



## Raadsvoorstel

<b>Portefeuillehouder</b> R. Haverkamp	<b>Begrotingsprogramma</b> 2 Ruimtelijk Domein	
<b>b en w-vergadering</b> 18 april 2017	<b>agendapunt</b> 6	<b>bijlage(n) ter inzage</b> 2
<b>rol raad</b> Ter besluitvorming	<b>soort document</b> Raadsvoorstel en -besluit	
<b>informatieavond</b> 16 mei 2017	<b>agendapunt</b>	
<b>raadsvergadering</b> 30 mei 2017	<b>agendapunt</b>	
<b>onderwerp</b> Actualisatie SBO Gebouwen.		

### INHOUD VOORSTEL

- Vaststellen van het bijgestelde SBO Gebouwen;
- aanwenden van Reserve SBO gemeentelijke gebouwen (voorheen Voorziening) voor de dekking van het bijgestelde SBO Gebouwen 2016-2020;
- aanwenden van Reserve Onderhoud Gebouwen voor de dekking van het bijgestelde SBO Gebouwen 2016-2020;
- Aanwenden van de verwachte opbrengsten uit de verkoop van C- en D-panden voor de dekking van het SBO Gebouwen 2016-2020;
- aanwenden van de opbrengst van gronden verkocht aan Rijkswaterstaat in verband met de wegverbreding A12 voor de dekking van het SBO Gebouwen 2016-2020;
- aanvullend beschikbaar stellen van € 208.786,00 structureel.

#### 1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Er wordt een voorstel gedaan tot actualisatie van het SBO Gebouwen 2011-2020, het budget voor het onderhoud van o.a. het gemeentelijk vastgoed.

#### 2 Wat is de aanleiding?

In de Financiële verordening gemeente Rheden 2016 en voorgaande versies daarvan is bepaald dat er elke vier jaar inzicht wordt gegeven in de kosten van diverse gemeentelijke kapitaalgoederen, waaronder het gemeentelijk vastgoed. Dit voorstel met bijgaande financiële onderbouwing is een actualisatie van het SBO Gebouwen 2011-2020.

In de Programmabegroting 2017-2020 is reeds een winstwaarschuwing afgegeven naar aanleiding van de gewenste kwaliteit van de gebouwen en een toename van de onderhoudskosten. Dit voorstel gaat in op de toename van de onderhoudskosten. Er zal een separaat voorstel gedaan worden voor de gewenste kwaliteit van de gebouwen.

Er is de afgelopen jaren veel gebeurd omtrent het vastgoed van de gemeente Rheden. Door toenemende wet- en regelgeving worden ons verplichtingen vanuit de Rijksoverheid opgelegd, zoals de wetgeving omtrent de asbestdaken en duurzaamheid. Met het vaststellen van het Integraal Klimaatbeleid juni 2016 is er besloten de gemeente Rheden als organisatie in 2020 energieneutraal moet zijn. Daarnaast is de vastgoedportefeuille aan verandering onderhevig<sup>1</sup>. Het faillissement van Carion heeft ervoor gezorgd dat de portefeuille is gegroeid met relatief grote panden. Bovenstaande heeft ertoe geleid dat de onderhoudsbehoefte van de totale portefeuille is gestegen.

<sup>1</sup> Een lijst met objecten die uit het SBO onderhouden worden, is opgenomen in bijlage 1.

Vanuit de professionalisering van de vakdiscipline Vastgoed zijn er andere inzichten omtrent de exploitatiekosten en baten van het vastgoed. Het lijkt logisch om de exploitatiekosten af te dekken met de inkomsten die uit de vastgoedportefeuille komen, bijvoorbeeld uit de verkoop van de panden die in de eerder vastgestelde C- en D-categorie vallen. Verder zijn er uit het verleden diverse reserves per categorie gevormd.

### **3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?**

- SBO Gebouwen 2011-2020.
- Nota Vastgoed december 2012.
- Uitvoering stappenplan Nota Vastgoed 2015.
- Categorisering panden juli 2015.
- Uitvoeringsprogramma Rheden op weg naar CO2 neutraliteit 2012-2015.
- Integraal Klimaatbeleid juni 2016.
- Ruilovereenkomst Brug A12.
- Onderhoudsverplichting namens verhuurder vanuit de huurovereenkomsten met de huurders van gemeente Rheden.
- Verbod op asbestdaken.

Vanuit SBO Gebouwen wordt er een bijdrage geleverd aan duurzaamheid door de implementatie van een energiebesparing van 3% per jaar. Deze maatregel is besloten in het Uitvoeringsprogramma Rheden op weg naar CO2 neutraliteit 2012-2015 en sluit aan bij het Integraal klimaatbeleid, welke in juni 2016 is vastgesteld.

In het raadsvoorstel Integraal klimaatbeleid van juni 2016 is er gekozen voor de transitievariant, wat voor vastgoed inhoudt dat hier geen directe budgetten beschikbaar zijn. De doelstelling uit het klimaatbeleid om naar een CO2 neutrale organisatie te gaan in 2020, betekent voor Vastgoed dat wij gaan werken aan een klimaatneutrale vastgoedportefeuille. Hiervoor zal op termijn aanvullend budget gevraagd worden. Wij gaan daartoe in 2017, samen met de projectleider duurzaamheid, een voorstel doen voor een integrale aanpak voor de verduurzaming van het vastgoed welke aansluit op het klimaatbeleid.

Ten tijde van het opstellen van de meerjarenonderhoudsplannen voor de vastgoedportefeuille, welke aan deze budgetaanvraag ten grondslag ligt, was er nog geen sprake van beleid op het gebied van circulariteit. Voorafgaand aan de volgende actualisatie van het SBO, zullen de meerjarenonderhoudsplannen per pand worden opgesteld. In deze plannen zullen duurzaamheid en circulariteit van onderhoud en materialen een plek krijgen.

### **4 Wat willen wij bereiken?**

Dat het budget voor onderhoud en renovatie van de vastgoedportefeuille aansluit op de werkelijke situatie en werkelijke uitgaven (de feitelijke autonome ontwikkelingen). Daarnaast willen wij bereiken dat de kosten van het vastgoed overzichtelijk zijn en gedekt worden door de inkomsten uit het vastgoed. Ook zien wij graag dat de reserves voor de gehele portefeuille beschikbaar zijn en niet specifiek per pand, zodat dit aansluit bij de wijze waarop de budgetaanvraag plaatsvindt en de wijze waarop er gerapporteerd wordt. Tot slot willen wij bereiken dat de panden voldoen aan de wet- en regelgeving, het klimaatbeleid en de behoeftes van de beleidsafdelingen.

De afdeling vastgoed is eveneens bezig met een professionaliseringsslag door uitvoering te geven aan het raadsvoorstel 'Nota Vastgoed 2013' en 'Uitvoering stappenplan 2013'. De kaders en richtlijnen en stap 1 en 2 zijn omschreven in een eerder raadsvoorstel. Er wordt nu gewerkt aan de methodiek voor het berekenen van de kostprijsdekkende huur. Wij verwachten hier in 2017 een voorstel voor te kunnen doen. Daarnaast zijn diverse andere actiepunten uit deze nota inmiddels opgepakt en geïmplementeerd zoals de kwaliteitsslag Axserion, de oppervlaktemeting conform NEN 2580 en de categorisering van panden.

**5 Wat gaan wij ervoor doen?**

Uitvoering geven aan de MJOP's die aan de aanvraag van dit budget ten grondslag liggen.

**6 Wat gaat het kosten?**

<b>Verwachte kosten</b>	<b>10 jaar</b>	<b>Gemiddeld per jaar</b>	
1 MJOP	€ 24.065.893,00	€ 2.406.589,00	Kosten MJOP
2 Renovatie	€ -9.666.050,00	€ -966.605,00	Bezuiniging onderhoud door geplande renovaties
3 Besparingsverwachting	<u>€ -1.439.984,00</u>	<u>€ -143.998,00</u>	Besparingsmogelijkheid 10%
Totaal verwachte kosten	€ 12.959.859,00	€ 1.295.986,00	
<b>Dekking</b>			
3 Huidige storting SBO	€ -8.560.000,00	€ -856.000,00	Huidige storting SBO
4 Reserve (voorheen Voorziening)	€ -1.282.418,00	€ -128.242,00	Huidige reserve voor Onderhoud
5 Reserve Onderhoud Gebouwen	€ -265.838,00	€ -26.584,00	
6 Verkoop	€ -711.721,00	€ -71.172,00	Opbrengst uit verkoop panden (minus bezuinigingsopgave € 900.000,00)
7 Ruilovereenkomst Brug A12	<u>€ -52.017,00</u>	<u>€ -5.202,00</u>	Opbrengst uit ruilovereenkomst Rijkswaterstaat
Totaal dekking	€ -10.871.994,00	€ -1.087.199,00	
<b>Aanvullende aanvraag SBO 2016-2025</b>	<b>€ 2.087.865,00</b>	<b>€ 208.786,00</b>	

**Extra opgave**

Zoals onder paragraaf 2 van dit voorstel is aangegeven, was een stijging van de onderhoudskosten te verwachten, onder andere door groei van de vastgoedportefeuille. Wanneer er panden aan de vastgoedportefeuille toegevoegd worden, wordt er incidenteel bij de verwerving een budget voor onderhoud aangevraagd. Bij de actualisatie van het SBO Gebouwen worden de nieuwe panden meegenomen in de meerjarenonderhoudsplanning. Daarnaast zijn er hogere kosten door de maatregelen die genomen moeten worden om de 3% energiebesparing te realiseren en het verwijderen van de asbestdaken. Hieronder een weergave van de extra kosten voor nieuwe objecten en maatregelen.

	<b>10 jaar</b>	<b>Gemiddeld per jaar</b>
Nieuwe objecten t.o.v. SBO 2011-2020	€ 2.373.027,00	€ 237.303,00
Energiemaatregelen uit MJOP	€ 1.047.171,00	€ 104.717,00
Asbest verwijderen uit MJOP	<u>€ 825.092,00</u>	<u>€ 82.509,00</u>
	€ 4.245.290,00	€ 424.529,00

**Verwachte kosten****1 Meerjarenonderhoudsplanning**

Het onderhoud van de objecten beslaat het grootste deel van de kosten. Door de jaarlijkse fluctuaties van de onderhoudskosten, wordt het gemiddelde over 10 jaar genomen<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> De onderhoudskosten per pand zijn opgenomen in bijlage 2.

## 2 Renovatie

Om de onderhoudskosten te verlagen wordt er voorgesteld om, vooruitlopend op de ontwikkelingen, geen preventief onderhoud uit te voeren bij de panden waar een renovatie verwacht wordt. Het gaat om de volgende panden: het gemeentehuis, De Bundel, zwembad De Dimpel en de Van Voorthuijsenschool. De renovaties van deze panden worden in separate voorstellen aangeboden, voor wat betreft het gemeentehuis zal er in de voorjaarsnota een aankondiging worden gedaan voor de kosten van de minimale variant.

Voor de vier panden waar het onderhoudsbudget is geminimaliseerd, worden de wettelijk verplichte keuringen en strikt noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

Hier is in het budget rekening mee gehouden. De preventieve onderhoudswerkzaamheden zijn niet meegenomen in het budget. Er is wel rekening gehouden met extra uitgaven voor correctief onderhoud (storingen) voor deze panden, omdat de verwachting is dat het aantal storingen toeneemt naarmate het preventief onderhoud afneemt.

Met het verwijderen van deze panden uit het onderhoudsbudget, wordt er een jaarlijkse besparing van € 966.605,00 gerealiseerd.

## 3 Besparingsverwachting

Er wordt een besparing van 10% verwacht door delen van het onderhoud aan te besteden in grotere volumes, waarmee een inkoopvoordeel te behalen valt. De verwachte besparing op het onderhoud van de gehele portefeuille wordt per jaar geraamd op € 143.998,00.

## **Dekking**

### 3 Huidige SBO Gebouwen 2011-2020

De huidige kosten van het onderhoud zijn jaarlijks € 856.000. Met de aanvraag van € 1.295.986,00 zal het huidige bedrag als dekking dienen voor een deel van deze kosten.

### 4 Reserve (voorheen Voorziening)

Er zijn voor diverse panden nog reserves beschikbaar. Dit betreft onderhoudsgeld dat nog niet uitgegeven is. Door deze reserve niet per categorie, maar voor de gehele portefeuille beschikbaar te stellen kan er € 128.242,00 ingezet worden ter dekking van de verwachte kosten. Hiermee willen wij aansluiten bij de wijze waarop de rapportages en budgetaanvraag plaatsvinden, dit is beide op portefeuilleniveau.

### 5 Reserve Onderhoud Gebouwen

Er is een reserve beschikbaar voor het onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen, deze reserve is in totaal € 405.838,00. Deze reserve wordt gedeeltelijk eveneens gebruikt voor de financiering van kapitaalslasten. Daarmee wordt er € 140.000,00 in mindering gebracht op het bedrag dat ter dekking wordt aangewend. Er wordt € 265.838,00 uit de reservering Onderhoud Gebouwen gebruikt.

### 6 Verkoop

De panden binnen de vastgoedportefeuille zijn gecategoriseerd, waarbij er een verkoopopgave ligt op de panden in de C- en D-categorie. Wij stellen voor om de opbrengsten uit deze verkopen aan te wenden voor de dekking van het SBO 2016-2020. Er is hier rekening gehouden met een vermindering van onderhoudskosten door de verkoop van panden.

### 7 Ruilovereenkomst Brug A12

Met de verkoop van gronden ten gunste van de wegverbreding Waterberg-Velperbroek is door Rijkswaterstaat een koopsom betaald van € 52.017,00 aan de gemeente Rheden. In het besluit 'Ruilovereenkomst met Rijkswaterstaat t.g.v. wegverbreding A12 te Velp' is opgenomen dat deze gelden eenmalig aangewend mogen worden als toevoeging aan het SBO.

Er is onderzocht of er vanuit het faillissement van Carion nog financiële middelen beschikbaar zijn die ter dekking ingezet kunnen worden voor het SBO Gebouwen. Deze zijn er niet, de aanwezige middelen worden besteed aan de exploitatie van de dorpshuizen en maatschappelijke activiteiten.

De totale dekking van de verwachte kosten komt hiermee op € 1.087.199,00. Het verschil met de aanvraag van € 1.295.986,00 en de dekking komt hiermee op € 208.786,00.

#### **7 Wat zijn de risico's?**

- Dat de wettelijke verplichtingen omtrent vastgoed toenemen, zoals onlangs is gebeurd op het gebied van duurzaamheid en asbestdaken. Hierdoor zal het aangevraagde budget niet toereikend zijn.
- Dat de vastgoedportefeuille groeit of krimpt waarmee het onderhoudsbudget niet aansluit op de onderhoudsraming
- Dat de verwachte verkoopopbrengst van panden uit de C- en D-lijst niet behaald wordt of dat de natuurlijke verkoopmomenten niet binnen de tijdspanne van 10 jaar liggen.

#### **8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?**

Er is draagvlak voor dit voorstel bij de beleidsafdelingen, projectleider duurzaamheid en de huurders van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

#### **9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?**

Er wordt intern afgestemd met de beleidsafdelingen en de projectleider duurzaamheid.

#### **10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?**

Er zal over 4 jaar weer een actualisatie van het SBO aangeleverd worden. Daarnaast wordt jaarlijks gerapporteerd in de paragraaf kapitaalgoederen in de programmabegroting en de jaarrekening.

De Steeg, 18 april 2017

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,  
burgemeester.

J.W. Kettelerij,  
secretaris.