

Oriëntatieavond vastgoedstrategie

9 maart 2021

Aanleiding en achtergrond



Aanleiding:

- 1) Behoeftte aan een kader waaruit blijkt waar de gemeentelijke vastgoedportefeuille aan moet voldoen om bij te dragen aan het realiseren van maatschappelijke (beleids)doelstellingen.
- 2) Behoeftte aan een beeld van de voorzieningen die Zwijndrecht zou moeten hebben om een aantrekkelijke (woon)gemeente te zijn.
- 3) Technische staat van gebouwen.
- 4) Noodzaak om duurzaamheid te integreren in het vastgoedbeleid.

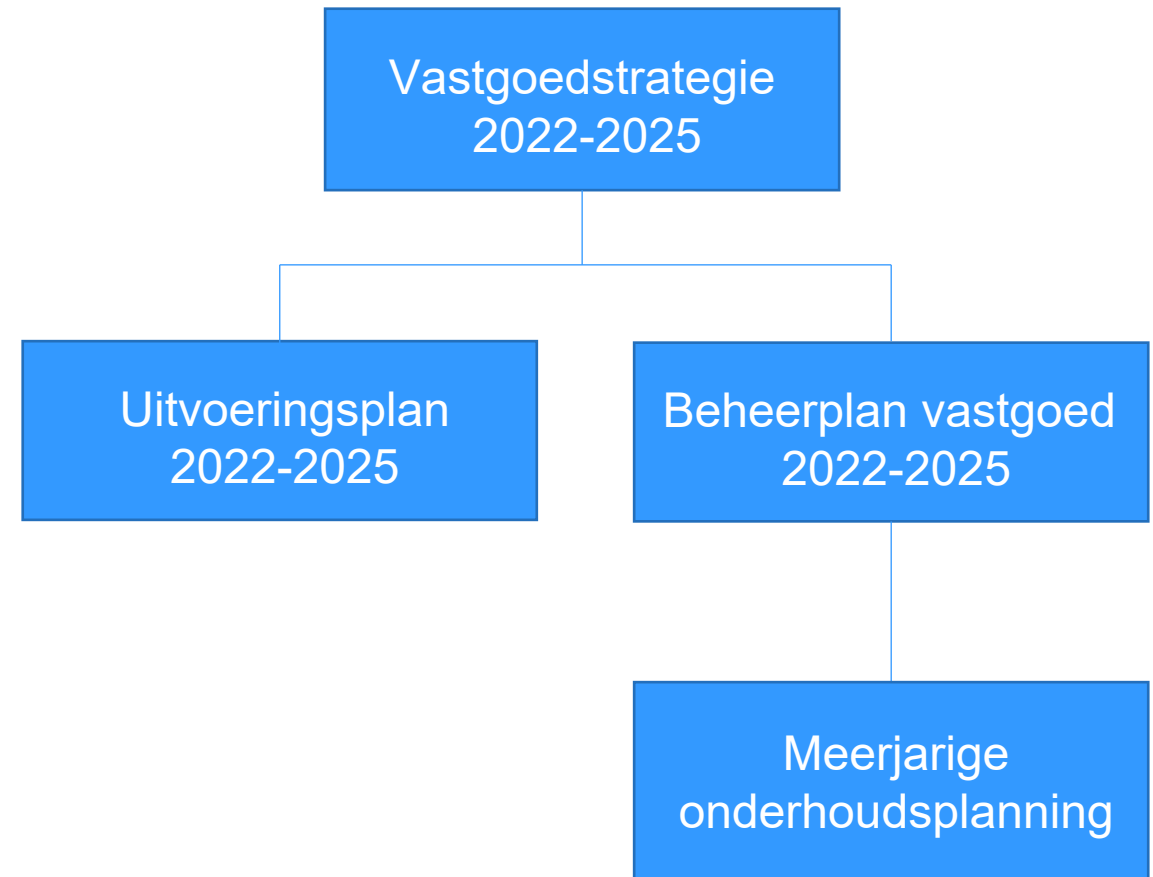


Doelstelling

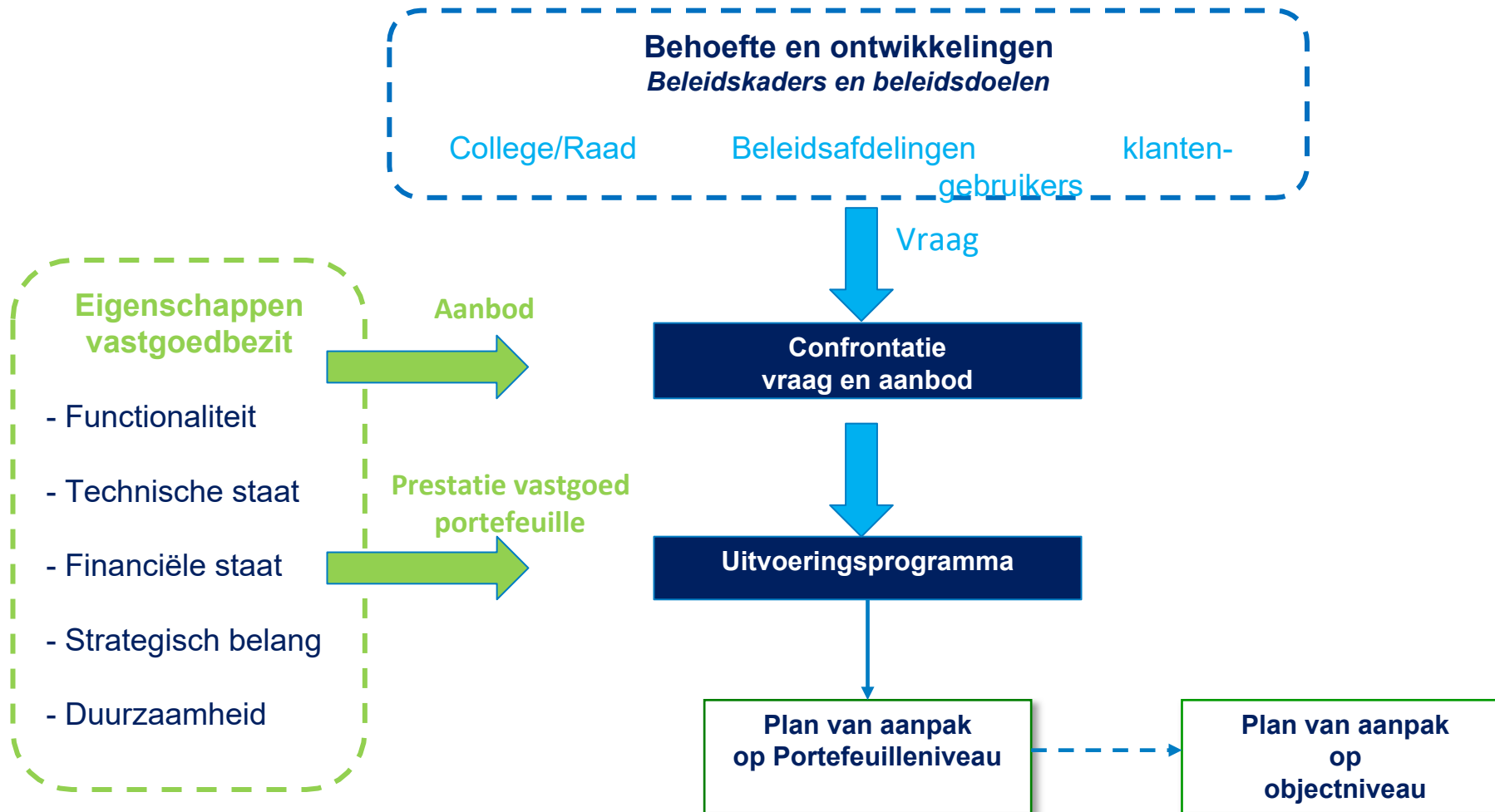


Doelstellingen:

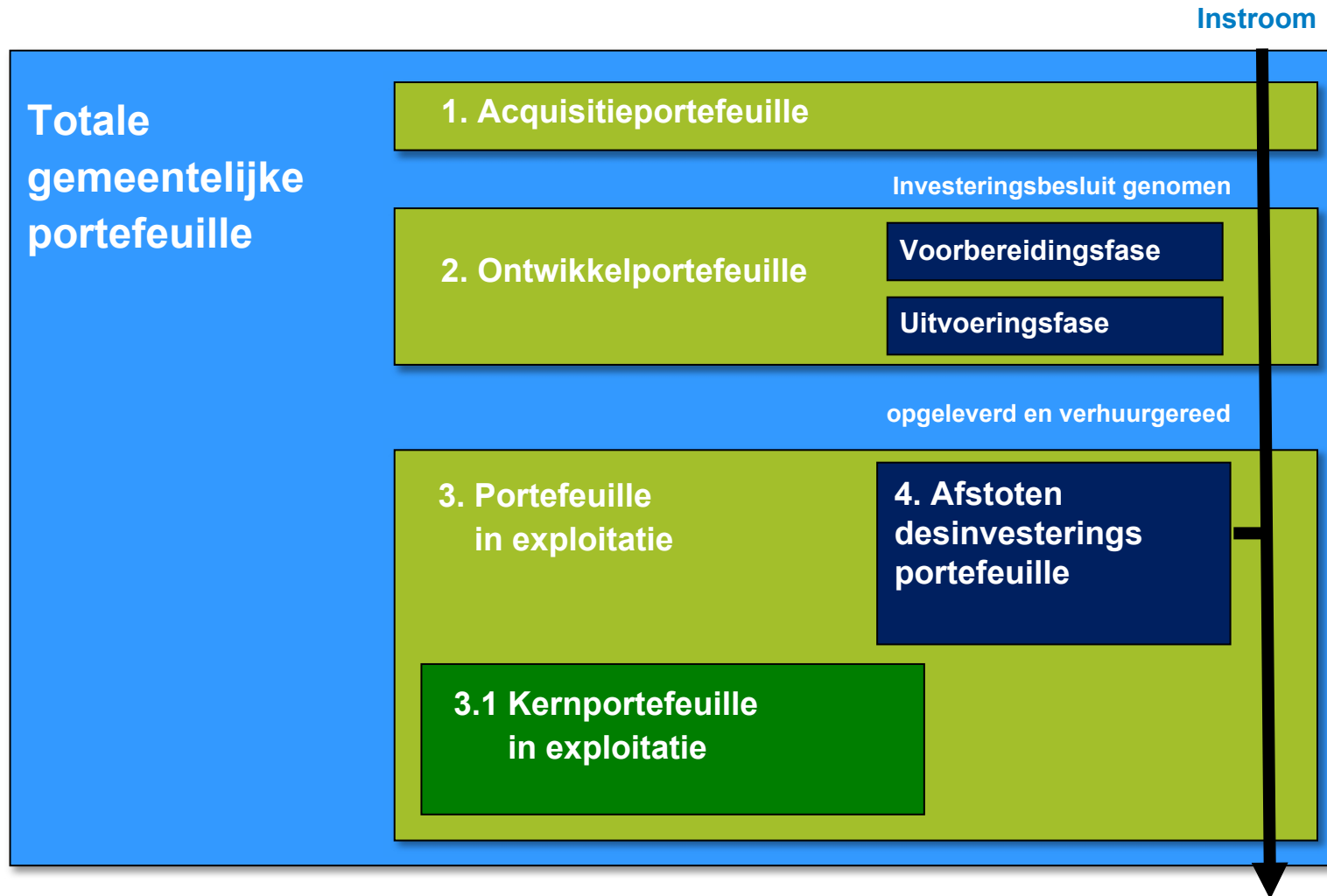
- Optimaliseren balans tussen maatschappelijk en financieel rendement.
- Integreren duurzaamheidsambities
- Vaststellen kaders voor het uitvoeringsplan en beheerplan vastgoed



Strategisch denkkader



Indeling in vier portefeuilles



Huidige vastgoedportefeuille



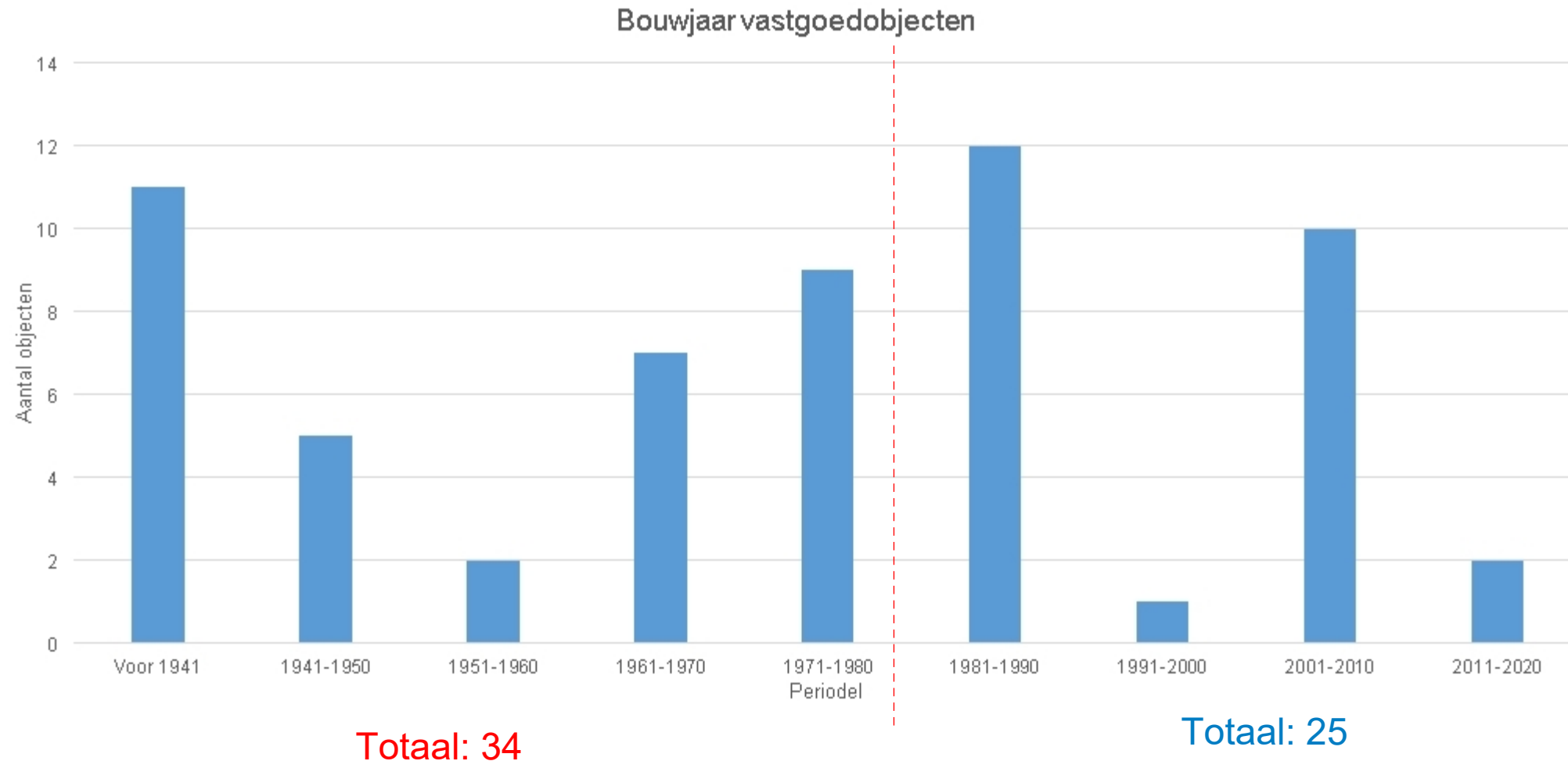
Indeling van objecten naar functie:

1. Onderwijs en kinderopvang	4
2. Sport	11
3. Maatschappelijk	13
4. Recreatie	7
5. Ambtelijke huisvesting	3
6. Wonen (incl. standplaatsen ww)	7
7. Riolering (opstallen)	8
8. Begraafplaatsen (opstallen)	9
9. Leegstaand/tijdelijk beheer	5
10. Overig	4

Totaal	73
---------------	-----------



Huidige vastgoedportefeuille

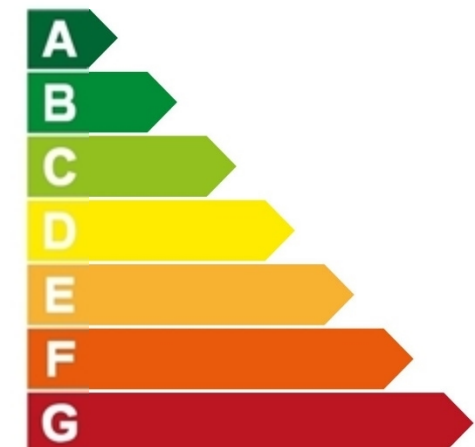
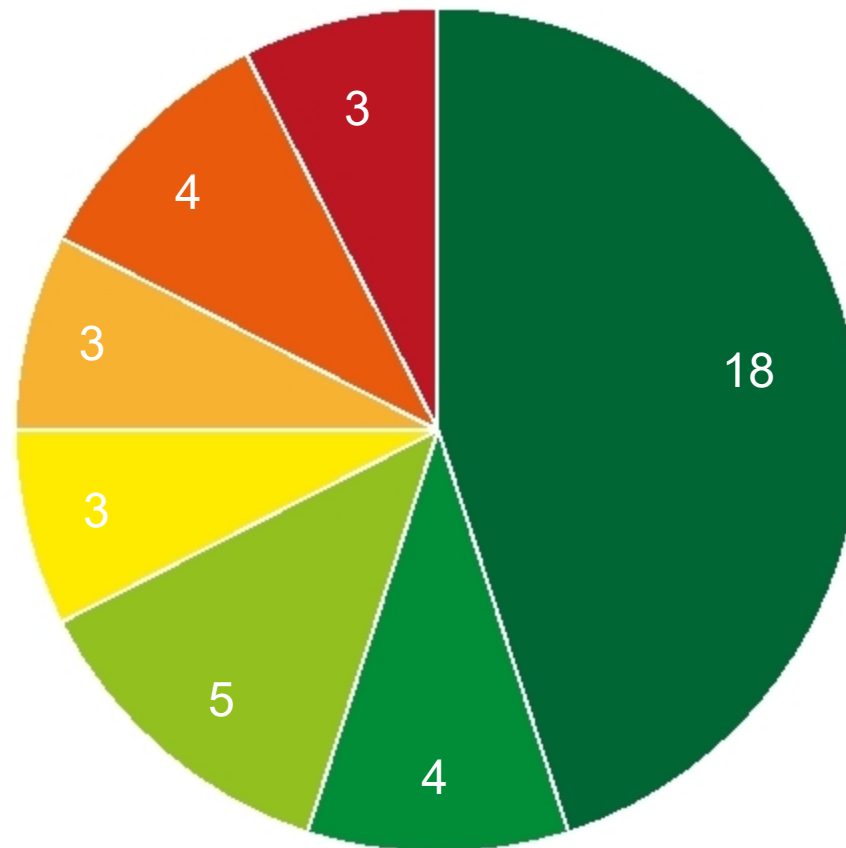


Onbekend: 14

Huidige vastgoedportefeuille



Energie labels



Uitgangspunten vastgoedstrategie



1. Vastgoedbezit is geen doel, maar een middel om maatschappelijke en organisatorische doelstellingen mee te verwezenlijken.
2. Sturen op optimaal maatschappelijk en financieel rendement.
3. De markt, tenzij...
4. Verduurzamen vastgoed kernportefeuille >10 jaar.
5. Objectbeslissingen worden afgestemd op de portefeuillestrategie.
6. Optimaal gebruik van accommodaties (multifunctioneel gebruik).
7. Vaste beleidscyclus (afgestemd op bestuursperiode).
8. Sturen op *total cost of ownership*.

Plan van aanpak



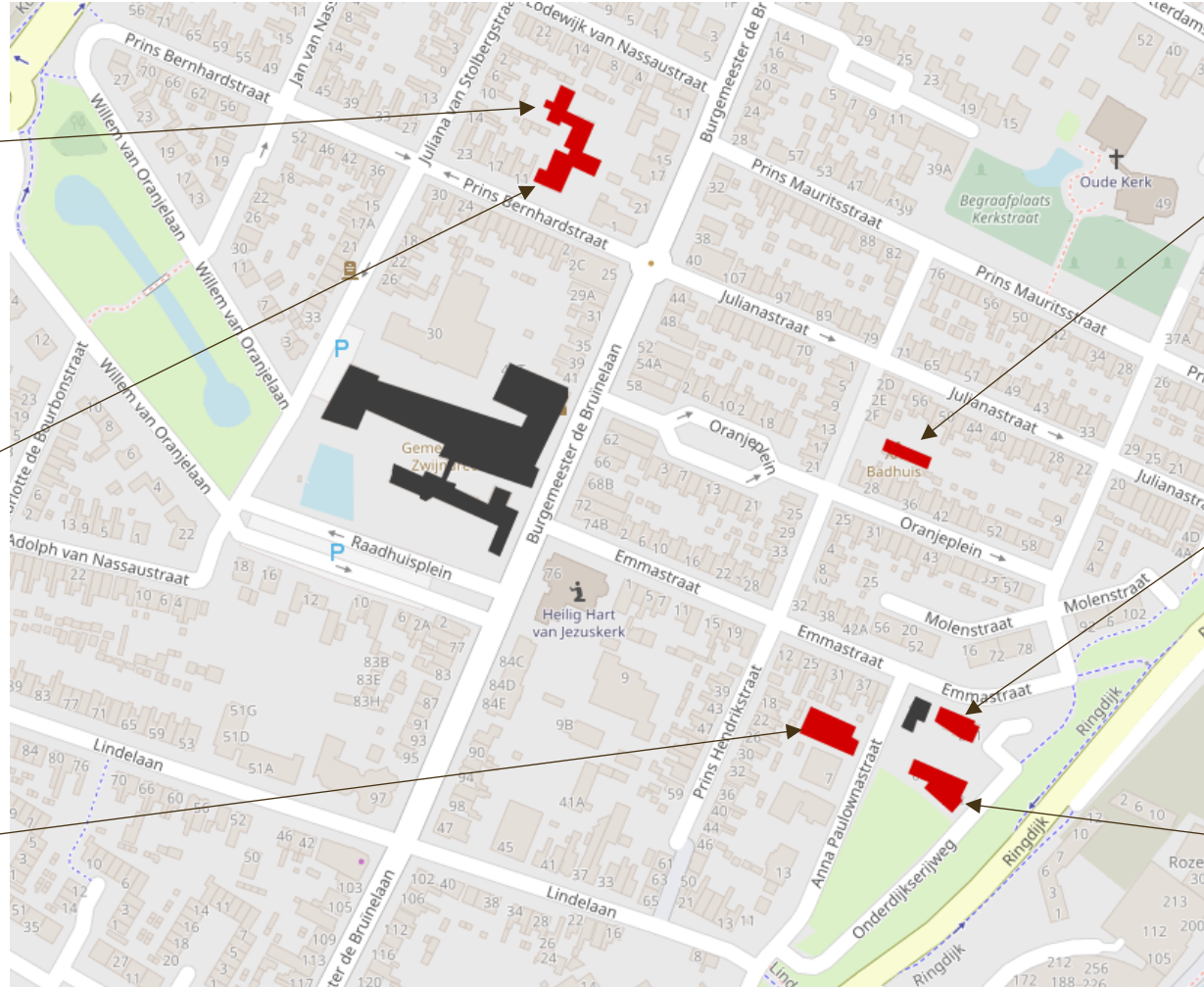
1. Inventariseren relevante gegevens huidige vastgoedportefeuille
2. Inventariseren behoefte vanuit maatschappelijk beleid en ruimtelijke ontwikkeling.
3. Beoordeling objecten a.d.h.v. criteria (functionaliteit, technische staat, financieel en duurzaamheid).
4. Opstellen vaststellen Vastgoedstrategie 2022-2025 inclusief portefeuille-indeling.
5. Opstellen en vaststellen uitvoeringsplan.
6. Uitvoering.

Casus 1. Taakopvatting

- Vraag: waar zijn we als gemeente van?



Casus 2. Combineren en vernieuwen



Casus 3. Verduurzamen: Develhal

Adres: Parklaan 5, Zwijndrecht

Bouwjaar: 1989

Functie: sport

Geschatte instandhoudingstermijn: ≥ 10 jaar

Energielabel: C

Onderhoudscategorie: B

Energiegebruik: gas

Boekwaarde: € 138.384

Score:

Onderdeel	Conditie	Functionaliteit	Financieel	Duurzaamheid
Score				

