

Raadsvoorstel

Datum raad	20 december 2018	Zaaknummer	1948141930
Datum college	13 november 2018	Portefeuille	Sport, onderwijs, recreatie en toerisme en leefbaarheid J.C.M. van der Pas
Onderwerp	Het vaststellen van de kadernota maatschappelijk vastgoed		

Samenvatting

In het kader van de harmonisatie van beleid is de kadernota maatschappelijk vastgoed voorbereid. De kadernota is opgebouwd aan de hand van beleidsdoelen, uitvoeringskaders en financiële kaders, geheel in lijn met het rapport van de Rekenkamercommissie van december 2017 waarin de informatiestructuur rondom het gemeentelijk vastgoed is geanalyseerd. Het maatschappelijk vastgoed willen we inzetten als een hulpmiddel om de Mijlpalen van Meierijstad en de doelstellingen op van specifieke beleidsterreinen te realiseren. Naast voldoen aan alle wettelijke voorschriften zijn de belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn het vaststellen van een duurzaam conditieniveau (redelijk, sober en doelmatig), het sturen van de vastgoedportefeuille en de doorontwikkeling van de vastgoedorganisatie.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

De centrale thema's in de mijlpalen zijn uitgangspunt geweest voor de kadernota. In de MvM staat We zorgen voor optimaal vastgoedbeheer en maken slimme combinaties tussen behoefte aan ruimte en leegstand van onze gebouwen. We doen afstand van gebouwen die we niet benutten.

Behandeling in commissie

De kadernota is besproken in de commissie.



Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Het vaststellen van de kadernota maatschappelijk vastgoed
2. Voor het regulier MOP:
 - a. Een voorziening gebouwen instellen per 1-1-2019 ter hoogte van het werkelijke saldo per 1-1-2019 en de tijdelijke bestemmingsreserve Gebouwen ter hoogte van het werkelijke saldo per 1-1-2019 opheffen (begroot is € 6.593.387).
 - b. De storting in de tijdelijke bestemmingsreserve van € 1.859.986 vanaf 2019 structureel laten vervallen en vanaf 2019 een structurele storting in de voorziening gebouwen ramen van € 1.503.116.
 - c. De aanvullend benodigde middelen voor MOP van € 154.623,60 voor 2019 dekken uit de Algemene Risico Reserve en voor 2020-2022 verwerken ten laste van het begrotingssaldo 2020-2022.
 - d. De overige financiële effecten van het regulier MOP verwerken in de begroting 2019 en de meerjarenbegroting 2020-2022 conform dekkingsvoorstel.
3. Voor het DMOP:
 - a. de financiële effecten van de kadernota structureel opnemen in de programmabegroting 2019-2022 voor een bedrag van € 442.379.
 - b. de financiële effecten voor de gemeentewerven en milieustraten voor 2019 dekken uit de voorziening rioolheffing (€ 21.459) en afvalstoffenheffing (€ 20.920)..
 - c. de jaarlijkse financiële effecten voor de gemeentewerven en milieustraten met ingang van 2020 structureel verwerken in de rioolheffing (€ 21.459) en afvalstoffenheffing (€ 20.920).
 - d. de structureel beschikbare middelen voor duurzaamheid voor een bedrag van € 400.000 structureel inzetten voor verduurzaming maatschappelijk vastgoed.
 - e. De aanvullend benodigde middelen voor DMOP van € 147.988,32 integraal afwegen bij de kadernota 2020.
4. Voor energiebeheer de structurele lasten van € 43.500 opnemen in de begroting 2019-2022 en deze voor € 38.600 dekken uit de energiebesparing vastgoed. De resterende € 4.839 voor 2019 dekken uit de Algemene Risico Reserve en voor 2020 e.v. ten laste van het begrotingssaldo brengen.
5. De jaarlijks benodigde duurzaamheidsinvesteringen integraal afwegen bij de kadernota 2020 e.v.
6. De onderzoekskosten voor 'CO2-neutraal in 2030, voor zover mogelijk' (€ 96.800) integraal afwegen bij de kadernota 2020.

Een ontwerpbesluit gaat ter vaststelling hierbij.

Waarom naar de raad

Besluitvorming over de kadernota maatschappelijk vastgoed en de daarin opgenomen (financiële) kaders.

Onderwerp

Het vaststellen van de kadernota maatschappelijk vastgoed

Aanleiding

De fusie van de voormalige gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel tot Meierijstad vraagt ook om harmonisering van beleid wat betreft het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. In eerste instantie is door de fusiewerkgroep OKSOW een aanzet voor een nieuw beleid opgesteld en vervolgens is dit door de projectgroep maatschappelijk vastgoed uitgewerkt tot een kadernota maatschappelijk vastgoed.

Wat is maatschappelijk vastgoed?

Onder maatschappelijk vastgoed worden alle vastgoedobjecten en terreinen verstaan die een publieke functie vervullen. Niet het gebouw of ruimte bepaalt het maatschappelijk karakter, maar de invulling hiervan. Het gaat dus om alle gebouwen, bouwwerken, sportterreinen en (on)bebouwde terreinen, waar maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers worden gecreëerd en waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt. Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn schoolgebouwen, culturele voorzieningen, welzijnsvoorzieningen, dierenparkjes en sportcomplexen, en –terreinen. Deze nota concentreert zich op gebouwen, niet op speel- en sportterreinen.

Argumenten

Waarom een kadernota?

Bij de start van de gemeente Meierijstad was er geen eenduidig beeld van de omvang en conditie van de vastgoedportefeuille. Bovendien waren er geen beleidsuitgangspunten vastgesteld, was er geen sprake van portefeuillesturing en bestond er ook twijfel of er voldoende budget was om het vastgoed goed te kunnen onderhouden en beheren. Uitgangspunten en budget voor verduurzaming ontbraken eveneens. Om de sturing, het beheer en het onderhoud van het maatschappelijk vastgoed goed te kunnen organiseren is de kadernota voorbereid. De kadernota is opgebouwd aan de hand van beleidsdoelen, uitvoeringskaders en financiële kaders, geheel in lijn met het rapport van de Rekenkamercommissie van december 2017.

We willen het maatschappelijk vastgoed inzetten als een hulpmiddel om de Mijlpalen van Meierijstad te kunnen realiseren. Tevens willen we het vastgoed inzetten om bij te dragen aan sociaal-maatschappelijke doelstellingen op het gebied van sport, welzijn, cultuur en onderwijs. De samenhang tussen deze beleidsterreinen en de vastgoedobjecten van de gemeente wordt in deze kadernota uitgelegd. Naast het voldoen aan alle wettelijke voorschriften zijn de belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn het vaststellen van een duurzaam conditieniveau (redelijk, sober en doelmatig), het sturen van de vastgoedportefeuille en de doorontwikkeling van de vastgoedorganisatie.

De voorgestelde nieuwe uitgangspunten gaan gelden voor alle vastgoedobjecten in Meierijstad. Dit zorgt voor een eenduidige werkwijze rondom het maatschappelijk vastgoed in Meierijstad, zodat er geen verschil meer bestaat tussen de voormalige gemeenten.

In 2022 willen we de gemeentelijke vastgoedorganisatie de stap laten zetten richting het groeistadium Analist. Deze kadernota maatschappelijk vastgoed voorziet in een route richting deze stap. Dit wordt gedaan aan de hand van drie thema's: beleidsdoelen, uitvoeringskaders en financiële kaders. Dit alles geheel in lijn met de aanbevelingen van de RKC.

Financiële effecten

In de kadernota maatschappelijk vastgoed zijn financiële kaders opgenomen voor wat betreft het vastgoed, waar onder een kostendekkende huurprijs, een uitwerking van het stappenplan voor verduurzaming alsmede energiebesparingsmogelijkheden.

Deze kaders zijn verwerkt in een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMOP) voor de periode 2019-2028. De kosten van het DMOP zijn begroot op ruim € 31.000.000. Met een structurele bijdrage vanuit de begrotingspost duurzaamheid, het gedeeltelijk omslaan van de kosten voor de gemeentewerven en milieustraten in het rioolrecht en de afvalstoffenheffing en het realiseren van energiebesparing zijn de kosten op jaarlijks € 308.000 na afgedekt. Een uitgebreide beschrijving van de financiële effecten is opgenomen in de financiële toelichting van deze adviesnota.

Verduurzaming

In de duurzaamheidsvisie (raad november 2018) is een ambitie opgenomen voor maatschappelijk vastgoed, die luidt 'CO2 neutraal in 2030 voor zover mogelijk'. Hiervoor is een stappenplan uitgewerkt in de kadernota (zie 'verduurzaming'). Het DMOP is niet uitgewerkt tot op het niveau 'CO2 neutraal in 2030 voor zover mogelijk'. Om dit te kunnen realiseren wordt in 2019 een onderzoek uitgevoerd waarbij per object de mogelijkheden in beeld worden gebracht. Zie verder de uitgebreide toelichting onder het kopje Duurzaamheid van deze adviesnota.

Kanttekeningen

Het DMOP beperkt zich tot gebouwen. Voor alle duidelijkheid wordt hierbij vermeld dat er geen schoolgebouwen in het DMOP opgenomen zijn, omdat het onderhoud hiervan een verantwoordelijkheid is van de schoolbesturen. Op dit moment voldoen alle vastgoedobjecten met uitzondering van zwembad de Neul, aan conditieniveau 3.

Voor de sportterreinen is het onderhoud in de voorbereiding van de fusie planmatig in beeld gebracht.

Communicatie

Op 25 oktober heeft een beeldvormende avond plaats gevonden waarbij aan een afvaardiging van de raad uitgangspunten van de kadernota maatschappelijk vastgoed gepresenteerd zijn.

Participatie

Voor de opstelling van de kadernota zijn geen specifieke bijeenkomsten met stakeholders georganiseerd, omdat in het kader van harmonisatie van beleid met de grootste gebruikersgroepen van het maatschappelijk vastgoed veelvuldig contact is geweest en/of een separaat participatietraject is doorlopen (bijv. integraal huisvestingsplan onderwijs, sportnota, gemeenschapshuizen, kunst en cultuur). Daarnaast vindt met de gebruikers van het vastgoed regulier overleg plaats over door de inhoudelijke beleidsafdelingen, waarbij onder meer de huisvestingssituatie ter sprake komt.

In de nabije toekomst zal de gebruikstevredenheid worden gemeten.

Duurzaamheid

In de duurzaamheidsvisie (raad november 2018) is een ambitie opgenomen voor maatschappelijk vastgoed, die luidt 'CO2 neutraal in 2030 voor zover mogelijk'.

In samenwerking met PVM zijn 25 standaard toepassingen voor duurzaamheid verwerkt in het DMOP. Deze toepassingen willen we gefaseerd uitvoeren. De volgende stappen worden hiervoor ondernomen en toegelicht in de kadernota maatschappelijk vastgoed:

- stap 1: eerste verduurzamingsslag (via DMOP)
- stap 2: zonnepanelen en zonnecollectoren (via DMOP)
- stap 3: CO2-neutraal (na onderzoek)

CO2-neutraal

Meerijstad gaat voor CO2 neutraal. In termen van gebouwen zoals maatschappelijk vastgoed en het beheer ervan (organisatie) houdt CO2 neutraal in dat we per saldo geen CO2 meer uitstoten als gevolg van ons fossiele energieverbruik. Dat doen we door een combinatie van energiebesparing, duurzame opwekking en compensatie van onze CO2-uitstoot.

Ga je dus aan de slag met gebouwen dan zorg je ervoor dat je zoveel mogelijk (-voor zover mogelijk-) isoleert (reductie CO2) en datgene wat je aan energie nodig hebt voor warmte en licht/elektra duurzaam wordt opgewekt. Het is logisch om stroom zelf duurzaam op te wekken dan wel groen in te kopen en datgene wat je dan nog aan gas (fossiel) gebruikt te compenseren (bijv. door boomaanplant).

Met betrekking tot de ambitie om het maatschappelijk vastgoed voor zover mogelijk CO2 neutraal te laten zijn in 2030 is het uitgangspunt dat er geen kapitaalvernietiging plaatsvindt en onrendabele investeringen, zoals bijvoorbeeld in geval van monumenten, worden voorkomen.

Financiële toelichting

Onderstaande afbeelding biedt een overzicht van de jaarlijkse lasten van de uitvoering van het MOP en van de duurzaamheidsinvesteringen (incl. inzet van 2 extra FTE's onderhoudsbeheer en een ½ FTE energiebeheer), de dekkingsmogelijkheden en het nog jaarlijks af te dekken tekort van het duurzaam meerjarenonderhoudsplan. De kosten van de formatie uitbreiding zijn verwerkt in het DMOP. In kostendekkende zin is er slechts sprake van 1 fte formatie uitbreiding, omdat de formatie die wordt ingezet voor verduurzaming en energiebeheer kostendekkend is. De verdere onderbouwing van én toelichting op deze bedragen is opgenomen in de Kadernota maatschappelijk vastgoed zelf.

Totaaloverzicht

	Jaarlijks nog te dekken	Dekkings-mogelijkheid	Jaarlijks tekort
1. MOP	587.537	432.913	154.624
2. Verduurzaming MOP	590.367	442.379	147.988
3. Extra verduurzaming	205.781	205.781	0
4. Energiebeheer	43.500	38.661	4.839
5. CO2-neutraal*	p.m.	0	p.m.
	1.427.185	1.119.734	307.451

* Onderzoek CO2-neutraal € 80.000 excl. btw (€ 96.800 incl. btw), eenmalig te dekken uit de algemene reserve

Blok 1, 2 en 4

Voorgesteld wordt om de financiële consequenties van het MOP én de toevoeging van een ½ FTE energiebeheer structureel te verwerken in de programmabegroting met ingang van 2020 en het jaarlijks tekort te dekken uit de algemene middelen.

Daarnaast de financiële consequenties voor 2019 te verwerken in de begroting 2019 en het tekort te dekken uit de Algemene Reserve.

Gemeentewerven en milieustraten

De gemeentewerven en de milieustraten zijn objecten die onderdeel uitmaken van het maatschappelijk vastgoed. In het DMOP zijn investeringen opgenomen voor de gemeentewerven en de milieustraten. De jaarlijkse lasten van deze investeringen worden verwerkt in het rioolrecht en de afvalstoffenheffing dmv een jaarlijkse ophoging van de storting in de onderhoudsvoorziening. Omgerekend komen deze lasten neer op een totale verhoging van ± € 6,00 per huishouden per jaar (naar boven afgerond). Voorgesteld wordt de tariefswijziging door te voeren met ingang van 2020 en de lasten voor 2019 ten laste te brengen van de voorzieningen rioolrecht en afvalstoffenheffing.

Blok 3

Voorgesteld wordt om jaarlijks in de kadernota de benodigde investeringen op te nemen op basis van nut en noodzaak van de investeringen en dekkingsmogelijkheden op dat moment.

Blok 5

Om de ambitie CO2-neutraal, voor zover mogelijk, in kosten uit te kunnen drukken dienen de mogelijkheden per gebouw te worden onderzocht. De kosten van dit onderzoek worden geraamd op € 80.000 excl. btw (€ 96.800 incl. btw), eenmalig te dekken uit de algemene reserve. Duidelijk is wel dat met CO2-neutrale maatregelen geen extra energiebesparing kan worden gerealiseerd. Evenmin zijn er nu dekkingsmiddelen voor handen voor eventuele noodzakelijke aanvullende (duurzaamheids)investeringen.

Planning

Er wordt niet gebruik gemaakt van een informatiebijeenkomst.

Rechtsbescherming

Niet van toepassing.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. kadernota maatschappelijk vastgoed

Ter inzage documenten

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 november 2018;

Gelet op de wet Arhi;

Besluit:

1. Het vaststellen van de kadernota maatschappelijk vastgoed.
2. Voor het regulier MOP:
 - a. Een voorziening gebouwen in te stellen per 1-1-2019 ter hoogte van het werkelijke saldo per 1-1-2019 en de tijdelijke bestemmingsreserve Gebouwen ter hoogte van het werkelijke saldo per 1-1-2019 opheffen (begroot is € 6.593.387).
 - b. De storting in de tijdelijke bestemmingsreserve van € 1.859.986 vanaf 2019 structureel te laten vervallen en vanaf 2019 een structurele storting in de voorziening gebouwen te ramen van € 1.503.116.
 - c. De aanvullend benodigde middelen voor MOP van € 154.623,60 voor 2019 te dekken uit de Algemene Risico Reserve en voor 2020-2022 te verwerken ten laste van het begrotingssaldo 2020-2022.
 - d. De overige financiële effecten van het regulier MOP te verwerken in de begroting 2019 en de meerjarenbegroting 2020-2022 conform dekkingsvoorstel.
3. Voor het DMOP:
 - a. de financiële effecten van de kadernota structureel op te nemen in de programmabegroting 2019-2022 voor een bedrag van € 442.379.
 - b. de financiële effecten voor de gemeentewerven en milieustraten voor 2019 te dekken uit de voorziening rioolheffing (€ 21.459) en afvalstoffenheffing (€ 20.920)..
 - c. de jaarlijkse financiële effecten voor de gemeentewerven en milieustraten met ingang van 2020 structureel te verwerken in de rioolheffing (€ 21.459) en afvalstoffenheffing (€ 20.920).
 - d. de structureel beschikbare middelen voor duurzaamheid voor een bedrag van € 400.000 structureel in te zetten voor verduurzaming maatschappelijk vastgoed.
 - e. De aanvullend benodigde middelen voor DMOP van € 147.988,32 integraal af te wegen bij de kadernota 2020.
4. Voor energiebeheer de structurele lasten van € 43.500 op te nemen in de begroting 2019-2022 en deze voor € 38.600 te dekken uit de energiebesparing vastgoed. De resterende € 4.839 voor 2019 te dekken uit de Algemene Risico Reserve en voor 2020 e.v. ten laste van het begrotingssaldo te brengen.
5. De jaarlijks benodigde duurzaamheidsinvesteringen integraal af te wegen bij de kadernota 2020 e.v.

6. De onderzoekskosten voor 'CO2-neutraal in 2030, voor zover mogelijk' (€ 96.800) integraal af te wegen bij de kadernota 2020.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 20 december 2018

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij