Raadsvoorstel

Zaaknummer 1585871

Onderwerp:

Aanpassing van het beheerplan vastgoed 2025 - 2028

Vergaderdatum raad: 3 juli 2025

Geheim:	Nee
Steller:	Evert-Jan Muiser
Portefeuillehouder:	Wethouder Van Maanen

Beslispunten

1. De aanpassing van het beheerplan vastgoed 2025 – 2028 vast te stellen;
2. De financiële effecten die de aanpassing van het beheerplan vastgoed 2025 – 2028 meebrengt te verwerken in de begroting 2026 en de meerjarenraming 2027-2029.

Inleiding

Tijdens uw raadsvergadering van 14 november 2024 heeft uw raad het amendement "Realistisch begroten beheerplan vastgoed" unaniem aanvaard. Uw raad heeft met het aanvaarden van dit amendement nagedacht over, en rekening gehouden met, verkoop of herbestemming van panden. Hierdoor kan de mogelijke kostenverlaging van het vastgoed deels worden meegewogen bij toekomstige ombuigingen. Dit voorstel draagt hieraan bij. Door elk jaar opnieuw af te stemmen met de beleidsvelden over het gebruik van de verschillende gebouwen en de bijbehorende ontwikkelingen kunnen aanpassingen worden gedaan aan het beheerplan vastgoed. Met deze input kan het beheerplan aangepast worden en sluiten de verwachte uitgaven beter aan bij de toekomstige ontwikkelingen.

Beoogd effect

Met de vaststelling van dit voorstel wordt inzicht gegeven in de verwachte gebruiksduur van het gebouw en het financieel effect wat dit heeft op het beheerplan ten opzichte van het vastgestelde beheerplan in 2024. Daarnaast wordt aangegeven welke gebouwen er behouden, verkocht of gesloopt kunnen worden en waar een toekomstige ontwikkeling is te verwachten op basis van vastgestelde gebiedsvisies en beleidsontwikkelingen.

Argumenten

1.1 Door de gebruiksduur van het gebouw af te stemmen op de gemeentelijke beleidsvelden ontstaat er een samenhang tussen vastgoedbeheer en beleidsdoelen.
Begin 2025 zijn bij alle beleidsvelden (herziene) uitgangspunten opgehaald met als doel het bepalen van de gebruiksduur van het gemeentelijk vastgoed. Dit is verwerkt in het document "Onderhoudsperspectief vastgoed 2025 -2028" (bijlage 1) en resulteert in een aangepast beheerplan voor een deel van het gemeentelijk vastgoed.

1.2 Deze wijziging op het beheerplan vastgoed maakt het mogelijk om niet generiek te bezuinigen, maar gericht te sturen op de uitvoering en bijbehorende kosten van het gemeentelijk vastgoed.
Het voorstel maakt inzichtelijk welk vastgoed een beleidsdoel ondersteund en voor welke periode. Vastgoed wat geen beleidsdoel dient kan worden behouden, verkocht of gesloopt. Zo is bij verschillende gebouwen zorgvuldig bekeken hoe de onderhoudskosten in beperkte mate kunnen worden verlaagd, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van het gebouw of het terrein. Door hier actief uitvoering aan te geven wordt de impact van de ombuigingen op de samenleving beperkt, maar de kwaliteit van het gemeentelijk vastgoed geborgd.

1.3 Met het vaststellen van dit voorstel kan het college uitvoering geven aan verkoop en sloop van gebouwen.
In bijlage 1 zijn negen gebouwen groen gearceerd die in aanmerking komen om te verkopen, te verkopen na einde verhuur, verkopen na herontwikkeling of te slopen. Het college kan na vaststelling van dit voorstel hier verdere uitvoering aan geven.

2.1 Door de aanpassing op het bestaande beheerplan vastgoed 2025 -2028 vast te stellen verlagen we de structurele onderhoudskosten.
Het financieel effect van deze wijziging zorgt voor een structurele verlaging van kosten in de meerjarenbegroting.

2.2 Er kunnen eenmalige voordelen ontstaan uit de verkoopopbrengsten welke ten goede komen van de algemene reserve.
De gebouwen die gemarkeerd zijn voor verkoop geven een eenmalig voordeel bij verkoop maar een blijvend voordeel in verzekeringen, energielast, publiekelijke heffingen en onderhoud. Dit voordeel komt ten behoeve van de algemene reserve.

Risicoparagraaf

1.1 Vertraging in de besluitvorming zorgt voor financiële risico's.
De gebruiksduur van de gebouwen is afgestemd met de verschillende beleidsvelden en vastgestelde gebiedsvisies. Als de uitwerking hiervan niet concreet genoeg wordt, bestaat het risico dat gereduceerd onderhoud alsnog moet worden uitgevoerd.

1.2 Door de reductie van de vastgoedportefeuille wordt de flexibiliteit beperkter.
Door vastgoed strikt te koppelen aan beleidsdoelen wordt het lastiger om in te spelen op toekomstige, onvoorziene behoeften (bijv. tijdelijke opvang).

Gevolgen voor mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

De aanpassing op het beheerplan vastgoed 2025 - 2028 realiseert een totale verlaging van de lasten van €410.735,- .

1. Dit is opgebouwd uit €20.124,- structureel lagere lasten op programma Bestuur, dienstverlening en organisatie.
2. €33.698,- structureel lagere lasten op programma Beheer en gebruik openbare ruimte.
3. €28.666,- structureel lagere lasten op programma Sociaal Domein.
4. €14.562,- structureel lagere lasten op programma Ruimtelijke ontwikkeling.
5. €29.455,- structureel lagere lasten op programma Ontplooiing.
6. €284.230,- structureel lagere lasten op programma Financieel gezond.

De verlaging van de lasten wordt gebruikt voor invulling van de ombuigingsopgave. Dit wordt inzichtelijk gemaakt in de kadernota 2026.

Participatieparagraaf

Niet van toepassing.

Duurzaamheidsparagraaf

Gerichte verduurzaming van vastgoed dat beleidsmatig relevant is, voorkomt onnodige investeringen in panden die op termijn mogelijk worden afgestoten of waarvoor slechts een kortdurend beleid geldt. Door de focus te leggen op de juiste gebouwen, kunnen middelen effectiever worden ingezet en blijft de vastgoedportefeuille toekomstbestendig.

Daarnaast draagt de verkoop of sloop van inefficiënt vastgoed bij aan het verminderen van energieverbruik, CO_2-uitstoot en onderhoudskosten. Door functies te bundelen in een kleiner aantal panden, wordt een intensievere en efficiëntere benutting van de beschikbare ruimte mogelijk, wat zowel duurzaamheid als kostenbeheersing ten goede komt.

Communicatieparagraaf

Niet van toepassing.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

Signed By: Signer 931de3a5-9790-40bb-a836-6eda657500f5
11/06/2025 07:06:55 CEST
ID: 045f9747-98c6-45a0-bc9e-ef169fd50f3c
Auth: Consent

W.J. (Judith) de Jonge

de burgemeester,

Signed By: Signer 85b831cf-b7ba-4343-9462-516995e3003d
11/06/2025 13:52:23 CEST
ID: 045f9747-98c6-45a0-bc9e-ef169fd50f3c
Auth: Consent

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlage

Bijlage 1 - Onderhoudsperspectief vastgoed 2025 - 2029