Beheerplan Vastgoed 2022

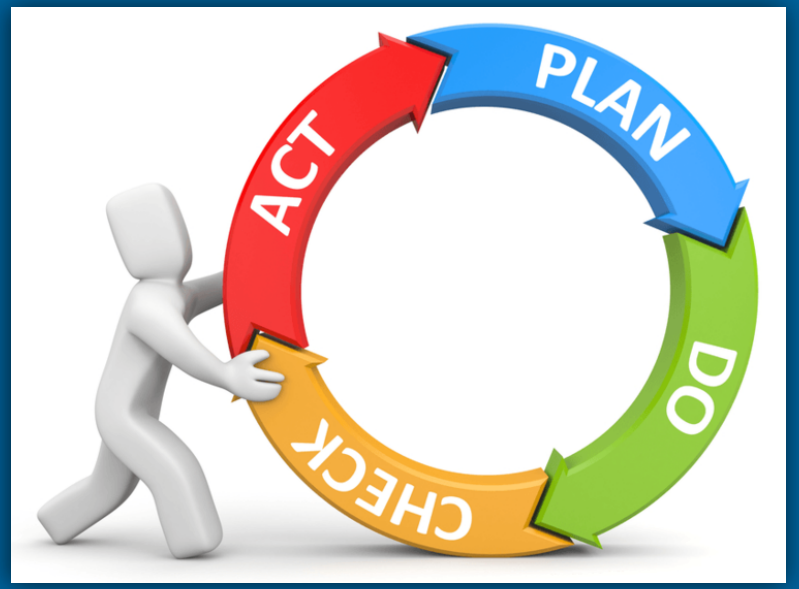


Inhoud presentatie

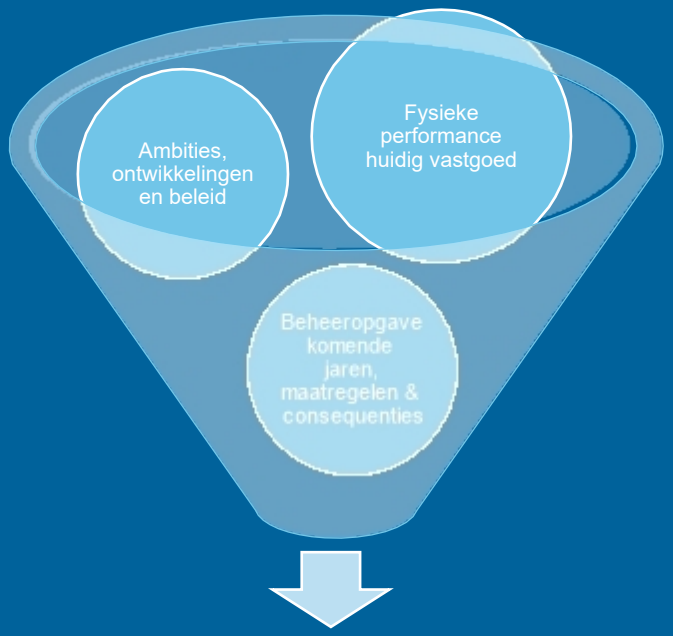
- Waarom een beheerplan?
- Wat staat erin het beheerplan?
- Onze vastgoedportefeuille
- Relevante ontwikkelingen
- Optimalisatie voorstellen
- Financiële consequenties

Waarom een beheerplan vastgoed?

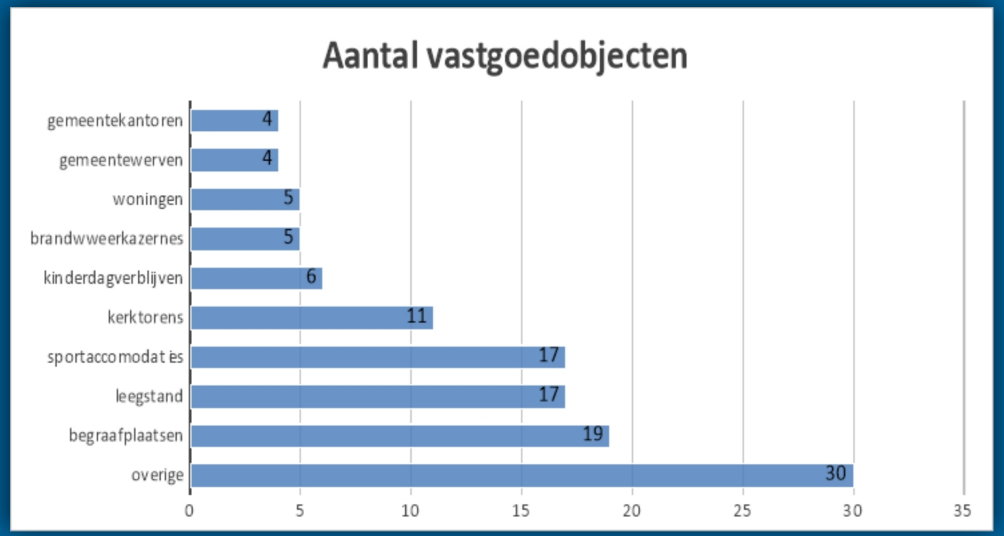
Commissie BBV



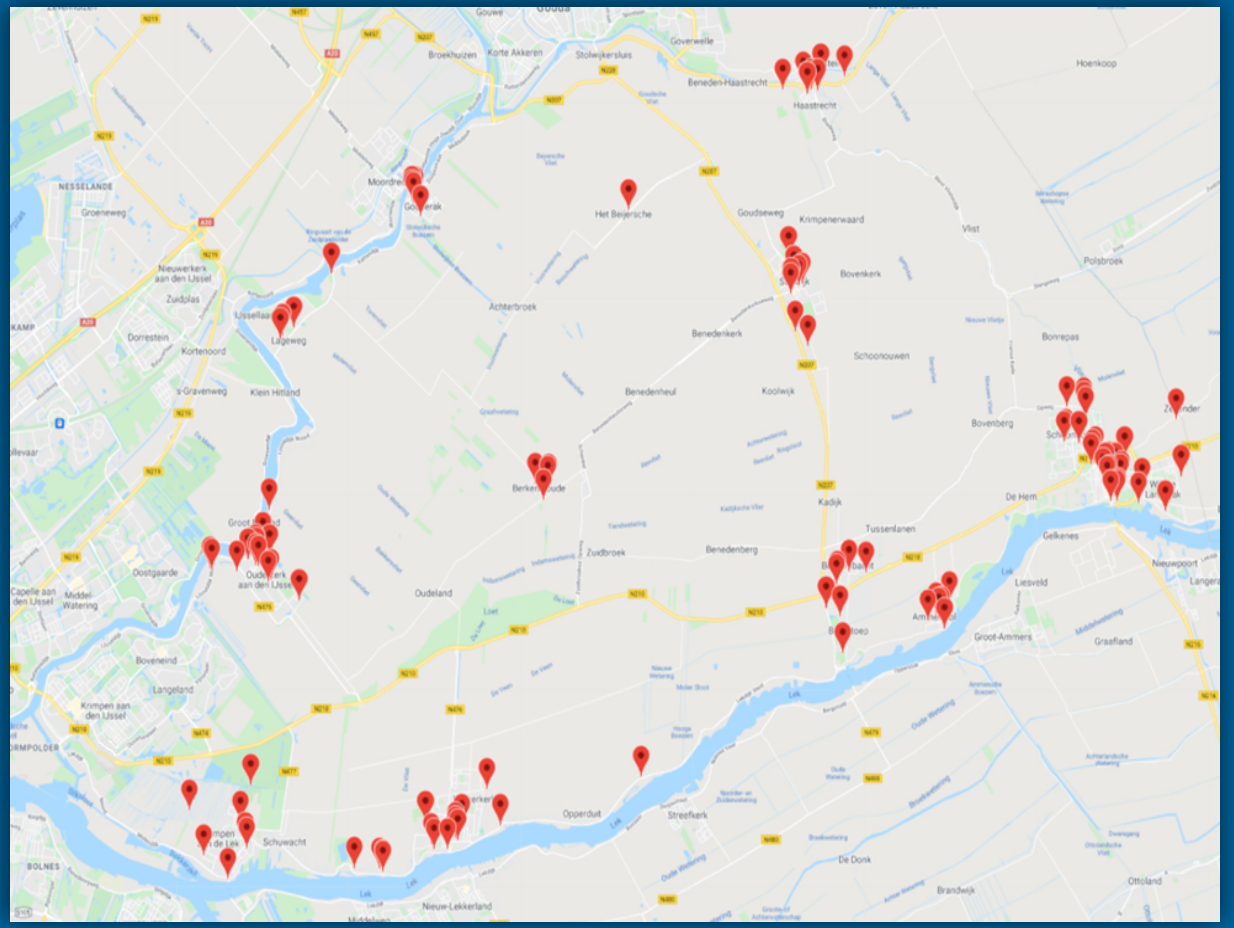
Wat behandelen we in het beheerplan vastgoed?



Onze vastgoedportefeuille (overzicht)



Circa 53.000m2 in eigen beheer



Onze vastgoedportefeuille (kosten)

O.b.v. oude MJOPS is € 905.000 per jaar nodig.

Nieuwe MJOPs → € 1.000.000 extra per jaar nodig (beleidsarm).

Oorzaken:

- fors stijgende bouwprijzen (ca. 360K)
- niet toegepaste indexatie in de voorliggende jaren (ca. 80K);
- verbeteringen en nieuwe inzichten (ca. 300K);
- meer groot onderhoud binnen de zichttermijn van 15 jaar (ca. 145K);
- onderhoud voortvloeiend uit wettelijke verplichtingen (ca. 58K).

Ambities

BURGER CENTRAAL



FINANCIEEL GEZOND









Relevantie ontwikkelingen

NOS NIEUWS • ECONOMIE • ZA 26 MAART, 10:50

Bouwmaterialen steeds duurder: 'Ik durf geen prijs meer af te spreken'



(Extreme) prijsstijgingen van bouwmaterialen: voor wiens rekening komt dat?

Door : mr. J.R. (Jeroen) Hoogendoorn - 14 april 2022

Personal finance

VEH: 'Betaalbare woningen' voor veel mensen niet betaalbaar

11 april 2022 13:24

Hoger bouwtempo

Minister grijpt in als gemeenten afspraken woningbouw niet nakomen

11 maart 2022 15:33



Het kabinet wil het bouwtempo fors opvoeren door procedures te verkorten.

Financiële problemen

Energieprijs torenhoog, en dat blijft nog een tijd zo: 'Ik heb angst voor de toekomst'

02 juni 2022 14:57
Aangepast: 02 juni 2022 21:48



Stikstofuitstoot moet in sommige provincies tot wel 80 procent omlaag

03 juni 2022 10:27
Laatste update: 30 minuten geleden

289 NUjij-reacties

Duurzaamheid • 22 apr 14:52 • Aangepast op 22 apr 15:39

Jetten: Nederland moet eind 2022 van Russisch gas af

Auteur: ANP

Als het aan klimaatminister Rob Jetten (D66) ligt, gaat Nederland nog aan het einde van 2022 van het Russische gas af. Dat maakte hij bekend na de wekelijkse ministerraad.

Beleid

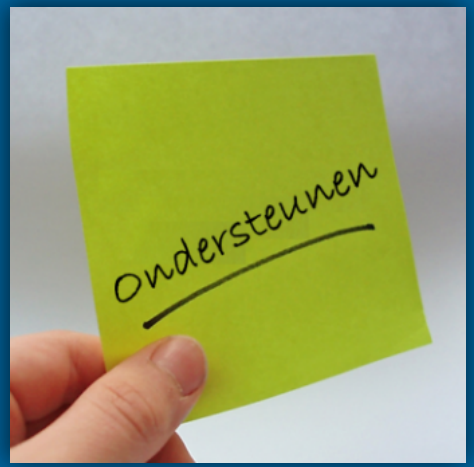
Schoon, heel en veilig



Doelmatig en efficiënt



Geen vastgoed, tenzij….



De opgave voor de komende periode

Opgave: optimaliseren!

Voorgestelde optimalisaties:

1	Losse inventaris geschrapt in MJOP
2	Handhaven percentage onvoorzien & advieskosten (10%)
3	MJOPs niet actualiseren voor gemeentehuizen en werven
4	Onderzoek toekomstmogelijkheden sporthal De Walvis
5	Verdere optimalisatie vastgoedportefeuille
6	Inzetten op duurzaamheid, te beginnen bij sportgebouwen

Na deze optimalisaties → € 475.000 extra per jaar nodig

Maatregelen

1: Losse inventaris geschrapt in MJOP.

- Geldt alleen voor zwembad Hofstee.
- Inventaris dekken binnen reguliere exploitatie van het zwembad.

2: Handhaven onvoorzien/advieskosten (10%).

- Voorheen gelukt met dit percentage;
- Risico vermeld in risicoparagraaf;

3: MJOPs niet actualiseren voor gemeentehuizen en werven.

- Huidige budgetten = dekking nieuwbouw centraal gemeentehuis en werf;
- Alleen noodzakelijk onderhoud bij bestaande gemeentehuizen en werven;

Maatregelen

4. Onderzoek toekomstmogelijkheden sporthal De Walvis.
    - Gebouw is ‘op’, veel onderhoud nodig (2,2 miljoen), asbest, risico op betonrot.
    - Functionele aandachtspunten.
    - Mogelijk beter alternatief beschikbaar.

5. Verdere optimalisatie vastgoedportefeuille
    - Uitwerken vastgoedstrategie.
    - Herijken doelmatigheid, dient ieder object een beleidsdoel?
    - Controleren efficiency, goede contract- / beheerafspraken?
    - Optimaliseren (afstoten, vervangen, nieuwe contracten, etc.).

6. Inzetten op duurzaamheid, te beginnen bij sportgebouwen
    - Uitwerken vastgoedstrategie, welke gebouwen verduurzamen? welke t.z.t. vervangen? Etc.
    - Verduurzamen = meer comfort voor gebruikers, realisatie CO2 doelstelling en een investering met rendement (minder gas- elektraverbruik).
    - Beginnen bij sportgebouwen (zwembaden Wilgenrak & Hofstee, sporthallen, etc.).

Financiële consequenties

Akkoord op beheerplan betekent:

- Verhogen dotatie onderhoudsvoorziening met jaarlijks € 475.000
- Verduurzamingskrediet van 3 miljoen voor routekaart & sportgebouwen (kapitaallast 1e jaar = € 144.000)

Bijzonderheden:

- Financieel effect van lagere gas- elektraverbruik niet meegenomen. Voordeel verwerken na realisatie verduurzamingsslag.
- Verdere optimalisatie vastgoedportefeuille, ingestoken zonder financiële taakstelling.