

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z/19/035960/178282
Datum collegebesluit: dinsdag 31 maart 2020
Datum commissievergadering: donderdag 23 april 2020
Datum raadsvergadering: donderdag 14 mei 2020

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Beheerplan vastgoed 2021-2024
Portefeuillehouder: Wethouder Cramwinckel
Programma: Bestuur & Ondersteuning

Kernboodschap: De vaststelling van een Beheerplan vastgoed 2021-2024 is noodzakelijk voor het in standhouden van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Bijlagen: Ja
Beheerplan vastgoed 2021-2024

Beslispunten Gelezen het Beheerplan vastgoed 2021-2024,
besluit:

1. In te stemmen met Beheerplan vastgoed 2021-2024, waarbij de Kernportefeuille vanuit de wettelijke taak van de gemeente als basis dient;
2. In de Kadernota 2021 beschikbaar te stellen:
 - a. het exploitatiebudget voor het onderhoud (planmatig, contract, storing) van de Kernportefeuille te verhogen met € 83.863,- structureel;
 - b. het exploitatiebudget voor het contract- en storingsonderhoud van de Strategische portefeuille te verhogen met € 14.665,- structureel;
 - c. het exploitatiebudget voor planmatig onderhoud van de Strategische portefeuille te verlagen met € 87.867,- structureel, door het aanpassen van het niveau planmatig onderhoud naar calamiteitenonderhoud en dit bedrag in te zetten voor toekomstige ontwikkelingen van het project Integraal Accommodatiebeleid (ontwikkelstrategie).
3. Een voorziening in te stellen voor het planmatig onderhoud in de Kernportefeuille met een jaarlijkse dotatie van € 316.016,- per 01-01-2021;
4. De Strategische portefeuille bij de besluitvorming te betrekken over het Integraal Accommodatiebeleid.

Relatie met:

☐ Agendapunt: Nota financieel herstel 2018-2021
Project integraal accommodatiebeleid
(ontwikkelstrategie)

☐ Toezegging:
☐ Amendement/motie:
☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Beheerplan vastgoed 2021-2024

Inleiding

De gemeente Voorschoten heeft onder preventief toezicht van de Provincie Zuid Holland gestaan. Bezuinigingen op basis van het Herstelplan 2017 zijn verwerkt in de begroting 2018 (en verder) en werken door in dit Beheerplan, bijvoorbeeld doordat ten aanzien van meerdere objecten, als het cultureel centrum, zwembad Het Wedde, de gemeentewerf en het gemeentehuis, besloten is in het verleden om die af te stoten, waarmee bezuinigingen gerealiseerd zouden konden worden.

Dat zijn strategische keuzen geweest die tot aanpassing van het onderhoudsniveau voor deze objecten hebben geleid en dat is merkbaar. De afgelopen jaren is voor de strategische objecten het beheer en onderhoud beperkt tot calamiteitenonderhoud (wind- en waterdicht houden), maar ook voor de Kernportefeuille is uiterst sober en doelmatig onderhoud gepleegd. Daardoor is de kwaliteit van het onderhoud over de hele linie behoorlijk verminderd.

Het is op dit moment cruciaal om voor de volgende periode (2021-2024) te weten of aan deze strategie wordt aangehouden. Het is niet gepland de strategische objecten nog langer te onderhouden, waardoor de kans op (technische) risico's steeds meer toeneemt.

In deze situatie spelen twee kwesties spelen vervolgens een belangrijke rol bij de besluitvorming rond het Beheerplan vastgoed 2021-2024:

Ten eerste wordt gevraagd de beleidsuitgangspunten voor vastgoed -vastgesteld in 2012- in zijn geheel opnieuw vast te stellen, inclusief een uitbreiding op dit moment van de reikwijdte van die uitgangspunten voor de gebouwen die de gemeente voor eigen gebruik in eigendom heeft (zoals het gemeentehuis, de Werft en voorheen een deel van het Ambachts- en Baljuwhuis). Daarin was eerder niet in voorzien, maar dit maakt nu wel onderdeel uit van de opzet van dit Beheerplan. Dat vereist een besluit van de raad.

Ten tweede moet het Beheerplan vastgoed 2021-2024 worden vastgesteld, in de wetenschap dat nadere besluitvorming door de raad inzake verduurzamingsmaatregelen tot 2050, pas op z'n vroegst in de tweede helft van 2020 zal volgen. Voor de Kernportefeuille (het vastgoed dat niet aan verandering onderhevig is, wat hierna wordt toegelicht) hebben de verduurzamingsmaatregelen gevolgen, maar zonder besluitvorming over verduurzaming, kunnen de gevolgen daarvan nu uiteraard nog niet meegenomen worden. Er wordt niet meer dan een grove indicatie gegeven, wat de gevolgen zouden kunnen zijn. Tegelijkertijd is langer wachten met het vaststellen van budgetten voor het beheren en onderhouden van dit vastgoed niet verantwoord, omdat het vastgoedbeheer- en onderhoudsproces dan stil komt te liggen.

Voor de Strategische portefeuille (betreffende vastgoed wat aan verandering onderhevig, wat hierna ook nader wordt toegelicht) speelt verduurzaming in dit Beheerplan geen rol. De strategische objecten worden afgestoten of onderdeel van grotere plannen, waarin apart verduurzamingsmaatregelen worden meegewogen.

Beleidsuitgangspunten vastgoed

De basis voor onderhoud, beheer en exploitatie van de gemeentelijke vastgoed portefeuille is vastgelegd in de uitwerkingsnotitie 'het kloppend hart' zoals door de raad op 5 april 2012 is vastgesteld. Daarin is vastgelegd dat:

- De gemeente Voorschoten het huidige maatschappelijke klimaat in stand wil houden op basis van (gesubsidieerd) particulier initiatief;
- De gemeente Voorschoten het ondersteunen van activiteiten niet automatisch koppelt aan het in eigendom hebben van een scala aan gebouwen;
- De gemeente Voorschoten de bestaande gemeentelijke (gebouwde) voorzieningen zoveel mogelijk wil concentreren en clusteren, met als doel de bezettingsgraad te verhogen en de kostendekkendheid te verbeteren*;
- De gemeente Voorschoten door beschikbaar van voorzieningen financiële middelen beschikbaar wil krijgen.

** De gemeente heeft ook huisvesting in eigendom voor eigen gebruik, zoals het gemeentehuis, de Werft en voorheen een deel van het Ambachts- en Baljuwhuis.*

De uitwerkingsnotitie van 2012 geeft een toekomstbeeld op hoofdlijnen. Daarbij zijn een aantal hoofdpunten gedefinieerd:

- De rol van de (lokale) overheid verandert. De trend is de verantwoordelijkheid te leggen waar die hoort. Voorheen was het devies: 'u roept en wij draaien'. Nu is het devies: 'faciliteren en meedenken, maar realisatie is geen vanzelfsprekende overheidstaak. Particulier initiatief wordt ondersteund, maar de gemeente draagt geen risico meer;
- Professionaliseren van maatschappelijk vastgoedbeheer. Een meer bedrijfsmatige aanpak biedt mogelijkheden voor kostenbesparingen;
- Professioneler vastgoedbeleid dwingt de gemeente tot scherpe keuzes, bijvoorbeeld over de vraag hoe de vastgoedportefeuille eruit moet zien en waar optimalisaties mogelijk is.

Deze beleidsuitgangspunten liggen aan de basis van het Beheerplan vastgoed 2021-2024.

De vastgoedportefeuille

De gemeentelijke vastgoedportefeuille in beheer bij het team vastgoed omvat per 1 januari 2020 in totaal 32 vastgoedobjecten. Het Beheerplan Vastgoed 2021-2024 maakt inzichtelijk wat de onderhoudsbehoefte is, wat betreft het eigenarenonderhoud van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Eigenarenonderhoud betreft de technische en bouwkundige kwaliteit en de lasten die ermee gemoeid zijn om een goede kwaliteit te borgen op basis van een lange termijn doorkijk (20 jaar) en met een concrete uitwerking in het onderhavige Beheerplan vastgoed voor de aankomende termijn (2021-2024).

Het Beheerplan vastgoed onderscheidt twee vastgoedportefeuilles:

- 1) Kernportefeuille: dit betreft vastgoedobjecten waar veranderingen qua gebruik en functie niet zijn te verwachten zijn. Dit zijn 18 objecten, waar de onderhoudskwaliteit van geborgd moet blijven en waarvoor planmatig onderhoud is voorzien (sober en doelmatig);
- 2) Strategische portefeuille: dit betreft vastgoedobjecten waar veranderingen qua gebruik en functie in de nabije toekomst wel zijn te verwachten. Dit zijn 14 objecten (per 1 januari 2020), waar de onderhoudskwaliteit geborgd moet blijven, maar waar niet meer is voorzien in planmatig onderhoud, maar slechts in calamiteitenonderhoud (wind- en waterdicht).

Van de 14 strategische objecten zijn er 12 meegenomen in het lopende project Ontwikkelstrategie*. Daarnaast maken het Ambachts- en Baljuwhuis (Voorstraat 12) en het zwembad het Wedde (Richard Wagnerlaan 85) onderdeel uit van de strategische portefeuille.

** Het project Ontwikkelstrategie ofwel 'Integraal accommodatiebeleid (ontwikkelstrategie)' telt in totaal 16 ontwikkellocaties, waarvan 12 objecten in het beheerplan zijn opgenomen. Een van de beoogde resultaten is het beperken van de onderhoudslasten voor het gemeentelijk vastgoed.*

Kernportefeuille (niet aan verandering onderhevig):

De onderhoudsbehoefte voor de 18 objecten uit de Kernportefeuille is voor de gehele periode 2021-2024 becijferd op € 1.447.568,- aan onderhoudslasten. Dit betreft het dagelijks onderhoud, de jaarlijkse kosten van het contractonderhoud en de lasten die samenhangen met het meerjarig planmatig onderhoud.

Overzicht onderhoudsbehoefte Kernportefeuille 2021-2024

Kernportefeuille	2021	2022	2023	2024	Totaal 2021-2024
Totaal onderhoudslasten/jr.	204.844	300.093	464.819	477.812	1.447.568

Strategische portefeuille (wel aan verandering onderhevig):

De kosten gemoeid met de instandhouding (wind- en waterdicht) voor de 14 objecten in de Strategische portefeuille is voor de periode 2021-2024 becijferd op € 1.877.324,-. Dit betreft het storing- en correctief (dagelijks) onderhoud, het contractonderhoud en extra calamiteitenonderhoud. Planmatig onderhoud is voor deze objecten niet meer voorzien.

Overzicht onderhoudsbehoefte Strategische portefeuille 2021-2024

Strategische portefeuille	2021	2022	2023	2024	Totaal 2021-2024
Totaal instandhoudingskosten	469.331	469.331	469.331	469.331	1.877.324

Besluit tot afstoten:

Voor 12 van de 14 objecten geldt dat die onderdeel zijn van het project ontwikkelstrategie en van die 12 objecten is ten aanzien van 5 objecten reeds eerder besloten om die af te stoten en dus niet meer op te nemen in het planmatig onderhoud. De 5 af te stoten objecten betreft:

1. Leidseweg 25/27 (gemeentehuis) +
2. Koningin Julianalaan 55 (basement)
3. Koninklijke Marinelaan 21 (gemeentewerf)
4. Prinses Marijkelaan 2 +
5. Prinses Marijkelaan 4

Inzake het zwembad het Wedde is in 2017 besloten (nota financieel herstel) het zwembad niet verder te exploiteren vanaf 2021. Bij de vaststelling van de Kadernota 2021 is echter besloten het zwembad voorlopig niet te sluiten. Voor het beheer en onderhoud is een separate voorziening ingesteld voor 10 jaar van € 1.000.000,-. Het zwembad het Wedde wordt om die reden niet in dit Beheerplan vastgoed 2021-2024 meegenomen.

Inzake het Ambachts- en Baljuwhuis (Voorstraat 12) is medio 2019 een voorgenomen besluit tot verkoop van het A&B-huis genomen. Omdat de onderhandelingen nog gaande zijn en omdat de raad hierover nog moet besluiten kan niet met zekerheid worden gesteld dat de verkoop doorgezet wordt. Niettemin is het als Strategisch object opgenomen en is niet meer voorzien in planmatig onderhoud in 2021 en verder, omdat het voornemen is tot verkoop over te gaan.

Het gemeentehuis (Leidseweg 25/27 + Kon. Julianalaan 55) is nu nog opgenomen in de Strategische portefeuille. Als wordt besloten het gemeentehuis op te nemen in de Kernportefeuille – wat als scenario is voorzien in Project integraal accommodatiebeleid (ontwikkelstrategie)- dan moet op vrij korte termijn (uiterlijk 31 december 2020) een besluit volgen over de wijze waarop de huisvesting van het ambtelijk- en bestuurlijk apparaat op deze locatie vorm gaat krijgen. Immers: alle kantoorruimten boven de 100 m2 moeten per 1 januari 2023 over een energielabel C beschikken. Daarvoor zal ingrijpend verbouwd of (her)ontwikkeld moeten worden.

Beoogd effect

Voldoen aan wet- en regelgeving tenminste voor de instandhouding van de vastgoedportefeuille. Sober en doelmatig omgaan met de beschikbare middelen voor het beheren en onderhouden van de vastgoedobjecten in de kernportefeuille. Alleen nog kosten maken voor dagelijks- en contractonderhoud en bij calamiteiten (wind- en waterdicht houden) voor vastgoedobjecten in de Strategische portefeuille.

Argumenten

Planmatige onderhoud wordt al een aantal jaren op een sobere en doelmatige wijze uitgevoerd. Bij sommige strategische objecten is het onderhoud zelfs tot een minimum beperkt (wind- en waterdicht). Het uitgangspunt is dat de vastgoedobjecten een voldoende kwaliteit behouden en voldoen aan wet- en regelgeving.

Het voorstel past in het bestaande financieel en vastgoed-accommodatiebeleid.

Kanttekeningen

De indeling naar kern- en strategische portefeuille kan wijzigen als besloten wordt -bijvoorbeeld in het project ontwikkelstrategie- om objecten niet langer als strategisch te bestempelen. Dan komen ze in principe terug in de kernportefeuille, waarvoor andere uitgangspunten gelden. Het uitvoeren van planmatig onderhoud is de belangrijkste, waar nu strategisch niet in is voorzien. Het voorstel kan nog niet meenemen de cijfers en scenario's met betrekking tot verduurzamingsmaatregelen. Daarover wordt in de 2^e helft van 2020 aan de raad om een besluit gevraagd op basis van een advies wat in voorbereiding is.

Burgerparticipatie

niet van toepassing

Communicatie

Het voorstel leidt tot communicatie met huurders en gebruikers extern bij het uitvoeren van beheer en onderhoud. Met zittende huurders en gebruikers wordt altijd afgestemd over de planning en werkzaamheden.

Het voorstel is overigens ook integraal besproken met name met de afdelingen RO en Financiën in relatie tot het project ontwikkelstrategie (RO) en in relatie tot de nota Herstelplan (FIN), in relatie tot de verduurzamingsopgave (RO) en in relatie tot het besluit rond zwembad de Wedde (MO/FIN).

Financiën

Binnen de begroting 2021-2024 zijn geen middelen beschikbaar.

De financiële consequenties onder inachtneming van de splitsing van het portefeuille zijn als volgt:

- De lasten van dit voorstel voor het onderhoud (planmatig, contract, storing) van de *Kernportefeuille* bedragen € 83.863 structureel en kunnen niet worden gedekt binnen de begroting;
- De lasten van dit voorstel voor het onderdeel contract- en storingsonderhoud voor de *Strategische portefeuille* bedragen € 14.665 en kunnen niet worden gedekt binnen de begroting;
- Door het omzetten van de budgetten voor planmatig onderhoud naar calamiteitenonderhoud in de *Strategisch portefeuille* wordt een structureel voordeel van € 87.867 gerealiseerd. Er wordt voorgesteld dit bedrag structureel in te zetten voor toekomstige ontwikkelingen van het project integraal accommodatiebeleid (ontwikkelstrategie). Het financieel effect bij positieve besluitvorming voor dit punt is neutraal (87.867,- voordeel / € 87.867,- nadeel).
Als dit bedrag niet wordt ingezet voor toekomstige ontwikkelingen van het project integraal accommodatiebeleid kan het voordeel van €87.867 worden benut voor gedeeltelijke dekking van de tekorten in de *Kernportefeuille* en de *Strategisch portefeuille*.

De voorwaarde van het inzetten van een jaarlijkse dotatie van €316.016 is structurele verhoging van de budgetten zo als onder beslispunt 2 a en 2 b wordt gevraagd. Hierbij worden een aantal bestaande budgetten (€ 217.488) voor planmatig onderhoud in de exploitatiebegroting en de bedragen uit de beslispunten 2 a (€ 83.863) en 2 b (€ 14.665) omgezet in dotaties in de door gemeenteraad per 2021 in te stellen onderhoudsvoorziening.

We stellen voor de lasten van dit voorstel op te nemen in de Kadernota 2021. Afhankelijk van de uitkomst van de behandeling van de Kadernota 2021 kan dit leiden tot de noodzaak om aanvullende maatregelen te nemen om de begroting weer (structureel) sluitend te maken.

Risico's

Inmiddels is na enkele jaren door de sobere aanpak de algehele kwaliteit van meerdere objecten sneller teruggelopen dan het geval zou zijn als er wel planmatig onderhoud uitgevoerd zou zijn. De kosten voor herstel bij calamiteiten gaan daardoor steeds meer oplopen. Uitstellen of stopzetten van planmatig onderhoud (preventief) is op langere termijn duurder dan het steeds weer uitvoeren van calamiteitenonderhoud (curatief).

In dit voorstel wordt uitgegaan van het omzetten van het budget voor planmatig onderhoud in het strategisch portefeuille naar calamiteitenonderhoud. Mocht er in de toekomst het besluit worden genomen de panden uit het strategisch portefeuille op te nemen in het kernportefeuille betekent dit dat de budgetten weer moeten worden verhoogd om het planmatig onderhoud uit te kunnen voeren.

Duurzaamheid

Ten aanzien van de verduurzamingsopgave is slechts een grove indicatie van de financiële bandbreedte waar naar alle waarschijnlijkheid rekening mee moet worden gehouden. Over de omvang en reikwijdte van verduurzamingsmaatregelen wordt in de tweede helft van 2020 een plan ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Waar het objecten uit de Strategische portefeuille betreft, levert deze planning geen problemen op. De strategische objecten worden immers afgestoten of maken van (her)ontwikkelingen deel uit, waar verduurzamingsmaatregelen separaat in kunnen worden meegenomen.

Echter: wat de Kernportefeuille betreft levert besluitvorming vanaf de tweede helft van 2020 qua timing wel een dilemma op. Het is niet mogelijk eerder dan de tweede helft van 2002 besluitvorming voor te bereiden over verduurzamingsmaatregelen. Tegelijkertijd is langer uitstellen van besluitvorming over het Beheerplan vastgoed niet mogelijk, aangezien de middelen beschikbaar moeten zijn voor het plegen van beheer en onderhoud per 1 januari 2021.

Na besluitvorming over de verduurzaming zal nadrukkelijk bij de uitvoering van het Beheerplan vastgoed worden gezocht naar mogelijkheden om verduurzamingsmaatregelen door te voeren.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester

Besluit

Registratienummer: Z/19/035960/178282

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op *artikel 12.1 Besluit begroting en verantwoording*,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 31 maart 2020,

gelezen het Beheerplan vastgoed 2021-2024,

besluit:

1. In te stemmen met Beheerplan vastgoed 2021-2024, waarbij de Kernportefeuille vanuit de wettelijke taak van de gemeente als basis dient;
2. In de Kadernota 2021 beschikbaar te stellen:
 - a. het exploitatiebudget voor het onderhoud (planmatig, contract, storing) van de Kernportefeuille te verhogen met € 83.863,- structureel;
 - b. het exploitatiebudget voor het contract- en storingsonderhoud van de Strategische portefeuille te verhogen met € 14.665,- structureel;
 - c. het exploitatiebudget voor planmatig onderhoud van de Strategische portefeuille te verlagen met € 87.867,- structureel, door het aanpassen van het niveau planmatig onderhoud naar calamiteitenonderhoud en dit bedrag in te zetten voor toekomstige ontwikkelingen van het project Integraal Accommodatiebeleid (ontwikkelstrategie).
3. Een voorziening in te stellen voor het planmatig onderhoud in de Kernportefeuille met een jaarlijkse dotatie van € 316.016,- per 01-01-2021;
4. De Strategische portefeuille bij de besluitvorming te betrekken over het Integraal Accommodatiebeleid.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 14 mei 2020

de griffier,

de voorzitter,

Drs. B.J. Urban

P.J. Bouvy-Koene