Raadsvoorstel Besluitvormend

Vastgoednota, kaders voor professioneel vastgoedmanagement

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-24-375244
Datum collegevergadering:	22 oktober 2024
datum raadsvergadering:	12 december 2024
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. H.M.A. Hooij
behandelend ambtenaar:	S. de Vos
emailadres:	s.devos@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De Vastgoednota 'Kaders voor professioneel vastgoedmanagement' vast te stellen.
2. De jaarlijkse storting in de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen Teylingen met ingang van 2025 van € 450.000 te verhogen naar € 600.000.
3. Begrotingswijziging R 4018 vast te stellen.

Inleiding
De gemeente Teylingen heeft een vastgoedportefeuille die uit 75 gebouwen bestaat. Binnen deze portefeuille maken we onderscheid tussen verschillende categorieën vastgoed waaronder; eigen huisvesting, maatschappelijk en strategisch vastgoed. Het bezitten van vastgoed is geen doel op zich. Vastgoed levert een bijdrage aan de ambities en beleidsdoelstellingen uit de diverse programma's. Tegelijkertijd vertegenwoordigd de vastgoedportefeuille een aanzienlijke waarde en zijn aan het bezit beheerstaken en (financiële) verantwoordelijkheden verbonden. De vastgoedportefeuille is een belangrijk kapitaalgoed wat vraagt om op een professionele wijze gemanaged te worden.

Daarom is er in 2021 besloten om alle taken rondom het beheer van vastgoed centraal binnen één organisatieonderdeel (cluster Vastgoed) te beleggen. Waarmee de eerste stap is gezet om door te ontwikkelen naar professioneel vastgoedmanagement waarbij het vastgoed op zowel operationeel, tactisch en strategisch niveau wordt beheerd. Hiermee ontstaat er op transparante wijze inzicht in de kosten en (maatschappelijke) opbrengsten van ons vastgoed en kunnen op basis hiervan weloverwogen besluiten worden genomen over de grootte en samenstelling van de portefeuille.

Onderdeel van de route naar professioneel vastgoedmanagement is het vastleggen van beleid en uniforme spelregels. De Vastgoednota geeft onder andere inzicht in de huidige

portefeuille, de rollen en taken van het cluster en (wettelijke) regels waaraan wij ons moeten houden. Ook leggen we het gewenste en reeds jaren gehanteerde onderhoudsniveau (conditiescore 3) van onze gebouwen vast. Dit kwaliteitsniveau wordt bepaald volgens de NEN2767 norm waarbij het onderhoudsniveau wordt omschreven met een conditiescore op een schaal van 1 tot 6. Waarbij score 1 staat voor nieuwbouw en 6 voor zeer slecht. Kort samengevat wordt het gehanteerde niveau 3 omschreven als functioneel, veilige en heel. Voor het strategisch vastgoed hanteren wij in afwachting van de ontwikkeling/sloop van deze panden een lagere conditiescore 4/5.

Het vastgestelde onderhoudsniveau vormt het uitgangspunt voor het opstellen van de meerjaren onderhoudsplannen (MOP) van onze gebouwen. In het MOP worden de te verwachten groot onderhoudsactiviteiten en uitgaven voor de komende 25 jaar per object weergegeven. Deze plannen worden elke vier jaar geactualiseerd en vormen de basis voor de jaarlijkse storting in de onderhoudsvoorziening

Het beleidsplan beheer en onderhoud gemeentelijke gebouwen Teylingen 2021-2024 komt hiermee te vervallen.

Dit raadsvoorstel is exclusief de verduurzamingsopgave voor gemeentelijk vastgoed. Op basis van eerdere discussie in de raad hierover werkt het college aan een nieuw voorstel voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Bestaand kader en context
Beleidsplan beheer en onderhoud gemeentelijke gebouwen Teylingen 2021-2024
Financiële verordening gemeente Teylingen 2023 (Artikel 24)
Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (Artikel 12)

Beoogd effect
In de Vastgoednota worden de beleidskaders en spelregels vastgelegd waaraan de gemeente zich houdt om haar vastgoed op een transparante en verantwoorde wijze te managen, waaronder de vaststelling van het gewenste onderhoudsniveau van de portefeuille. Met als doel ons vastgoed en publieke middelen zo duurzaam en efficiënt mogelijk in te zetten om onze beleidsdoelen te verwezenlijken. Tevens stellen we de benodigde storting in de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen vast op basis van de geactualiseerde meerjaren onderhoudsplannen.

Argumenten

1.1 Kader stellende rol gemeenteraad
Eén van de belangrijkste rollen van de gemeenteraad is het vaststellen van kaders.
Met de vaststelling van de Vastgoednota worden de beleidskaders en spelregels voor het bezit, beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille formeel vastgesteld.

1.2 Continuering gehanteerde conditiescore
Met het formeel vaststellen van de gehanteerde conditiescore voor het onderhoudsniveau van ons vastgoed in de Vastgoednota wordt voldaan aan de vereiste vaststelling van het kwaliteitsniveau. Het betreft een voortzetting van de reeds jaren gehanteerde conditiescore voor onze gebouwen.

1.3 Ontwikkeling naar professioneel vastgoedmanagent

Het vastleggen van kaders en spelregels is nodig om op een actieve, transparante en verantwoorde wijze de vastgoedportefeuille op zowel operationeel, tactisch en strategisch niveau te kunnen managen. Met de vaststelling van de Vastgoednota wordt er een vervolgstap gezet naar professioneel vastgoedmanagement.

2.1 Noodzaak actueel meerjaren onderhoudsplan (MOP)
Het MOP is een beheersplan waarin de te verwachten groot onderhoudsactiviteiten en uitgaven van de komende 20 jaar per object worden weergegeven. Het uitvoeren van regulier en preventief onderhoud zorgt ervoor dat onze gebouwen in de vastgestelde conditie blijven en de onderhoudskosten beheersbaar blijven

2.2 Wettelijk kadervorming onderhoudsvoorziening
Volgens het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) moet er naast een door de raad vastgesteld onderhoudsniveau ook een actueel beheerplan (MOP) per pand (maximaal vijf jaar oud) aanwezig zijn. Deze dient als onderlegger voor de vorming van een onderhoudsvoorziening en het vaststellen van de daarvoor benodigde jaarlijkse storting in deze voorziening. Daarnaast moet de omvang van de voorziening toereikend zijn om (toekomstige) groot onderhoud uit te kunnen voeren. Een negatieve stand van de voorziening is niet toegestaan.

2.3 Budgetrecht gemeenteraad
Met het actualiseren van de meerjaren onderhoudsplannen komt er inzicht in de benodigde budgetten (prijspeil 2024) en de hieruit voortvloeiende noodzakelijke storting in de onderhoudsvoorziening om deze werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Het vaststellen van de aangepaste jaarlijkse storting in de voorziening is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Kanttekeningen
1.1 De uitvoering van het groot planmatig onderhoud van de gemeentelijke binnensportaccommodaties is ondergebracht bij de STIWA.
Bekostiging hiervan vindt plaats via de gemeentelijke exploitatiebijdrage die zij hiervoor ontvangen.

Financiële consequenties
De kosten van de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden zijn aangepast aan het huidige prijspeil. Daarnaast zijn er een aantal panden toegevoegd aan de vastgoedportefeuille. Hierdoor laten de geactualiseerde MOP's zien dat de huidige jaarlijkse storting van € 450.000 in de voorziening onvoldoende is om de vastgoedportefeuille op het gewenste kwaliteitsniveau te houden. De jaarlijkse storting in de voorziening dient te worden verhoogd naar € 600.000 om (toekomstige) onderhoudswerkzaamheden te kunnen uitvoeren en te voorkomen dat de voorziening een negatief saldo laat zien.

De financiële gevolgen van actualisatie van het meerjaren onderhoudsplan hebben een negatief effect op de exploitatie. Er is momenteel geen dekking voor de verhoging. Indien de storting in de voorziening niet verhoogd worden brengt dit het risico met zich mee dat wij onze (wettelijke) taken als vastgoedeigenaar en verhuurder niet kunnen uitvoeren en er in toekomst extra onderhoudsinvesteringen nodig zijn. Dit risico achten wij niet verantwoord.

Aanpak, uitvoering en participatie
Bij het opstellen van de Vastgoednota zijn de betreffende beleidsafdelingen betrokken en geïnformeerd over de opgenomen uitgangspunten. Actualisatie van de meerjaren onderhoudsplannen en het opstellen van het strategische portefeuilleplan vindt plaats op basis van de opgenomen uitgangspunten.

Duurzaamheid
Bij de uitvoering van het beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille wordt uitgegaan van de gemeentelijk duurzaamheidsambities en wettelijke verplichtingen rondom dit thema. Investeringsvoorstellen voor de uitvoering van integrale verduurzamingsscenario's per pand worden separaat aan u voorgelegd.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit betreft een voorstel voor Teylingen.
In de gemeente Hillegom en Lisse wordt de vastgoednota met dezelfde uitgangspunten vastgesteld samen met de geactualiseerde meerjaren onderhoudsplannen.

Urgentie
Hoog. Voor aanvang van 2025 dienen de geactualiseerde meerjaren onderhoudsplannen te zijn vastgesteld.

Evaluatie
Verantwoording en planning vindt jaarlijks plaats in de paragraaf kapitaalgoederen van de programma begroting en jaarrekening.

Bijlagen en achtergrondinformatie
Vastgoednota gemeente Teylingen
Overzicht Mop's en verloop onderhoudsvoorziening 2025-2034
Begrotingswijziging R4018

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen	Mevr. Carla G.J. Breuer
Secretaris	Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van met als onderwerp **Vastgoednota, kaders voor professioneel vastgoedmanagement**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. De Vastgoednota 'Kaders voor professioneel vastgoedmanagement' vast te stellen.
2. De jaarlijkse storting in de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen Teylingen met ingang van 2025 van € 450.000 te verhogen naar € 600.000.
3. Begrotingswijziging R4018 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 12 december 2024,

Mevr. Marjoleine van Egeraat Griffier	Mevr. Carla G.J. Breuer voorzitter