

Raadsvoorstel

Onderwerp : Beheerplan vastgoed 2025 - 2029
Zaaknummer : 661824
Behandelend team : Belastingen en buitenruimte
Status : Openbaar

Besluit om

1. Het beheerplan vastgoed 2025 – 2029 vast te stellen.
2. Voor de uitvoering van het DMJOP 2025 -2029 de dotatie aan de voorziening vastgoed met € 159.000 structureel op te hogen vanaf het jaar 2026.
3. Voor de verduurzaming van het vastgoed tot het wettelijk niveau, begroot op € 2.190.000, een separaat voorstel voor te leggen aan de raad.
4. In het kader van de ombuigingen een voorstel op te stellen welke panden mogelijk kunnen worden afgestoten.

Inleiding

Voor u ligt het beheerplan vastgoed 2025 - 2029. Dit beheerplan geeft inzicht in het areaal (kwantitatief en kwalitatief) van de complexen die in eigendom, beheer en/of onderhoud zijn bij de gemeente Beuningen. De gemeente Beuningen beheert 26 complexen onderverdeeld in strategisch, maatschappelijk, historisch en overig vastgoed.

In het beheerplan is aangegeven welke maatregelen (klein onderhoud, groot onderhoud en verduurzaming) moeten worden genomen om het areaal duurzaam in stand te houden. Deze maatregelen zijn opgenomen in een DMJOP en financieel doorgerekend voor de komende tien jaar.

Naast het onderhouden van de complexen is het noodzakelijk om de complexen te verduurzamen zodat ze voldoen aan het gestelde in de visie Duurzaamheid. Waar mogelijk worden reguliere onderhoudsmaatregelen gecombineerd met maatregelen om de duurzaamheid van het complex te verbeteren.

De zorg voor de gemeentelijk vastgoed is een proces dat aan verandering onderhevig is door technische en maatschappelijke ontwikkelingen. We zien het beheerplan vastgoed dan ook als een dynamisch document wat, zodra het voor de uitvoering van belang is, geactualiseerd wordt.

Beoogd effect

Het beheerplan vastgoed 2025 - 2029 vormt de basis voor efficiënt en effectief onderhoud van gemeentelijke complexen. Het maakt een planmatige aanpak van regulier en groot onderhoud en verduurzaming van de complexen mogelijk.

Argumenten

1.1 *Het beheerplan vastgoed geeft invulling aan de veiligheids- en functionele eisen.*

De gemeente heeft de verplichting om haar vastgoed op een verantwoorde manier te beheren, conform wet- en regelgeving (bijvoorbeeld wetgeving rondom (brand)veiligheid, toegankelijkheid etc.).

1.2 Het beheerplan vastgoed draagt bij aan de optimalisatie van het vastgoedbeheer.

Door vastgoed efficiënt te beheren, kunnen onderhoudskosten, operationele kosten en energiekosten aanzienlijk worden verlaagd. Dit zorgt voor een meer kosteneffectief gebruik van gemeentelijke middelen.

1.3 Het beheerplan vastgoed is de basis voor het duurzaam-meerjaren-onderhouds-plan (DMJOP).

Het DMJOP geeft een doorkijk naar de te nemen onderhoudsmaatregelen en de daarmee samenhangende kosten voor de komende tien jaar. Het geeft inzicht wanneer een onderhouds piek verwacht wordt waardoor tijdig kan worden getemporeerd of juist versneld.

2.1 De voorziening vastgoed moet opgehoogd worden omdat de onderhoudsbehoefte van de panden is toegenomen.

Door het verouderen van het gemeentelijk vastgoed is meer onderhoud en renovatie nodig om in goede staat te blijven. Tevens is, door het achterwege blijven van onderhoud in de afgelopen jaren, nu een inhaalslag nodig om de complexen toekomstbestendig te maken. Door deze inhaalslag is de voorziening niet meer toereikend voor het onderhoud in de daaropvolgende jaren.

2.2 De voorziening vastgoed moet opgehoogd worden omdat de onderhoudskosten sterk zijn gestegen.

Bouw- en onderhoudskosten zijn als gevolg van inflatie en prijsstijgingen flink gestegen. Door de verhoging van de voorziening is ruimte om deze kostenstijgingen op te vangen.

3.1 Voor de verduurzaming van het vastgoed zijn in de begroting geen middelen gereserveerd.

Voor het uitvoeren van groot onderhoud is de voorziening vastgoed beschikbaar. Deze voorziening is niet bestemd voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen aan het vastgoed.

3.2 Voor de verduurzaming van het vastgoed is een subsidieregeling beschikbaar.

De rijksoverheid heeft voor het verduurzamen van gebouwen een subsidieregeling opengesteld (DUMAVA). Hiervan kan gebruik gemaakt worden voor de gemeentelijke panden. Aanvragen dienen per pand te worden ingediend. Als een subsidie wordt toegekend, worden de kosten voor de gemeente lager.

4.1 In het kader van de ombuigingen wordt een voorstel opgesteld voor het afstoten van enkele gemeentelijke panden.

Een aantal panden zijn niet van strategisch of maatschappelijk belang en kunnen mogelijk worden afgestoten zodat beheer- en onderhoudskosten kunnen worden bespaard.

Kanttekeningen

2.1 Niet alle risico's zijn nu financieel te vertalen.

De financiële onderhoudsbehoefte is gebaseerd op maatregelprijzen met peiljaar 2024. Het is verstandig om elke twee jaar de budgetten bij te stellen. Daarnaast kunnen wereldwijde factoren voor forse prijsstijgingen zorgen (denk hierbij aan spanningen in Oosten of oorlog en de gevolgen voor gas- en olieprijsen en hiermee samenhangende materialen).

Financiën

Gemeente Beuningen zit midden in een ombuigingstraject. De resultaten van dit traject kunnen gevolgen hebben voor dit beheerplan.

Voorziening vastgoed

Voor het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed is in de begroting een voorziening opgenomen. Uit deze voorziening wordt het groot onderhoud aan het gemeentelijk vastgoed bekostigd.

De jaarlijkse dotatie aan de voorziening Vastgoed bedraagt € 576.000.

Uit de meerjarenplanning (DMJOP) blijkt dat de voorziening vastgoed moet worden opgehoogd tot € 735.000 per jaar. De structurele extra middelen (€ 159.000) worden ten laste gebracht van algemene middelen.

Overzicht gepland verloop voorziening vastgoed 2025 - 2029

jaar	2025	2026	2027	2028	2029
Beginsaldo	€ 2.049.345	€ 1.478.755	€ 999.390	€ 574.329	€ 142.312
Toevoeging	€ 576.000	€ 735.000	€ 735.000	€ 735.000	€ 735.000
Beschikbaar	€ 2.625.345	€ 2.213.755	€ 1.734.390	€ 1.309.329	€ 877.312
Onttrekking	-€ 1.146.590	-€ 1.214.365	- € 1.160.061	- € 1.167.017	- €844.184
resteert	€ 1.478.755	€ 999.390	€ 574.329	€ 142.312	€ 33.128

Verduurzaming vastgoed

De kosten voor het verduurzamen van de gemeentelijke panden zijn apart inzichtelijk gemaakt. Voor de periode 2025 – 2029 is in totaal €2.190.000 nodig. Voor het verduurzamen van complexen is het mogelijk om subsidie aan te vragen (DUMAVA). Als subsidies worden toegekend, betekent dit een verlaging van de gemeentelijke kosten. Voor het verduurzamen van panden wordt separaat een voorstel aan de raad voorgelegd.

Ombuigingen

In kader van ombuigingen wordt afgewogen welke panden in gemeentelijk eigendom blijven en welke panden kunnen worden afgestoten. Het afstoten van vastgoed betekent een verlaging van de onderhoudskosten (en daarmee een verlaging van de voorziening). Daarnaast levert de verkoop van een pand een éénmalige opbrengst. Deze opbrengst kan eventueel worden ingezet voor het verduurzamen van het te behouden vastgoed.

Tijdspad

Het beheerplan vastgoed heeft een looptijd van vijf jaar (2025 – 2029). Na vijf jaar wordt de voortgang en de financiële stand van zaken geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. Aansluitend aan het vaststellen van het beheerplan en de bijbehorende financiële besluiten worden de volgende acties ondernomen:

- opstellen raamovereenkomst conserveren (schilderen) en aanbesteden (2025)
- opstellen raamovereenkomst regulier onderhoud vastgoed en aanbesteden (2025)
- opstellen jaarplan vervanging installaties (2025)

Duurzaamheid

In het beheerplan vastgoed is aandacht besteed aan het thema duurzaamheid. Duurzaamheid en circulariteit zijn vaste aandachtspunten bij het uitvoeren van beheer- en onderhoudsmaatregelen en bij het vervangen van (delen van) complexen. Bij de te maken keuzes vindt een integrale afweging plaats tussen de diverse belangen zoals bijvoorbeeld het materiaalgebruik, gevolgen voor omgeving (gebruikers), financiële gevolgen en gevolgen voor de langere termijn.

Communicatie/Participatie

De gebruikers van de complexen worden tijdig op de hoogte gesteld van de uitvoering van de onderhoudsmaatregelen.

Evaluatie

Voor het verstrijken van de looptijd van het beheerplan vastgoed (2029) wordt de behaalde resultaten besproken. Met behulp van een actuele inspectie wordt bepaald of de uitgevoerde maatregelen in voldoende mate hebben bijgedragen aan het in standhouden van de complexen. De resultaten van deze evaluatie worden gebruikt voor het beheerplan voor de daaropvolgende periode.

Bijlagen

- Bijlage 1: beheerplan vastgoed 2025 – 2029
- Bijlage 2: financiële doorrekening DMJOP 2025 - 2029

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester