



Datum besluit B&W 16 november 2021
Raadsverg. d.d. 21 december 2021
Agendapunt nr. 5
Portefeuillehouder(s) B.D. Lugthart - Mobiliteit, Dienstverlening, Gezondheid, Sport en
Organisatie
Redacteur D.E.M. Ootes
Doorkiesnummer (070) 326 11 54
Domein / Team Maatschappelijk Vastgoed
Corsanummer 21.018217

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Beheerplan maatschappelijk vastgoed 2021-2025
2. Voorstel
 1. Het beheerplan maatschappelijk vastgoed 2021-2025 vast te stellen;
 2. De voorziening maatschappelijk vastgoed per 1 januari 2021 in te stellen.
3. Inleiding
Het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) maatschappelijk vastgoed vormt de basis voor het beheerplan maatschappelijk vastgoed. Het onderhoud van het maatschappelijk vastgoed wordt bekostigd uit de voorziening maatschappelijk vastgoed. Met deze voorziening worden de kosten van het onderhoud van het maatschappelijk vastgoed gelijkmatige verdeeld over meerdere jaren. Om de storting in de voorziening te kunnen onderbouwen worden de gebouwen iedere 5 jaar door een extern bureau geïnspecteerd op onderhoudsniveau 3. De resultaten van deze inspecties worden verwerkt in het gebouwenbeheersysteem Facility in Wish. In overeenstemming met de voorschriften van de BBV dient het beheerplan actueel te zijn, over de gehele periode financieel sluitend en vastgesteld door de gemeenteraad.
4. Beoogd effect
Het beheerplan geeft inzicht in de onderhoudsstaat van het maatschappelijk vastgoed en vormt een financiële planning die de basis is voor adequaat beheer en onderhoud (instandhouding). Het vervult tevens de randvoorwaarde voor het vormen van een voorziening om de onderhoudslasten voor een aantal jaren, conform de BBV, te egaliseren.
5. Argumenten
Algemeen:
Voor het in stand houden van het maatschappelijk vastgoed is een beheerplan opgesteld. Uit het beheerplan blijken jaarlijks wisselende uitgaven aan onderhoud. Door middel van jaarlijkse stortingen in de voorziening worden de kosten gelijkmatig verdeeld over meerdere jaren. Hierdoor ontstaat budgettaire stabiliteit en een rationele verdeling van de kosten over de gebruiksjaren en de gebouwen. Aan een dergelijk werkwijze dient conform de BBV een actuele onderhoudsplanning ten grondslag te liggen.

Conditieniveau:



De inspecties hebben betrekking op het bouwkundig interieur, bouwkundig exterieur, technische installaties en indien van toepassing ook terreinen. Na invoering en doorrekening van de resultaten van de inspecties, wordt zichtbaar hoeveel middelen er in de komende 25 jaar gemiddeld beschikbaar moeten zijn om de conditie van het vastgoed op niveau 3 (= redelijk) te houden. Er is bij conditieniveau 3 geen sprake van luxe, maar van een gemiddeld onderhoudsniveau. Conditieniveau 3 wordt ook wel omschreven als een sobere en doelmatige uitvoering van het onderhoud, dat wil zeggen dat de onderhoudstermijnen (cycli) zijn verlengd. De meeste gemeenten kiezen ervoor om het maatschappelijk vastgoed op conditieniveau 3 te onderhouden. Overigens geldt dat in de uitvoering altijd nog de afweging wordt gemaakt of het onderhoud naar voren halen of doorschuiven nodig of mogelijk is.

Indexering kosten:

Bij de berekening is uitgegaan van constante prijzen. De toekomstige prijsstijgingen worden opgevangen door indexering van de dotaties aan de voorziening maatschappelijk vastgoed. Aan de beschikbare voorziening wordt geen rente toegevoegd.

Actualisering Meerjarenonderhoudsplan:

Jaarlijks wordt een herberekening gemaakt van het MJOP op basis van het uitgevoerde onderhoud. De jaarlijkse herrekening wordt gebruikt om de omvang van de voorziening te onderbouwen en het meerjarenperspectief actueel te houden. Bij de jaarlijkse actualisering wordt een nieuw jaar aan de berekeningen toegevoegd en vervalt het lopende jaar. Hiermee is er altijd sprake van een actueel 25-jaren plan. Ter controle wordt het vastgoed 1 keer per 5 jaar door een externe partij geïnspecteerd.

Duurzaamheid:

Verduurzaming van maatschappelijk vastgoed is niet separaat opgenomen in het beheerplan. In voorliggend plan wordt wel "regulier" verduurzaamd, als zijnde reguliere vervangingen voor duurzame alternatieven. Daarnaast worden de "zekere maatregelen" (verplichte maatregelen die voortvloeien uit de energiescans) aangepakt. Verduurzaming in de zin van de Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed is niet opgenomen in dit MJOP. In het kader van de energietransitie wordt nu wel nagedacht hoe we op een kosteneffectieve manier kunnen toewerken naar het streefdoel 2030 en een CO2-arme vastgoedportefeuille in 2050.

6. Kanttekeningen

Aanpassing beheerplan als gevolg van wijzigingen in de vastgoedportefeuille:

Door reeds ingezette wijzigingen zal het beheerplan op korte termijn herzien moeten worden. Sportcomplex De Altis en IKC Parkrijk zijn reeds toegevoegd aan dit beheerplan. De locaties Trias, Marimbahal, Van Zweedenzaal en Het Oude Raadhuis zijn beperkt opgenomen in voorliggend meerjarenonderhoudsplan. Dit omdat nog onbekend is hoe in de toekomst met deze locaties wordt omgegaan, dan wel of ze worden afgestoten. Iedere wijziging moet verwerkt worden in het beheerplan.

7. Financiën



In het boekjaar 2020 moest de voorziening vrijvallen omdat geen beheerplan door de raad vastgesteld was. In 2021 heeft de raad besloten om uit het resultaat 2020 een bestemmingsreserve maatschappelijk vastgoed (welzijnsaccommodaties) in te stellen. In het beheerplan is een weergave van het verloop van zowel de voorziening als de reserve opgenomen. Uit het beheerplan blijkt dat de benodigde dotatie aan de voorziening gelijk is aan € 1,26 miljoen. Op dit moment zijn hogere bedragen begroot in de exploitatiebegroting. Met het nieuwe plan kan ten opzichte van de huidige begroting structureel € 56.680 vrijvallen. Een begrotingswijziging wordt bij de eerste halfjaarrapportage 2022 meegestuurd.

8. Vervolg
 Het onderhoud wordt in overeenstemming met het beheerplan uitgevoerd.

9. Communicatie
 Betrokkenen worden tijdig geïnformeerd over de uitvoering van het onderhoud.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester (wnd),

P.M. Schuit

mr.drs. G.A.A. Verkerk



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 21 december 2021
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 16 november 2021, nr. 21 083.

BESLUIT:

1. Het beheerplan maatschappelijk vastgoed 2021-2025 vast te stellen;
2. De voorziening maatschappelijk vastgoed per 1 januari 2021 in te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 21 december 2021.

Hoogachtend,
de gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

mr.drs. G.A.A. Verkerk