financiën
We storten nu jaarlijks € 1,345 miljoen in de voorziening. Uit het herijkte beheerplan blijkt dat een jaarlijkse storting van € 2,559 miljoen noodzakelijk is. Vooruitlopend op dit raadsvoorstel is in de tweede halfjaarrapportage 2026, rekening houdend met de verwachte financiële consequenties van de herijking, een structurele stelpost van €1,25 mln opgenomen in het programma Algemene middelen en overig.

Met een begrotingswijziging wordt deze structurele stelpost met ingang van 2026 omgezet in een structurele storting in de voorziening. De begrotingswijziging voor 2026 wordt verwerkt in de Slotwijziging. De structurele begrotingswijziging vanaf 2027 wordt verwerkt in de 1ste halfjaarrapportage 2027.

Programma	Storting oud beheer	Storting nieuw beheer	Begrotingswijziging
Algemene middelen en overig	Stelpost, n.v.t.	Stelpost, n.v.t.	-1.250.000
Bestuur en ondersteuning	-	2.619	2.619
Onderwijs	395.620	414.459	54.839
Overhead	180.000	382.918	202.918
Sociaal Domein	282.020	702.519	420.499
Sport, Cultuur en Recreatie	487.740	912.621	424.881
Verkeer, Vervoer en Waterstaat	-	81.957	81.957
Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing	-	62.287	62.287
Eindtotaal	**1.345.380**	**2.559.380**	**-**

7. Vervolg
   Het onderhoud wordt in overeenstemming met het beheerplan uitgevoerd.

8. Juridisch perspectief
   Het herijken van de beheerplannen leidt niet tot nieuwe juridische verplichtingen.

9. Communicatie en Participatie
   Betrokkenen worden tijdig geïnformeerd over de uitvoering van het onderhoud.

10. Bijlage(n)
    Beheerplan gemeentelijk vastgoed 2026 - 2030

Burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

P.M. Schuit H. Sahin

RAADSBESLUIT

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 november 2026
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2026, nr.

B E S L U I T :

1. Het beheerplan gemeentelijk vastgoed 2026-2030 vast te stellen

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 24 november 2026

De gemeenteraad,

de griffier,	de voorzitter,
J.A. Massaar, bpa	H. Sahin