



Gemeente Zutphen
Postbus 41, 7200 AA
T 140575
E info@zutphen.nl

VASTSTELLEN BEHEERPLAN 2021-2025 GEMEENTELIJK VASTGOED

Onderwerp	Vaststellen beheerplan 2021-2025 gemeentelijk vastgoed
Programma	05. Aantrekkelijke stad, met een sterke economie
Forum	Oordeelsvormend
Portefeuillehouder	L. Werger
Inlichtingen bij	Dirk Punt 0622377820 D.Punt@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Controlerend
Beleidsvrijheid	Geen
Programmabegrotingswijziging	2020-11

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. Kennis te nemen van het beheerplan gemeentelijk vastgoed.
2. In 2020 een voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen" in te stellen en deze vanaf 2021, naast de reserve gemeentelijke gebouwen, te gebruiken voor het beheerplan van het gemeentelijk vastgoed.
3. In 2020 éénmalig een bedrag van € 658.000 uit de reserve gemeentelijke gebouwen te doteren aan de voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen".
4. In de periode 2021 t/m 2024 gemiddeld € 290.000 incidenteel per jaar te storten in de voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen".
5. De incidentele stortingen aan de voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen" te dekken uit de opbrengsten van het te verkopen vastgoed, als uitzondering op het bestaande financieel kader waarin extra middelen toegevoegd worden aan de algemene reserve.
6. Vanaf 2021 jaarlijks € 490.100 te doteren aan de voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen". De dekking is een deel van de huidige jaarlijkse dotatie aan de reserve gemeentelijke gebouwen van € 545.100, het restant € 55.000 blijft een jaarlijkse dotatie aan deze reserve.
7. In 2021 eenmalig een krediet van € 674.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van het meerjarig investeringsplan (MIP) en de kapitaallasten die hieruit voortkomen (€ 51.400 voor 2021) te dekken uit de reserve gemeentelijke gebouwen. Vervolgens hierna het MIP jaarlijks op te nemen in het investeringsplan van de programmabegroting conform het overzicht in bijlage 3.
8. De begroting 2020 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2020-11).

Inhoud

Inleiding/aanleiding

In oktober 2017 is de nota 'Vastgoedbestendig Zutphen, visie en beleid op vastgoed en accommodaties' (verder: 'Vastgoedbestendig Zutphen') vastgesteld door de Raad. Deze nota geeft de kaders voor het doelmatig en doeltreffend inzetten van ons vastgoed door middel van strategische vastgoedsturing. Dit is een proces van doorontwikkeling dat een aantal jaren in beslag neemt. Sinds oktober 2017 wordt gewerkt aan een transparante vastgoedsturing en verdere professionalisering van onze diensten en werkzaamheden. Deze werkwijze draagt bij aan de beleids- en strategische doelen van onze gemeente.

Vanuit deze doorontwikkeling is:

- een centrale vastgoedorganisatie ingericht;
- de basis informatievoorziening op orde gebracht;
- een kostprijs dekkende huur benadering in gebruik genomen voor verhuur van ons vastgoed;
- de herindeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille vastgesteld door het College en Raad (mei 2020).

Met deze doorontwikkeling werken we gestaag richting een toekomst waarbij alle kosten (o.a. instandhoudings-, personeels- en overheadkosten) gedekt kunnen worden uit de inkomsten (o.a. huur, verkoop en andere inkomsten), gegenereerd door de vastgoedportefeuille. Ook kunnen we dan transparant en efficiënt sturen op onze vastgoedvermogenspositie en risico's opvangen binnen de vastgoedreserves.

Het onderhoudsplan voor het gemeentelijk vastgoed is tegen het licht gehouden en is onderdeel van deze doorontwikkeling. Dit heeft geleid tot het beheerplan voor de komende 5 jaar (2021 – 2025).

Het beheerplan bestaat uit een meerjarig onderhoudsplan (MOP) en een meerjarig investeringsplan (MIP). Het beheerplan beschrijft de onderhoudswerkzaamheden en investeringen om de gebouwen in stand te houden en geeft tevens meer inzicht en controle over de financiën die daarmee samenhangen.

Uitgangspunt hierbij is dat conform Vastgoedbestendig Zutphen de gebouwen in de kern- en strategische portefeuille in een gemiddelde conditiescore van 3 (redelijke staat van onderhoud) gebracht en gehouden dienen te worden.

Zowel de MOP als de MIP worden momenteel gedekt uit de reserve gemeentelijke gebouwen. Naast deze reserve is het voorstel om een voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen" in te stellen en deze naast de reserve te gebruiken vanaf 2021.

Beoogd effect

Het aanvragen van budget voor de komende 5 jaar om het beheerplan uit te kunnen voeren conform het huidige vastgoedbeleid. Hierbij wordt een nieuwe voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen" ingericht waaruit de MOP werkzaamheden worden betaald en waarbij een stabiel, realistisch en flexibel begrotingsbeeld wordt gerealiseerd. Hiernaast blijft de huidige reserve gemeentelijke gebouwen bestaan om de kapitaallasten te dekken, die volgen uit de MIP werkzaamheden, conform het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

Argumenten

1.1 Op basis van het beheerplan worden de gebouwen in stand gehouden.

Het beheerplan beschrijft de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden (MOP), de investeringen (MIP) en de bijbehorende kosten voor de komende 5 jaar (2021-2025). Het beheerplan is tot stand gekomen naar aanleiding van inspecties van de panden waarbij conform het vastgoedbeleid onderhoudsniveau 3 (redelijke staat) wordt aangehouden. Zonder actueel beheerplan loopt de gemeente het risico dat de omvang van de voorziening te ruim of te laag is en dat hierdoor op last van de accountant de voorziening moet worden opgeheven.

2.1 Een voorziening biedt meer sturing, flexibiliteit en een gelijke en realistische belasting van de begroting.

Een voorziening geeft betere sturing en meer flexibiliteit op het uitvoeren van het groot onderhoud. Een voorziening wordt financieel veel gelijkmatiger, efficiënter en realistischer belast, omdat de kosten voor de MOP rechtstreeks uit de voorziening worden betaald. Dit in tegenstelling tot de huidige reserve waarbij een prognosebedrag per vastgoedobject in de begroting wordt verwerkt, wat kan afwijken van de werkelijke kosten van het onderhoud. Door het gebruik van een voorziening zijn er minder ambtelijke uren nodig in de voorbereiding van jaarlijks budgetteren voor het beheerplan en alle onderhoudswerkzaamheden om de begrotingen hierop af te stemmen. Als een bedrag uit de voorziening wordt aangewend voor het doel waarvoor de voorziening is opgezet, is er geen nieuwe raadsbesluit nodig.

3.1 De huidige reserve gemeentelijke gebouwen wordt alleen nog maar gebruikt om de kapitaallasten uit de MIP te dekken.

De huidige reserve gemeentelijke gebouwen blijft bestaan, maar wordt aangewend om de kapitaallasten te dekken die volgen uit de MIP. Conform het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) mogen kapitaallasten uit de MIP niet uit een voorziening worden betaald en hiervoor blijven wij de reserve gemeentelijke gebouwen gebruiken. In de reserve gemeentelijke gebouwen is het huidige saldo per 1-1-2020 € 1.608.000, het geplande onderhoud voor 2020 bedraagt € 850.000 en resulteert in een reservegrootte van € 758.000. Een bedrag van € 658.000 kan gedoteerd worden aan de in te stellen voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen". Het aangepaste saldo in de reserve gemeentelijke gebouwen, € 100.000, blijft bestaan om de kapitaallasten uit de MIP te dekken.

4.1 Door incidenteel drie bedragen in de nieuwe voorziening te storten blijft het saldo positief.

Een dreigend negatief saldo van de huidige reserve is al eerder vermeld (Raadsvoorstel budget jaarplan groot onderhoud gemeentelijk vastgoed 2020, januari 2020 en Raadsvoorstel herindeling gemeentelijke vastgoedportefeuille, mei 2020). Dit wordt mede veroorzaakt door het raadsbesluit (november 2018) om 2 jaar (2019 en 2020) geen dotatie toe te kennen als gevolg van de bezuinigingen. Tevens zijn er extra gelden onttrokken uit de reserve om onvoorziene werkzaamheden uit te voeren zoals bijvoorbeeld het draaien en omkleden van de luchtbehandelingskast van het gemeentehuis.

Door incidenteel in de periode 2021 t/m 2024 gemiddeld € 290.000 jaarlijks te storten in de nieuwe voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen" plus een structurele verhoging van € 100.000 van de dotatie

aan deze voorziening blijft het saldo de komende 5 jaar positief. De incidentele stortingen worden gedekt uit de toekomstige netto opbrengsten van de verkoop van panden in de vastgestelde verkoopportefeuille. De extra structurele verhoging is onderdeel van de meerjarenbegroting 2021 – 2024 en wordt voor akkoord voorgelegd aan de raad op 9 november 2020.

6.1 Het is nodig de huidige dotatie van de reserve gemeentelijke gebouwen anders in te zetten.

Om de nieuwe voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen" financieel te voeden is een herverdeling van de huidige structurele dotatie nodig. Zie onderstaand overzicht:

	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Dotatie reserve	€ 545.100	€ 55.000
Dotatie voorziening		€ 490.100
Extra dotatie voorziening		€ 100.000
Totaal	€ 545.100	€ 645.100

7.1 Het benodigde krediet is noodzakelijk om de investeringen uit het MIP te kunnen doen.

De MIP investeringen worden jaarlijks in het investeringsplan van de programmabegroting opgenomen. Bij het vaststellen van de programmabegroting wordt het bedrag beschikbaar gesteld om de kapitaallasten uit het eerste jaar van de MIP te dekken. Alle investeringen voor het in standhouden van het vastgoed groter dan € 25.000 worden volgens de regels van het BBV over meerdere jaren afgeschreven (geactiveerd).

Kantttekeningen

1.1 Het verder verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed wordt separaat inzichtelijk gemaakt.

In het beheerplan zijn alleen de kosten meegenomen voor het in standhouden van het vastgoed. Alle werkzaamheden in het beheerplan worden wel zo duurzaam mogelijk uitgevoerd binnen het huidige budget. Voor onze ambities om het gemeentelijk vastgoed verder te verduurzamen zijn nog geen extra kosten opgenomen. De aanpak, strategie en kosten om het gemeentelijk vastgoed te verduurzamen worden separaat inzichtelijk gemaakt en hierover wordt naar verwachting begin 2021 een voorstel ingediend. De reden om het beheerplan nu in te dienen is dat deze volgt uit het al eerder vastgestelde vastgoedbeleid en wij nu deze basis willen vastleggen en verwerken in de begroting en hiermee ook voldoen aan de geldende wet en regelgeving. Tevens zijn de MOP en MIP bedragen uit het beheerplan nodig om het verduurzamingsplan uit te kunnen werken. Door het scheiden van voorstellen is er een zuiver onderscheid tussen de instandhouding en de verdere verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed portefeuille.

1.2 In het beheerplan zijn ook kosten voor dagelijks onderhoud opgenomen voor panden in eigen gebruik.

In het beheerplan zijn ook kosten opgenomen voor dagelijks (faciliteir) onderhoud voor de panden die de gemeentelijke organisatie zelf gebruikt (zoals bijvoorbeeld binnen schilderwerk en vloerbedekking). Deze kosten zijn meegenomen in de MOP en separaat inzichtelijk gemaakt voor de komende 5 jaar, zie bijlage 2.

1.3 Het betreft een prognose van de werkzaamheden.

Het beheerplan beschrijft de te verwachte werkzaamheden voor het in standhouden van het gemeentelijk vastgoed voor de komende 5 jaar. De omvang van de voorziening en de reserve is gebaseerd op de bedragen die naar verwachting nodig zijn om deze instandhoudingswerkzaamheden te kunnen bekostigen. Het beheerplan is aan wijzigingen onderhevig en wordt eens per 2 jaar geactualiseerd.

5.1 Met het huidige voorstel voor de dekking wordt afgeweken van de beleidsregels.

Om de verwachte MOP werkzaamheden aan de gemeentelijke panden de komende jaren te kunnen uitvoeren zijn er naast de verhoging van de jaarlijkse dotatie ook incidentele stortingen noodzakelijk om te voorkomen dat er een negatieve voorziening ontstaat. Daarom wordt voorgesteld om af te wijken van de uitgangspunten vastgesteld bij de begroting 2019 en van de gerealiseerde netto verkoopopbrengsten van panden in de vastgestelde verkoopportefeuille, incidenteel in de jaren 2021 t/m 2024 gemiddeld € 290.000 per jaar te storten in de voorziening. Dit betekent een totaal bedrag van € 1.160.000 (van de totaal netto verkoopopbrengst bedrag van € 4.705.289 excl. de Witte Vleugel) dat niet wordt gestort in de algemene reserve.

5.2 De gemiddelde incidentele stortingen aan de voorziening worden gedekt door toekomstige netto verkoopopbrengsten.

De gemiddeld incidentele stortingen van € 290.000 per jaar voor de periode 2021 t/m 2024 zijn gebaseerd op de geprognosticeerde planning en netto verkoopopbrengsten van de panden in de vastgestelde verkoopportefeuille. Zowel planning als verkoopopbrengsten zijn onderhevig aan verschillende factoren en onzekerheden.Door een gemiddeld jaarlijks bedrag aan te geven, kan hiervan worden afgeweken, afhankelijk van de gerealiseerde verkoop data en opbrengsten.Indien het vastgoed niet (op tijd) verkocht wordt kan het nodig zijn alternatieve of aanvullende dekking te vinden.

6.1 De huidige dotatie is niet toereikend om alle instandhoudingswerkzaamheden uit te voeren.

Naast de herverdeling van de huidige dotatie, een besparing in kosten instandhoudingswerkzaamheden door de verkoop van vastgoed en de incidentele stortingen aan de voorziening in 2021 t/m 2024, is het nog steeds noodzakelijk om de voorziening op te hogen met € 100.000 extra structurele verhoging per jaar. Deze verhogingen zijn nodig om alle MOP werkzaamheden uit te kunnen voeren conform het vastgoedbeleid en volgens het beheerplan. Aanleiding voor deze situatie is een combinatie van geen dotatie voor instandhoudingswerkzaamheden in 2019 en 2020 (bezuinigingen), onttrekkingen voor onvoorzien werkzaamheden en geen indexatie van de huidige reserve terwijl de kosten voor alle werkzaamheden gemiddeld met jaarlijks 3% stijgen. Het is dus niet zo dat de kosten van instandhoudingswerkzaamheden hoger zijn geworden, maar het betreft een terugloop van de huidige reserve die al meerdere jaren zichtbaar is. Doordat de reserve een redelijke buffer bevatte was het tot nu toe mogelijk het negatieve verschil tussen dotatie en werkelijke kosten op te vangen. Door de bezuinigingen en extra onttrekkingen zoals benoemd, is ophoging van de dotatie noodzakelijk om alle instandhoudingswerkzaamheden uit te kunnen voeren. Zonder het afstoten van de panden in de verkoopportefeuille zou de noodzakelijke dotatie verhoging nog groter zijn geweest. De extra structurele verhoging is onderdeel van de meerjarenbegroting 2021 – 2024 en wordt voor akkoord voorgelegd aan de raad op 9 november 2020.

Risico's

De incidentele stortingen aan de voorziening voor MOP werkzaamheden voor de periode 2021 t/m 2024 zijn gebaseerd op de geprognosticeerde planning en netto verkoopopbrengsten van de panden in de vastgestelde verkoopportefeuille. Zowel planning als verkoopopbrengsten zijn onderhevig aan verschillende factoren en onzekerheden, zoals marktomstandigheden, taxatiewaarden, verkoopbedragen en verkoopdata. Indien het vastgoed niet (op tijd) verkocht wordt of tegen minder gunstig financiële voorwaarden dan geprognotiseerd, kan het nodig zijn alternatief of aanvullende dekking te vinden voor de incidentele stortingen om de MOP kosten te kunnen betalen.

Communicatie/Vervoltraject/Uitvoering

De uitvoering van het beheerplan kan in 2021 starten.

Rapportage/evaluatie

Door middel van een jaarlijkse verantwoording van de uitgevoerde MOP en MIP werkzaamheden aan het college en ter inzage aan het forum. Het beheerplan wordt eens per 2 jaar geactualiseerd.

Financiën

Het Meerjarig Onderhoudsplan (MOP)

In bijlage 1 wordt per pand de MOP voor 5 jaar (2021 t/m 2025) weergegeven. In bijlage 2 wordt de financiële belasting van de MOP aangegeven op de nieuw te vormen voorziening. Hierbij is het onderhoud gesplitst in regulier cyclisch onderhoud en de kosten voor het facilitaire onderhoud.

Door het in vier gemiddelde delen storten van € 290.000 tussen 2021 en 2024 (totaal € 1.160.000) en een extra structureel jaarlijkse verhoging van € 100.000 vanaf 2021, blijft de nieuw te vormen voorziening positief tot eind 2025. De extra structurele verhoging is onderdeel van de meerjarenbegroting 2021 – 2024 en wordt voor akkoord voorgelegd aan de raad op 9 november 2020.

Het Meerjarig Investeringsplan (MIP)

In bijlage 3 wordt per pand de MIP voor 5 jaar (2021 t/m 2025) weergegeven. De totale kosten van € 674.000 voor 2021 zijn gelijk aan het beschikbaar te stellen krediet voor 2021. Vervolgens worden de jaarlijkse MIP kosten vanaf 2022 opgenomen in het investeringsplan van de programmabegroting. In bijlage 4 wordt de financiële belasting van de MIP aangegeven op de reserve gemeentelijke gebouwen. Met een saldo van € 100.000 per 1 januari 2021 plus een jaarlijkse dotatie van € 55.000, kunnen de jaarlijkse kapitaallasten (van de investeringen groter dan € 25.000) plus investeringen van minder dan € 25.000 worden gedekt en blijft de reserve gemeentelijke gebouwen positief tot eind 2025.

Zonder de maatregelen aangegeven in dit voorstel loopt de huidige reserve gemeentelijke gebouwen terug van € 1.608.000 per 1 januari 2020 naar een negatief saldo van € -1.625.335 over een periode van 5 jaar, zie bijlage 5.

Bijlagen

Bijlage 2 Overzicht financiële belasting voorziening (MOP)

Bijlage 4 Overzicht financiële belasting reserve (MIP)

Bijlage 5 Verloop reserve gemeentelijke gebouwen zonder maatregelen

Bijlage 6 Begrotingswijziging 2020-11 Beheerplan 2021-2025 gemeentelijk vastgoed

Stukken die ter inzage liggen

Bijlage 1 Overzicht meerjaren onderhoudsplan (MOP)

Bijlage 3 Overzicht meerjaren investeringsplan (MIP)

Bijlagen

 Bijlage 2. Overzicht financiële belasting Voorziening (MOP)	.pdf	177kB
 Bijlage 4. Overzicht financiële belasting Reserve (MIP)	.pdf	174kB
 Bijlage 5. Verloop reserve gemeentelijke gebouwen zonder maatregelen	.pdf	176kB
 Bijlage 6. Begrotingswijziging 2020-11 Beheerplan 2021-2025 gemeentelijk vastgoed	.pdf	76kB
 166861RH 2020_BW_00420	.pdf	1MB

Ontwerp

Besluit

Griffienummer: 2020-0087

De raad van de gemeente zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 16 september 2020 met nummer 166861

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van het beheerplan gemeentelijk vastgoed.
2. In 2020 een voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen" in te stellen en deze vanaf 2021, naast de reserve gemeentelijke gebouwen, te gebruiken voor het beheerplan van het gemeentelijk vastgoed.
3. In 2020 éénmalig een bedrag van € 658.000 uit de reserve gemeentelijke gebouwen te doteren aan de voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen".
4. In de periode 2021 t/m 2024 gemiddeld € 290.000 incidenteel per jaar te storten in de voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen".
5. De incidentele stortingen aan de voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen" te dekken uit de opbrengsten van het te verkopen vastgoed, als uitzondering op het bestaande financieel kader waarin extra middelen toegevoegd worden aan de algemene reserve.
6. Vanaf 2021 jaarlijks € 490.100 te doteren aan de voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen". De dekking is een deel van de huidige jaarlijkse dotatie aan de reserve gemeentelijke gebouwen van € 545.100, het restant € 55.000 blijft een jaarlijkse dotatie aan deze reserve.
7. In 2021 eenmalig een krediet van € 674.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van het meerjarig investeringsplan (MIP) en de kapitaallasten die hieruit voortkomen (€ 51.400 voor 2021) te dekken uit de reserve gemeentelijke gebouwen. Vervolgens hierna het MIP jaarlijks op te nemen in het investeringsplan van de programmabegroting conform het overzicht in bijlage 3.
8. De begroting 2020 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2020-11).

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente zutphen,

gehouden op:

de voorzitter,

de griffier,

Behandeld in Raad 13 oktober 2020 (18:30 - 19:00)

[^ Naar boven](#)

	Zaal	videoconference
13-10-2020	Openbaarheid	Openbaar
	Voorzitter	A.W. Jansen
18:30 - 19:00	Griffier	J.A. Vullings

Verslag van de vergadering

Zie bijlage.

Bijlagen

 Handelingen raad 13 oktober 2020	.pdf	450kB
--	------	-------

;

	Zaal	videoconference
13-10-2020	Openbaarheid	Openbaar
	Voorzitter	A.W. Jansen
18:30 - 19:00	Griffier	J.A. Vullings

Verslag van de vergadering

Bijlagen

	Handelingen raad 13 oktober 2020	.pdf	450kB
---	----------------------------------	------	-------

Besluit

Aangenomen

Geen amendementen ingediend

Behandeld in Technisch Blok 5 oktober 2020

[^ Naar boven](#)

Toelichting griffie

Raadsadviseur:

	Zaal	Burgerzaal
05-10-2020	Voorzitter	A. van Dijk
	Griffier	B.M. Duizer
21:00 - 22:00		

Behandeld in Raad 12 oktober 2020 (19:30 - 23:00)

[^ Naar boven](#)

	Zaal	Burgerzaal
12-10-2020	Voorzitter	A.W. Jansen
	Griffier	J.A. Vullings
19:30 - 23:00		