Gemeente Leeuwarden

Nota vastgoed

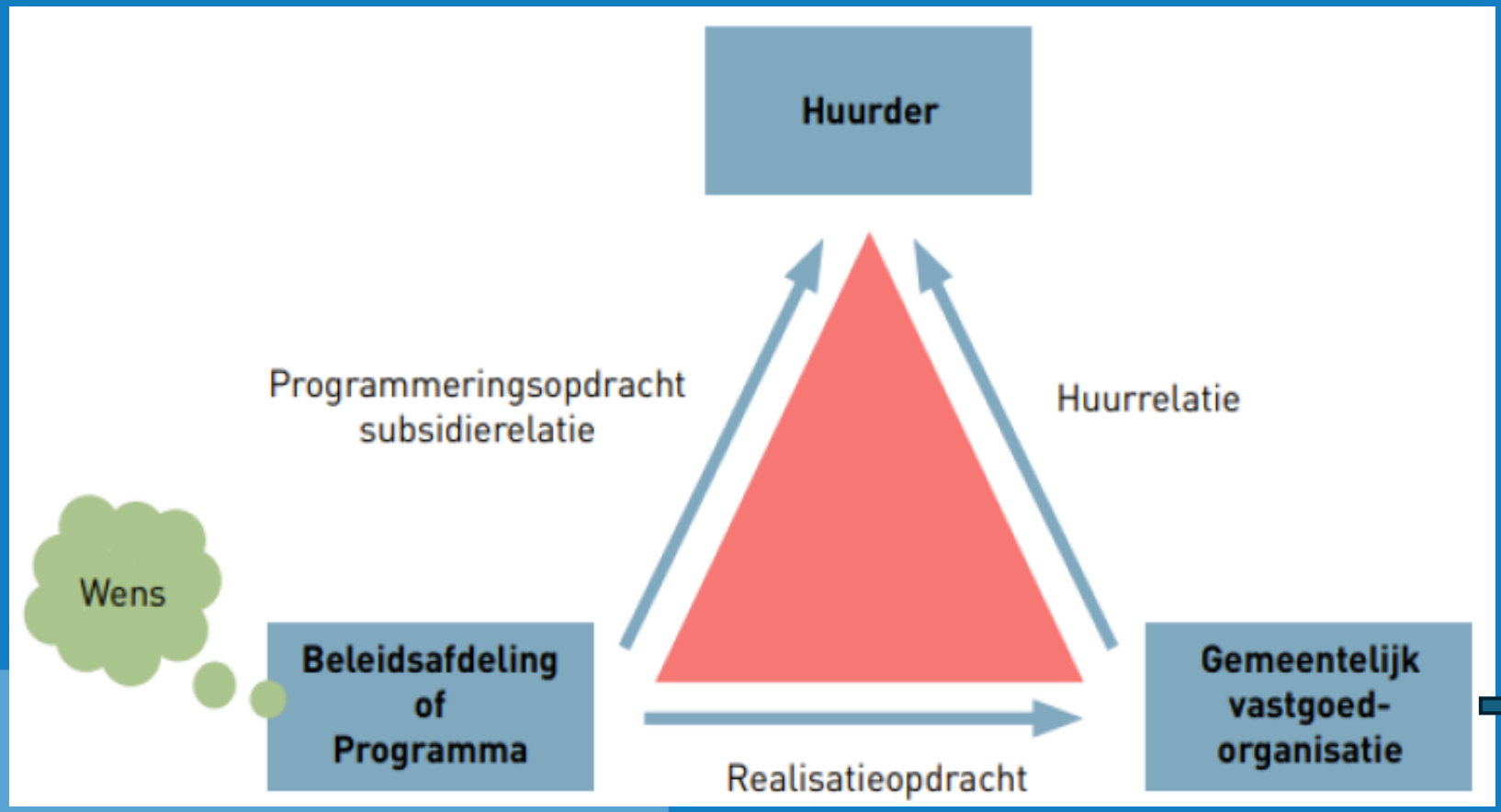
7 januari 2026



De aanleiding:

- Financiële verordening art 23 lid 4
- Actualisatie i.v.m. trends en ontwikkelingen
    - Groei inwoners en druk op gemeentelijke gebouwen
    - Opwarming van de aarde en schaarste aan grondstoffen
    - Stijgende bouwkosten

De rol en positie van gemeentelijk vastgoed:



170 gebouwen/objecten
86 sportvelden
Diverse portefeuille

Nota vastgoed
Afwegingskader: categorisering van gebouwen

Categorie 1: Kernportefeuille van de gemeente

Categorie 2: Vastgoed met onomstreden status

Categorie 3: Vastgoed waarvan afstoten te overwegen is, maar niet zonder raadsbesluit

Categorie 4: Vastgoed dat voor afstoten in aanmerking komt maar waarvan de functie behouden moet worden

Categorie 5: Vastgoed dat voor afstoten in aanmerking komt

Categorie 6: Strategisch bezit/aankoop. Bijvoorbeeld vanuit strategisch verwervingsfonds (grondbeleid)

Financiële principes:

Enkele uitgelicht voor deze presentatie:

1. Streven naar kostprijsdekkende huur voor eigen gebruik en maatschappelijke organisaties
2. Marktconforme huur voor commercieel opererende partijen
3. Taxatiewaarde is leidend bij koop en verkoop
4. Onderhoudsvoorziening op basis van MJOP conditiescore 3

Onderhoud:

Niveau 3 is uitgangspunt gemeente Leeuwarden

Inspectie van een object iedere 3 jaar

Dotatie in voorziening vastgoed gemiddeld: € 2.75 mjo per jaar. (ex sportvastgoed)

Uitzetting daarop: € 2.12 mjo.
Door:

- Hogere materiaalkosten
- Schaarste aan arbeidskrachten
- Onvoldoende indexatie van eenheidsprijzen in het onderhoudssysteem
- Beter zicht op de onderhoudskosten door gedetailleerdere inspecties



Mogelijkheden tot demping van de uitzetting

1. Afstoten van gebouwen uit categorie 4 en 5
2. Onderzoek of onderhoudswerkzaamheden geactiveerd kunnen worden. Maar verschuiving van middelen.
3. Onderzoek naar verhoging van opbrengsten / huur
4. Onderzoek of gedifferentieerd kan worden in het onderhoudsniveau

Resultaten hiervan worden betrokken bij het opstellen van de Begroting 2027

Maar er zal een uitzetting blijven. Dotatie middelen noodzakelijk:

- Financieel: Vanuit accountant => om een batig saldo in de voorziening te houden
- Operationeel: Om het onderhoud te kunnen bekostigen voor de komende jaren

Ontwikkelingen 2026 en verder:

1. Verduurzaming van het vastgoed conform de routekaart
2. Implementatie van waardecompassen (NEN8026). Objectiveren van de waarde t.b.v. de vervangingsopgave.
3. Nieuwbouw en/of renovatie (Skills, Skiphus, Harmonie, wijkgebouw Zuidlanden, Blauwe Golf, havenkantoor prinsentuin etc.)
4. Onderzoek naar instellen een onderhoudsvoorziening voor sportgebouwen
5. Participatie in Visie op Maatschappelijke Voorzieningen

Vragen ?