

Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

	Sliedrecht, 8 januari 2024
--	----------------------------

Onderwerp

Rekenkamerrapport 'Vastgoed, geen doel maar een middel' van de Rekenkamer Sliedrecht.

Beslispunten

1. De door de Rekenkamer Sliedrecht in het rapport 'Vastgoed, geen doel maar een middel' van 4 december 2023 op pagina 8 en 9 gedane aanbevelingen aan het college en aan de raad over te nemen:
college
 - a. Geef de raad meer inzicht in de gehele kernportefeuille.
 - b. Maak concrete plannen om de rest van de niet-kernportefeuille tijdig af te kunnen stoten.
 - c. Formuleer haalbare doelstellingen op het gebied van duurzaamheid naast de wettelijke vereisten.
 - d. Informeer de raad over het bereiken van de onderhoudsdoelstellingen voor de kernportefeuille.*raad*
 - e. Toets het accommodatiebeleid op de strategische link met de beleidsdoelstellingen.
2. Neem kennis van de wijze waarop het college uitvoering gaat geven aan de aan haar gedane aanbevelingen (zie pagina 10 van het rekenkamerrapport onder 'Reactie van college van B&W').
3. Het college te verzoeken om bij het nog aan de raad voor te leggen accommodatiebeleid (verwachting Q1 2024) ook een voorstel te doen over monitoring door en de informatievoorziening richting de raad.
4. Het college te verzoeken om naast de P&C cyclus de raad actief mee te nemen in de ontwikkelingen op het gebied van vastgoed, bijvoorbeeld door het organiseren van beeldvormende vergaderingen en werkbezoeken.

Aanleiding

Op 21 december 2022 heeft de directeur van de rekenkamer laten weten ervoor te hebben gekozen om in 2023 onderzoek te doen naar de doelmatigheid van het gebouwenbeheer. Hoewel de directeur zelf beslist is deze keuze ook in lijn met de uitkomst van de op 17 oktober 2022 met de raad in een beeldvormende vergadering gehouden consultatieworkshop. Op 4 december 2023 heeft de Rekenkamer Sliedrecht aan de raad aangeboden het rapport 'Vastgoed, geen doel maar een middel' van 4 december 2023.

Conclusies en aanbevelingen

De conclusies en vijf aanbevelingen staan op pagina 7 t/m 9. De bestuurlijke reactie van het College van burgemeester en wethouders op het rekenkamerrapport is integraal in het rapport opgenomen op pagina 10.

Vervolgproces

Het rapport zal op 16 januari 2024 in een beeldvormende vergadering nader worden toegelicht door de directeur rekenkamer en de onderzoeker(s). Hierna volgt een bespreking van het rapport door de raad in een oordeelsvormende vergadering in januari. De besluitvorming is voorzien in de raadsvergadering van 6 februari 2024.

Argumenten

1. Na de presentatie van het rekenkamerrapport in de beeldvormende vergadering van 16 januari 2024 is het vervolgens aan de raad om over het rapport te debatteren en te besluiten in een oordeelsvormende en besluitvormende vergadering. Ingevolge artikel 10 lid 4 van de Verordening

op de Rekenkamer Sliedrecht 2024 stelt de griffier ten behoeve van de behandeling in de raad een raadsvoorstel op, met als uitgangspunt het overnemen van alle aanbevelingen uit het rapport. Daarom stelt de griffier de raad in onderhavig voorstel voor om alle aanbevelingen uit het rapport over te nemen.

2. De aanbevelingen van de rekenkamer behoeven nadere uitwerking. Ingevolge het bepaalde in het vijfde lid van artikel 10 van de verordening wordt de raad voorgesteld het college te verzoeken om binnen vier maanden te komen met een plan van aanpak ter uitvoering van de door de raad overgenomen aanbevelingen. Echter, het college heeft in haar bestuurlijke reactie op het rekenkamerrapport aangegeven hoe zij invulling gaat geven aan de door haar gedane aanbevelingen (zie pagina 10 rekenkamerrapport). Daarom is in dit voorstel afgezien van het verzoek aan het college om een plan van aanpak en wordt voorgesteld van deze wijze van uitvoering kennis te nemen.
3. De rekenkamer heeft ook een aanbeveling aan de raad gedaan. Ter uitwerking van die aanbeveling zijn de beslispunten 3 en 4 in dit voorstel opgenomen. In de aanbeveling wordt gesproken over informatiebijeenkomsten voor de raad. In het Sliedrechtse vergadersysteem gaat het dan over beeldvormende vergaderingen.
4. De griffier heeft een voorstel opgesteld in lijn met de in de verordening aan hem gegeven opdracht. De raad heeft het recht van amendement.

Financiële toelichting

De aan de oplevering van het rapport verbonden kosten pasten binnen de begroting 2024. Het informeren van de raad over de eventuele kosten verbonden aan de uitvoering van de overgenomen aanbevelingen is aan het college.

De griffier,

mr. R.P.A. van Aalst

Bijlage: Rekenkamerrapport voor de gemeente Sliedrecht 'Vastgoed, geen doel maar een middel'

Concept raadsbesluit

Zaaknummer:

Onderwerp

Rekenkamerrapport 'Vastgoed, geen doel maar een middel' van de Rekenkamer Sliedrecht.

De raad van de gemeente Sliedrecht;
gelezen het voorstel van de griffier van 8 januari 2024;

Besluit

1. De door de Rekenkamer Sliedrecht in het rapport 'Vastgoed, geen doel maar een middel' van 4 december 2023 op pagina 8 en 9 gedane aanbevelingen aan het college en aan de raad over te nemen:
college
 - a. Geef de raad meer inzicht in de gehele kernportefeuille.
 - b. Maak concrete plannen om de rest van de niet-kernportefeuille tijdig af te kunnen stoten.
 - c. Formuleer haalbare doelstellingen op het gebied van duurzaamheid naast de wettelijke vereisten.
 - d. Informeer de raad over het bereiken van de onderhoudsdoelstellingen voor de kernportefeuille.
raad
 - e. Toets het accommodatiebeleid op de strategische link met de beleidsdoelstellingen.
2. Neem kennis van de wijze waarop het college uitvoering gaat geven aan de aan haar gedane aanbevelingen (zie pagina 10 van het rekenkamerrapport onder 'Reactie van college van B&W').
3. Het college te verzoeken om bij het nog aan de raad voor te leggen accommodatiebeleid (verwachting Q1 2024) ook een voorstel te doen over monitoring door en de informatievoorziening richting de raad.
4. Het college te verzoeken om naast de P&C cyclus de raad actief mee te nemen in de ontwikkelingen op het gebied van vastgoed, bijvoorbeeld door het organiseren van beeldvormende vergaderingen en werkbezoeken.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht op 6 februari 2024.

De griffier,

De voorzitter,

mr. R.P.A. van Aalst

mr. drs. J.M. de Vries

Vastgoed, geen doel maar een middel

Rekenkamerrapport voor de gemeente Sliedrecht

Colofon:

Datum:

4 december 2023, eindrapport

Opdrachtgever:

Heleen van Rijnbach, directeur rekenkamer Sliedrecht

Onderzoekers:

Robert Klaassen MSc

robert@necker.nl

Lennart Straver MSc

lennart@necker.nl

Inhoudsopgave

Colofon:	3
Bestuurlijke nota	5
Onderzoeksverantwoording	6
Aanleiding & doelstelling	6
Doel- en vraagstelling	6
Conclusies en aanbevelingen	8
Reactie van college van B&W	12
Nawoord opdrachtgever	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Nota van Bevindingen	14
1. Vastgoedbeleid in beeld	15
1.1. Ambities en doelstelling voor gemeentelijk vastgoed	16
1.2. Afwegingen voor vastgoedportefeuille	19
1.3. Uitvoering en realisatie	20
2. De Grote Vier	22
2.1. Doelstellingen en ambities <i>Grote Vier</i>	22
2.2. Uitvoering en realisatie	25
3. Onderhoudsbeleid	26
3.1. Ambities en doelstellingen onderhoud	26
3.2. Uitvoering en realisatie	28
4. Verduurzaming Vastgoed	29
4.1. Ambities en doelstellingen verduurzaming vastgoed	30
4.2. Uitvoering en realisatie.....	31
Bijlage 1. Geraadpleegde bronnen	33

Bestuurlijke nota

Onderzoeksverantwoording

Aanleiding & doelstelling

Vastgoedbeheer in de gemeente Sliedrecht

In de gemeente Sliedrecht heeft er de afgelopen jaren een belangrijke verandering plaatsgevonden in het denken over vastgoedbeheer en het onderhoud aan de vastgoedportefeuille van de gemeente. De gemeente heeft in 2017 in het Integraal Accommodatie Plan (IAP) de wens uitgesproken om het gebruik van haar maatschappelijk vastgoed te optimaliseren. De leidende gedachte is daarbij: 'gebruik is belangrijker dan bezit'. Het vastgoed van de gemeente wordt ingezet om maatschappelijke activiteiten te ondersteunen. Ook wordt de vastgoedportefeuille als sturingsmiddel ingezet om maatschappelijke en organisatorische doelen te verwezenlijken. Om deze wens in de praktijk te brengen is door de raad in 2021 zowel het onderhoudsbeleid 'Van curatief naar preventief' als het vastgoedbeleid 'Van beheren naar sturen' vastgesteld.

De gemeente Sliedrecht heeft een relatief grote vastgoedportefeuille. Per 1 januari 2021 omvat de vastgoedportefeuille 55 objecten. Daarvan gelden 26 objecten als kernobject en 29 als niet-kernobject. Van de kernobjecten zijn 25 objecten in eigendom van de gemeente en wordt één object gehuurd. Kernobjecten zijn bedoeld voor het huisvesten van maatschappelijke activiteiten enerzijds en het huisvesten van de bestuurlijk en ambtelijke organisatie anderzijds. Aanvullend worden binnen de kernportefeuille vier grote objecten onderscheiden, dit zijn het gemeentekantoor, het raadhuis, Stationsweg 4 (vanaf hier: Elektra / Elektragebouw) en De Lockhorst. Voor deze 'Grote Vier' zijn aparte plannen aan de raad voorgelegd.

Tijdens de consultatieworkshop met de raad op 17 oktober 2022 bleek het vastgoed- en onderhoudsbeleid een belangrijk onderwerp voor de raad. Raadsleden zijn met name geïnteresseerd in de doelmatigheid van het vastgoedbeheer. De rekenkamer heeft daarom besloten een onderzoek uit te voeren naar dit onderwerp.

Doel- en vraagstelling

Het doel van het onderzoek is om de raad inzicht te bieden in de doelmatigheid van het vastgoed- en onderhoudsbeleid. Het onderzoek biedt inzicht in beleid, uitvoering en (financiële en maatschappelijke) resultaten. De inzichten die uit dit onderzoek voortkomen kunnen de raad helpen in zijn kaderstellende en controlerende rol.

Het rekenkameronderzoek focust zich op een aantal aspecten:

Vastgoedbeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Ambities en doelstellingen vastgoedbeleid • Koppeling ambities en doelstellingen aan vastgoedportefeuille • Uitwerking vastgoedbeleid in de praktijk • Afwegingen rondom aan- en verkoop vastgoed
Onderhoudsbeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Ambities en doelstellingen onderhoudsbeleid • Aanpak vier grootste objecten • Uitwerking onderhoudsbeleid in de praktijk
Verduurzaming	<ul style="list-style-type: none"> • Ambities en doelstellingen • Concretisering van ambities en doelstellingen • Uitwerking verduurzaming in de praktijk

In het licht van het voorgaande heeft de rekenkamer de volgende hoofdvraag geformuleerd:

In hoeverre is de gemeente Sliedrecht in staat om doelmatig en doeltreffend uitvoering te geven aan het vastgoed- en onderhoudsbeleid?

De hoofdvraag wordt beantwoord aan de hand van onderstaande deelvragen:

Vastgoedbeleid

1. Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente Sliedrecht op het gebied van vastgoedbeleid?
2. Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente Sliedrecht specifiek voor de vier grootste objecten?
3. Sluit de huidige vastgoedportefeuille aan op deze ambities en doelstellingen?
4. Welke afwegingen worden gehanteerd bij aan- of verkopen en verhuren van vastgoed?
5. In hoeverre worden de ambities en doelstellingen op het gebied van vastgoedbeleid gerealiseerd?

Onderhoudsbeleid

6. Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente Sliedrecht op het gebied van onderhoudsbeleid?
7. In hoeverre worden de ambities en doelstellingen op het gebied van onderhoudsbeleid gerealiseerd?

Verduurzaming

8. Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente Sliedrecht op het gebied van verduurzaming van de vastgoedportefeuille?
9. In hoeverre zijn de ambities en doelstellingen op het gebied van verduurzaming geconcretiseerd?

10. Ligt de gemeente Sliedrecht op schema met het realiseren van de ambities en doelstellingen op het gebied van verduurzaming?

Onderzoekswerkzaamheden

Het onderzoek is gestart in mei 2023 met een startgesprek met de ambtelijke organisatie. In dit startgesprek is de onderzoeksopzet en het informatieverzoek toegelicht. Na de ontvangst van de documentatie zijn de eerste weken van het onderzoek besteed aan het analyseren en bestuderen van deze documenten. De documentatie bestond onder andere uit beleids- en uitvoeringsdocumenten en stukken die inzicht geven in de rol van de raad. De resultaten van de documentanalyse zijn vervolgens getoetst en verder verdiept in een viertal interviews en een gesprek met de raad. Een overzicht van de gevoerde interviews is opgenomen in de bijlage.

Alle onderzoeksresultaten zijn gebundeld in deze rapportage. De conceptversie van de nota van bevindingen is op 28 september 2023 aan de organisatie aangeboden voor het ambtelijk wederhoor. Het ambtelijk wederhoor is een feitelijke check op de rapportage. Hierna is de definitieve rapportage, bestaande uit een bestuurlijke nota en nota van bevindingen op 7 november 2023 aangeboden aan het college voor een bestuurlijke reactie. Deze is op 30 november 2023 ontvangen en vervolgens opgenomen in de bestuurlijke nota. Hierna is de rapportage aangeboden aan de gemeenteraad van Sliedrecht.

Leeswijzer

Deze rapportage bestaat uit een bestuurlijke nota en een nota van bevindingen. De bestuurlijke nota bestaat uit de inleiding, de conclusies en aanbevelingen en de bestuurlijke reactie van het college van burgemeester en wethouders. De nota van bevindingen bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk richt zich op het beleidskader voor het vastgoedbeheer. Het tweede hoofdstuk gaat in op de *Grote Vier*. Daarna legt het derde hoofdstuk de focus op het onderhoud van de het vastgoed. Tot slot is in hoofdstuk vier aandacht voor verduurzaming van het vastgoed.

Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

De onderzoeksresultaten die in de Nota van Bevindingen staan omschreven, geven aanleiding tot een aantal conclusies:

1. Het vastgoedbeleid is geprofessionaliseerd, maar de uitvoering is nog in volle gang.

Het is duidelijk dat er sinds 2017 grote stappen zijn gezet op het gebied van vastgoedbeheer door de gemeente Sliedrecht. De eerste stap was het vaststellen van het Integraal Accommodatieplan in 2017. Door inzicht te krijgen in het gemeentelijk vastgoed is het gemakkelijker om ook te kunnen sturen op het beheer. In 2021 is door de gemeenteraad het onderhoudsbeleid, het beheerplan onderhoud vastgoed en het vastgoedbeleid vastgesteld. Hiermee is er een geactualiseerd kader waar de organisatie mee aan de slag is gegaan.

Het onderhoudsbeleid vastgoed is vastgesteld voor de periode 2021 – 2030 en het vastgoedbeleid voor de periode 2021 – 2028. Dit betekent dat de implementatie en uitvoering van het beleid op beide vlakken nog niet op de helft is en zelfs nog volop aan de gang is. In de P&C-cyclus wordt de raad uitgebreid geïnformeerd over de voortgang hiervan. Momenteel worden er ook stappen gezet om een gericht accommodatiebeleid op te stellen. Het is de bedoeling dat het accommodatiebeleid antwoord geeft op de vraag welke accommodaties de gemeente Sliedrecht wil aanbieden aan haar inwoners en waarom. In dit beleid zal stil worden gestaan bij de huidige en toekomstige behoefte aan accommodaties en voorzieningen. Middels dit beleid kan de gemeente Sliedrecht onderbouwde keuzes maken over de kernportefeuille.

2. De gemeente heeft gefocust op de vier grootste objecten en het verkleinen van de vastgoedportefeuille.

Ten tijde van het vaststellen van het vastgoedbeleid bezat de gemeente Sliedrecht ruim 56 panden. De gemeente wilde een uitgebalanceerde vastgoedportefeuille realiseren. De eerste stap hierin was het onderscheiden van een kern- en een niet-kernportefeuille. De objecten uit de kernportefeuille dienen voor het behalen van gemeentelijke beleidsdoelstellingen. 29 van de 56 panden zijn bestempeld als onderdeel van de niet-kernportefeuille. Het doel is om binnen vier jaar na vaststelling van het beleid (dus uiterlijk 2025) de niet-kernportefeuille af te stoten. De afgelopen jaren is een aantal objecten afgestoten en momenteel wordt voor een aantal de sloop voorbereid. In de praktijk wordt amper nieuw vastgoed aangekocht door de gemeente. Dit is in lijn met de ambities uit het onderhouds- en vastgoedbeleid.

In de gemeente Sliedrecht beslaan de vier grootste vastgoedobjecten de helft van de structurele onderhoudslasten per jaar. Dit zijn het raadhuis, het gemeentekantoor, de Lockhorst en het centrum Elektra. In de afgelopen jaren heeft vooral de focus gelegen op investeringen en onderhoud van deze vier objecten.

Omdat de Lockhorst naar verwachting op termijn gesloopt moet worden, worden hier alleen nog noodzakelijke investeringen gedaan. Bij het Elektragebouw zijn vanaf 2020 stappen gezet en is er door de raad meermaals een krediet verstrekt om het gebouw toekomstbesteding en multifunctioneel inzetbaar te maken. Voor het gemeentekantoor en het raadhuis is eind 2020 een bestuurlijke opdracht geformuleerd. De raad heeft voor de uitvoering hiervan verschillende kredieten beschikbaar gesteld. De planning is iets uitgelopen en het raadsvoorstel voor de herinrichting wordt in het najaar van 2023 verwacht. Nu Elektra bijna klaar is en de Lockhorst geen onderdeel meer is van de kernportefeuille, ligt de focus nu nog op de Grote Twee.

3. Het is niet duidelijk op welke manier het gemeentelijk vastgoed wordt ingezet om te sturen op de beleidsdoelstellingen van de gemeente Sliedrecht.

De gemeente Sliedrecht wil dat het eigen vastgoed bijdraagt aan de ambities en doelen van de gemeente. Met andere woorden: het gemeentelijk vastgoed moet strategisch worden ingezet. De objecten in de kernportefeuille zijn volgens het beleid bestemd voor het huisvesten van maatschappelijke activiteiten. Het gemeentekantoor wordt bijvoorbeeld ingezet voor de huisvesting van het gemeentebestuur en de ambtelijke organisatie. Vanuit het vastgoedbeleid wordt echter niet duidelijk op welke manier overige vastgoedobjecten bij kunnen dragen aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente Sliedrecht.

De afgelopen jaren heeft de focus van de gemeente gelegen op de vier grootste vastgoedobjecten en het verkleinen van de vastgoedportefeuille. De vraag hoe het vastgoed strategisch moet worden ingezet

heeft daardoor minder aandacht gekregen. Tegelijkertijd worden er op dit vlak wel stappen gezet. Er wordt gewerkt aan een accommodatiebeleid dat het middel kan zijn om de strategische inzet te verscherpen en te verbeteren. Dit maakt het mogelijk om sturing meer plaats te laten vinden op basis van wat de gemeente wil, dan op basis van de staat van de vastgoedobjecten.

4. Het onderhoud is preventief voor de kernportefeuille en curatief voor de niet-kernportefeuille

Het onderhoudsbeleid vastgoed van de gemeente Sliedrecht heeft de titel *Van curatief naar preventief*. Voorheen werd door de gemeente Sliedrecht voornamelijk onderhoud gepleegd wanneer dit nodig bleek (curatief onderhoud). Het doel van het onderhoudsbeleid is nu om de kernportefeuille conform conditiescore 3 van de NEN 2767-norm te onderhouden (preventief onderhoud). De meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) voor de kernportefeuille zijn op basis van deze norm opgesteld, of op basis van ervaringsgegevens en kengetallen. Eind 2023 worden de MJOP's geactualiseerd en is er een uitspraak te doen over het behalen van de norm voor de objecten. Deze actualisatie heeft nog niet plaatsgevonden op het moment dat dit onderzoek is uitgevoerd. Bij de objecten uit de niet-kernportefeuille vindt alleen incidenteel onderhoud plaats om het object aan de minimale wettelijke vereisten te laten voldoen. Hiervoor is jaarlijks een bedrag van €100,000 gereserveerd.

5. De gemeente Sliedrecht gaat pragmatisch om met haar verduurzamingsambities bij het vastgoedbeheer.

De gemeente Sliedrecht heeft concrete doelstellingen op het gebied van verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Deze ambities zijn deels door de gemeente zelf geformuleerd en deels wettelijk ingegeven. Bij het onderhoud van het vastgoed wordt gekeken naar welke verduurzamingsmaatregelen mogelijk zijn en worden deze uitgevoerd, zoals het plaatsen van zonnepanelen of installaties voor energieopslag. In de praktijk blijkt dat niet voor alle objecten de ambities die verder gaan dan het wettelijk minimum even realistisch zijn. De gemeente Sliedrecht probeert hier pragmatisch mee om te gaan door te kiezen voor verduurzaming waar dat mogelijk is.

Aanbevelingen

Onderstaande aanbevelingen komen voort uit de conclusies en uit de Nota van bevindingen. Er worden door de rekenkamer enkele aanbevelingen aan het college gedaan en een aanbeveling aan de gemeenteraad. Het advies is deze aanbevelingen op te nemen in een raadsbesluit, waarin de raad tevens vraagt om na een vaste periode een voortgangsbrief op te laten stellen door het college, zodat de raad de uitvoering van aanbevelingen kan monitoren.¹

Aanbevelingen voor het college

1. Geef de raad meer inzicht in de gehele kernportefeuille.

De gemeente Sliedrecht heeft 26 vastgoedobjecten in haar kernportefeuille. De afgelopen jaren is de raad voornamelijk geïnformeerd over op welke manier de *Grote Vier* bijdragen aan de ambities. De rekenkamer beveelt het college aan om de raad ook inzicht te geven in hoe de andere kernobjecten (moeten) bijdragen aan de ambities van de gemeente Sliedrecht. Het accommodatiebeleid hier een middel voor kunnen zijn, indien daarin duidelijk wordt gemaakt hoe de vastgoedobjecten bijdragen aan

¹ Dit conform de Wet versterking decentrale rekenkamers.

de gemeentelijke doelstellingen. Daarnaast is het goed om de raad via de P&C-cyclus te blijven informeren over de voortgang, langs de lijnen: wat wil de gemeente bereiken, wat wordt daarvoor gedaan en welke investering is nodig? Op die manier krijgt de raad ook de gelegenheid om (bij) te sturen waar nodig. De wijze waarop de raad in de jaarstukken over 2022 is geïnformeerd over het vastgoedbeleid is hier een goed voorbeeld van. Aanbevolen wordt om de wijze waarop de verantwoording over het vastgoedbeleid in de jaarstukken van 2022 plaatsvond jaarlijks voort te zetten. Daarbij wordt aanbevolen om inzichtelijk te maken wat de daadwerkelijke onderhoudsbehoefte voor de vastgoedportefeuille is geweest.

2. Maak concrete plannen om de rest van de niet-kernportefeuille tijdig af te kunnen stoten.

Het afstoten van de gehele niet-kernportefeuille is onderdeel van het vastgoedbeleid. De gemeente Sliedrecht heeft een aantal objecten afgestoten en bereidt het afstoten van elf woningen onder hoogspanningsmasten voor. Om uiterlijk 2025 de gehele niet-kernportefeuille af te kunnen stoten, is het van belang om hiervoor concrete plannen te maken. De rekenkamer beveelt aan daar tijdig mee te beginnen (uiterlijk begin 2024). Wanneer de niet-kernportefeuille is afgestoten, is er voldoende focus voor de daadwerkelijke strategische inzet van de kernportefeuille.

3. Formuleer haalbare doelstellingen op het gebied van duurzaamheid naast de wettelijke vereisten.

De gemeente Sliedrecht heeft naast haar wettelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid ook zelf verduurzamingsdoelstellingen opgesteld voor haar vastgoed. Het doel is om in 2023 op al het gemeentelijk vastgoed zonnepanelen te hebben liggen en installaties te hebben voor het opslaan van energie. In de praktijk blijkt dit niet altijd mogelijk. De rekenkamer beveelt aan om per kernobject haalbare doelstellingen op het gebied van duurzaamheid te formuleren en in de MJOP's uit te werken hoe deze doelstellingen worden bereikt.

4. Informeer de raad over het bereiken van de onderhoudsdoelstellingen voor de kernportefeuille

In het najaar van 2023 worden de MJOP's voor de kernobjecten geactualiseerd. Naar aanleiding van deze actualisatie kan gezegd worden of het gelukt is om de kernportefeuille de afgelopen jaren op conditiescore 3 te onderhouden. Informeer de raad over het al dan wel of niet behalen van deze doelstelling en hoe het vervolg eruitziet.

Aanbeveling voor de raad

5. Toets het accommodatiebeleid op de strategische link met de beleidsdoelstellingen.

Het huidige vastgoedbeleid is voornamelijk gericht op lopend onderhoud en (nog) niet op de strategische inzet van vastgoed om gemeentelijke doelen te bereiken. De raad wordt in het najaar van 2023 gevraagd om het accommodatiebeleid vast te stellen. In dit beleid wordt een koppeling gemaakt tussen de kernportefeuille en de doelstellingen van de gemeente Sliedrecht. De rekenkamer beveelt de raad aan om dit accommodatiebeleid te toetsen op de link met de beleidsdoelstellingen en daarbij kaders te stellen: hoe wordt het vastgoed ingezet om gemeentelijke doelen te behalen, op bijvoorbeeld het gebied van duurzaamheid, huisvesting en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het van belang om bij de vaststelling van het accommodatiebeleid ook afspraken te maken met het college over monitoring door en de informatievoorziening richting de raad. Vraag het college om naast de P&C-cyclus de raad actief mee te nemen in de ontwikkelingen op het gebied van vastgoed, bijvoorbeeld door

informatiebijeenkomsten en werkbezoeken. Op deze manier kan de raad ook meegaan in de transitie van *beheren naar sturen*

Reactie van college van B&W

Het college van B&W kan zich vinden in de conclusies en aanbevelingen van het rekenkamerrapport 'Vastgoed, geen doel maar een middel' voor de gemeente Sliedrecht.

Sinds 2017 heeft het college van B&W grote stappen gezet op het gebied van vastgoedbeheer. Nu zit er een vast team, zijn er diverse beleidstukken vastgesteld en wordt onderhoud in kernportefeuille op basis van MJOP's uitgevoerd. Door meer inzicht in het gemeentelijk vastgoed te hebben, is het beter sturen op beheer. In de P&C cyclus wordt de raad geïnformeerd over de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Ook de aanpak van de vier grootste projecten vordert inmiddels gestaag:

- Elektra is in september 2023 bouwkundig opgeleverd aan de gemeente;
- Door de raad is recent een krediet verstrekt voor de verbouwing van het raadhuis (planning start bouw Q3 2024);
- De planvorming voor het gemeentekantoor wordt naar verwachting in Q1 2024 aan de raad voorgelegd;
- En de Lockhorst wordt in verband met de noord-zuid verbinding mogelijk op termijn gesloopt. Een nieuw zwembad op een andere locatie is in voorbereiding. Beide voorstellen worden naar verwachting in Q1 2024 aan de raad voorgelegd.

Verder wordt gewerkt aan een accommodatiebeleid dat een instrument is voor de verbetering van de strategische inzet van het gemeentelijk vastgoed. De planning is om dit in Q1 2024 aan de raad te sturen. Op basis van geactualiseerde MJOP's willen we in 2024 ook het beheerplan Onderhoud Vastgoed 2025 – 2028 door de raad laten vaststellen. Voor wat betreft de verduurzaming zijn 'de laaghangend fruit maatregelen' inmiddels genomen. Daar waar mogelijk, wordt uiteraard verduurzaamd op logische momenten (van onderhoud).

Het college van B&W wil het volgende opmerken ten aanzien van de aanbevelingen aan het college:

1. Geef de raad meer inzicht in de gehele kernportefeuille.

Via het nog vorm te geven accommodatiebeleid en de P&C cyclus zal het college de raad meer inzicht geven in de gehele kernportefeuille.

2. Maak concrete plannen om de rest van de niet-kernportefeuille tijdig af te kunnen stoten (2024).

Er is een planning voor het afstoten van de niet-kernportefeuille (zie bijlage). Hierbij is onderscheid gemaakt of Vastgoed een trekkersrol vervuld, dan wel dat Vastgoed volgend is.

De gemeente pakt in 2024 de sloop op van woningen onder de hoogspanningsmasten. Verder zal afhankelijk van het momentum de strategische portefeuille worden afgestoten. Voor de overige niet

kernportefeuille objecten zal een strategisch momentum gekozen worden (woningen, loods), i.v.m. de te verwachten juridische procedures.

3. Formuleer haalbare doelstellingen op het gebied van duurzaamheid naast de wettelijke vereisten.

Het college zal haalbare doelstellingen op het gebied van duurzaamheid naast de wettelijke vereisten formuleren en monitoren wanneer deze doelstellingen zijn gehaald. Op basis van de MJOP's zal jaarlijks aangegeven worden welke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid naast de wettelijke vereisten, zijn gerealiseerd. Dit wordt gerapporteerd via de P&C cyclus.

4. Informeer de raad over het bereiken van de onderhoudsdoelstellingen voor de kernportefeuille.

Via de P&C cyclus zal het college de raad informeren over de voortgang van de realisatie van de onderhoudsdoelstellingen.

Nota van Bevindingen

1. Vastgoedbeleid in beeld

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de ambities en doelstellingen van de gemeente Sliedrecht voor het gemeentelijk vastgoed. Er wordt dieper ingegaan op hoe deze ambities en doelstellingen zich verhouden tot de vier grootste objecten in de gemeente. Verder wordt gekeken naar de afwegingen bij aan- of verkoop en verhuur van vastgoed. Tot slot wordt de doelrealisatie van de gestelde ambities en doelen bekeken. Daarmee wordt antwoord gegeven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente Sliedrecht op het gebied van vastgoedbeleid?
3. Sluit de huidige vastgoedportefeuille aan op deze ambities en doelstellingen?
4. Welke afwegingen worden gehanteerd bij aan- of verkopen en verhuren van vastgoed?
5. In hoeverre worden de ambities en doelstellingen op het gebied van vastgoedbeleid gerealiseerd?

1.1. Vastgoedbeleid in beeld: de structuur

De gemeente Sliedrecht heeft ruim vijftig vastgoedobjecten in haar bezit. Hieronder vallen een viertal grotere objecten, ook bekend als de *Grote Vier*. Dit zijn het raadhuis, het gemeentekantoor, de Lockhorst en Elektra. Vastgoedbeleid helpt de gemeente om te kunnen sturen op de aankoop, het beheer en de verkoop van gemeentelijk vastgoed.

Normaliter maakt een gemeente eerst een vastgoedbeleid, waarna er een onderhoudsbeleid en beheerplan wordt gemaakt. In de gemeente Sliedrecht is dit echter op omgekeerde wijze tot stand gekomen. In het rapport komt ter sprake waarom dit op deze manier gebeurd is. Het overzicht van het vastgoedbeleid van Sliedrecht is te zien in tabel 1. Eerst is in 2021 het onderhoudsbeleid en beheerplan voor vastgoed vastgesteld en zijn de meerjarenonderhoudsprogramma's (hierna: MJOP's) opgesteld. Een paar maanden later in 2021 heeft de gemeenteraad van de Sliedrecht het Vastgoedbeleid Sliedrecht 2021-2028 vastgesteld.² De titel van het vastgoedbeleid is *van beheren naar sturen*, wat op deze manier de kern van het vastgoedbeleid laat zien.³ Gemeentelijk vastgoed wordt als sturingsmiddel ingezet om maatschappelijke en organisatorische doelen te verwezenlijken.

Tabel 1 Vastgoedbeleid van gemeente Sliedrecht

Niveau	Relevante beleidsdocumenten
Onderhoud	Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2021 <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030<input type="checkbox"/> Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024
Strategisch	Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 oktober 2021 <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Vastgoedbeleid 2021-2028

Totstandkoming van het vastgoedbeleid

² Raadsbesluit Vastgoedbeleid Sliedrecht 2021-2028, 26 oktober 2021

³ Gemeente Sliedrecht Vastgoedbeleid 2021-2028 'van beheren naar sturen'

De aanloop naar het vastgoedbeleid kent een langere geschiedenis. Uit de voor dit onderzoek gevoerde gesprekken blijkt dat het gemeentelijk vastgoed lange tijd onder een bestuurlijk vergrootglas lag, omdat er geen beleidskader was vastgesteld. Op het moment dat de gemeente geen beleid heeft, heeft zowel de organisatie als het bestuur geen kader om op terug te vallen. Dit maakte het vastgoedbeheer van de gemeente Sliedrecht kwetsbaar.

In de periode 2017 – 2020 bestond het vastgoedbeheer voornamelijk uit onderhoud wanneer nodig. Vanaf 2020 is mede door de komst van nieuwe beleidsmedewerkers de sturing op het gemeentelijk vastgoed geprofessionaliseerd en het inzicht in de vastgoedportefeuille vergroot. Dit vond voornamelijk plaats door de administratie van de gebouwen op het gebied van registratie, onderhoud, juridische eisen en financiën te verbeteren. In de periode 2020-2021 zijn op basis van deze inzichten betere mogelijkheden voor sturing ontstaan met het vaststellen van het vastgoed- en onderhoudsbeleid.

De accountant heeft blijkens de gesprekken in 2020 een opmerking gemaakt over het ontbreken van een beheerplan als onderbouwing voor de voorziening van groot onderhoud. Om deze reden is gestart met het opstellen van het beheerplan en onderhoudsbeleid. Vanaf 2021 is de organisatie op basis van de beleidsstukken verdergegaan met een integrale aanpak, gericht op het realiseren van de doelen van de gemeente. Deze omslag in de gekozen aanpak bij het vastgoedbeleid is te lezen in de titel van het vastgoedbeleid: *van beheren naar sturen*. De focus en het doel liggen nu op het inzetten van vastgoed voor doelrealisatie van de gemeente en niet meer op het zonder meer beheren van het vastgoed.

1.2. Ambities en doelstelling voor gemeentelijk vastgoed

Koers 2030 als uitgangspunt voor 2022-2026

In het hoofdlijnenakkoord van de coalitie voor de huidige periode (2022 – 2026) wordt bij het onderwerp vastgoed verwezen naar *Koers 2030*. *Koers 2030* is de titel van de kadernota voor 2021 van de gemeente Sliedrecht. Deze kadernota wordt als uitgangspunt gezien voor de periode 2022 – 2026.⁴ In deze kadernota wordt ook de ambitie voor 2030 van de gemeente Sliedrecht met betrekking tot de ruimtelijke vernieuwing aangegeven. De ambitie is om in te zetten op een evenwichtige ontwikkeling met focus op ruimte, kwaliteit en duurzaamheid. Onder de paraplu van ruimtelijke vernieuwing valt ook het gemeentelijk vastgoed.⁵

De ambitie voor het gemeentelijk vastgoed is “een uitgebalanceerde, duurzame en energieneutrale vastgoedportefeuille.” Met uitgebalanceerd wordt bedoeld dat er onderscheid tussen kern en niet-kernobjecten wordt gemaakt. Duurzaam en energieneutraal komt in het laatste hoofdstuk van dit rapport terug. De vastgoedportefeuille moet bijdragen aan de ambities en doelen van de gemeente Sliedrecht.⁶ Een onderdeel van de ambitie voor het gemeentelijk vastgoed was om het Integraal Accommodatieplan (IAP) te herijken. Dit is inmiddels gebeurd door het vaststellen van het nieuwe

⁴ Hoofdlijnenakkoord 2022-2026 Gemeente Sliedrecht, p. 1

⁵ Koers 2030, p.18

⁶ Ibid, p. 22

vastgoedbeleid in 2021.⁷ De ambitie voor het gemeentelijk vastgoed in *Koers 2030* bestaat uit verschillende speerpunten:⁸

- / Voor het beheren van de vastgoedportefeuille worden criteria ontwikkeld om de voorraad te categoriseren en een vastgoedbeleidsplan- en strategie op te stellen;
- / Daarnaast worden panden die niet tot de kernvoorraad horen in principe afgestoten. De kernvoorraad bestaat uit panden die noodzakelijk zijn voor eigen bedrijfsvoering en panden voor (verbonden) instellingen die hier zelf niet in kunnen voorzien. De verwachting is dat de kernvoorraad een betere kwaliteit heeft. Het onderhoud wordt structureel verhoogd aan deze kernvoorraad.
- / Deze verkleinde portefeuille zal de basis zijn voor een nog uit te werken gemeentelijk vastgoedfonds.
- / Daarnaast wordt om de ambitie voor het gemeentelijk vastgoed te behalen met de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid gezocht naar een nieuwe locatie voor de brandweer.⁹

Ook voor het raadhuis, gemeentekantoor, Elektra en de Lockhorst zijn ambities opgenomen in de kadernota. Deze worden in het volgend hoofdstuk behandeld.

Het vastgoedbeleid als startpunt voor het inzetten van vastgoed

Zoals gesteld is het nieuwe vastgoedbeleid onderdeel van de ambities uit *Koers 2030*. In dit vastgoedbeleid is deels een uitwerking en deels een verdieping gegeven aan de voorgaand genoemde ambities voor het gemeentelijk vastgoed. In het beleidsstuk wordt ingegaan op de kaders voor het vastgoed, de vaste vastgoedonderdelen, de organisatie en de verduurzaming van het vastgoed. De periode waarop dit beleid betrekking heeft is 2021 – 2028. Hiervoor is gekozen door de gemeente Sliedrecht, omdat wanneer gekeken wordt naar het vastgoedspeelveld, het herijken van een plan tussen de vijf en tien jaar verstandig is.¹⁰ Doordat er gewerkt wordt met een cyclus voor dit beleid, kan er op deze manier gestuurd en gemonitord worden.

De focus in het vastgoedbeleid ligt dus op de inzet van vastgoed voor het realiseren van beleidsdoelstellingen. Als algemene beginselen van deze inzet worden in het beleid rechtmatigheid, doelmatigheid en doeltreffendheid als indicatoren genoemd. Rechtmatigheid heeft betrekking op het voldoen van het vastgoed aan wet- en regelgeving. Bij doelmatigheid wordt gekeken naar een efficiënte inzet van het vastgoed met een goede verhouding tussen hoogste kwaliteit en laagste kosten. De doeltreffendheid gaat over het bijdragen van het vastgoed aan maatschappelijke of organisatorische doelen. Het doel van de gemeente Sliedrecht is om op alle drie de punten maximaal te scoren met het desbetreffende vastgoedobject.¹¹ Vastgoed wordt intern ingezet om de gemeentelijke organisatie te huisvesten en op deze manier dus ook gezien als bedrijfsmiddel. Om de inzet van het vastgoed te optimaliseren wordt in *Koers 2030* gesproken over de kernportefeuille. De criteria voor de

⁷ Raadsvoorstel- en besluit Vastgoedbeleid 2021 - 2028

⁸ Koers 2030, p. 22 - 23

⁹ Koers 2030, p. 22 - 23

¹⁰ Gemeente Sliedrecht Vastgoedbeleid 2021-2028 'van beheren naar sturen', p.8

¹¹ Gemeente Sliedrecht Vastgoedbeleid 2021-2028 'van beheren naar sturen', p.12

kernportefeuille zijn uitgewerkt in het vastgoedbeleid. Deze zijn te zien in tabel 2. Voorbeelden van maatschappelijk en organisatievastgoed zijn de bibliotheek, sportaccommodaties en het raadhuis. Commercieel en overig vastgoed bestaat bijvoorbeeld uit de verhuur van kantoor- en bedrijfsruimte en uit verhuur van woningen.¹²

Tabel 2 Kenmerken van kern- en niet-kernportefeuille

Objecten	Omschrijving
Kern	<ul style="list-style-type: none"> • Kernobjecten zijn bestemd voor huisvesten van maatschappelijke activiteiten vanuit gemeentelijke beleidsdoelstellingen en voor het huisvesten van de bestuurlijke en ambtelijke organisatie; • Een kernobject wordt minimaal voor 80% gebruikt voor ten minste één van bovenstaande vereisten • Maatschappelijk en organisatievastgoed
Niet-kern	<ul style="list-style-type: none"> • Niet-kernobjecten zijn objecten waar geen gemeentelijke beleidsdoelstellingen mee worden gediend. Binnen vier jaar worden deze afgestoten door slopen, verkopen of herbestemmen. • Commercieel en overig vastgoed

Ambities bestaan uit verduurzamen en inzetten van kernportefeuille en afstoten van niet kernportefeuille

In de Kadernota 2022 is net zoals in *Koers 2030* de ambitie van de gemeente Sliedrecht om een uitgebalanceerde en duurzame vastgoedportefeuille in bezit te hebben. Het doel voor de gemeente is om zo snel mogelijk dertig vastgoedobjecten af te stoten. De totale omvang van de vastgoedportefeuille bestaat dan uit 26 objecten, de zogenoemde kernportefeuille.¹³

Dat *Koers 2030* nog steeds leidend is bij uitvoering van beleid blijkt ook uit de speerpunten voor de begroting voor 2023. Hierin wordt het gemeentelijk vastgoed van de gemeente Sliedrecht gezien als middel om beleidsmatige doelstellingen van *Koers 2030* te bereiken. Dit sluit aan bij het credo van beheren naar sturen. Om dit te bereiken moet een nota strategische inzet maatschappelijk vastgoed worden opgesteld.¹⁴ In de gevoerde gesprekken wordt ook genoemd dat het multifunctioneel inzetten van het vastgoed een belangrijk doel is. Dit heeft te maken met de gebruikers van het vastgoed. Om meer inzicht te krijgen in de mogelijke gebruikdoeleinden van de verschillende objecten heeft de gemeente Sliedrecht opdracht gegeven aan een externe partij om een accommodatiebeleid op te stellen. Dit is de invulling van het voornemen uit de begroting om een nota strategische inzet maatschappelijk vastgoed op te stellen.

¹² Gemeente Sliedrecht Vastgoedbeleid 2021-2028 'van beheren naar sturen', p.13 - 14

¹³ Kadernota 2022 *Koersvast vooruit*, p. 13

¹⁴ Gemeente Sliedrecht Begroting 2023, p.21

Het is de bedoeling dat het accommodatiebeleid antwoord geeft op de vraag welke accommodaties de gemeente Sliedrecht wil aanbieden aan haar inwoners en waarom. In dit beleid zal stil worden gestaan bij de huidige en toekomstige behoefte aan accommodaties en voorzieningen. Middels dit beleid kan de gemeente Sliedrecht onderbouwde keuzes maken over de kernportefeuille. De planning is dat het accommodatiebeleid in het najaar van 2023 wordt opgeleverd.¹⁵

1.3. Afwegingen voor vastgoedportefeuille

Aankoop van vastgoed is meer een uitzondering dan de regel.

De levenscyclus van vastgoed voor de gemeente Sliedrecht is in het beleid omschreven langs drie fases: het verwerven van het vastgoed, het beheren van het vastgoed en het afstoten van het vastgoed. Voor elk van deze drie onderdelen moeten keuzes gemaakt worden over de wijze waarop dit in de praktijk wordt gebracht. In de gemeente Sliedrecht worden keuzes voor de aan- en verkoop van objecten gemaakt op basis van bedrijfseconomische criteria. Op het gebied van aan- en verhuur wordt meer gedifferentieerd.¹⁶

Voor aankoop van nieuw vastgoed laat de gemeente een taxatie van het object uitvoeren om de marktwaarde te bepalen. Na de taxatie wordt middels een college- en raadsvoorstel krediet aangevraagd voor de koop of bouw/ontwikkeling van vastgoed. In de praktijk komt het weinig tot niet voor dat de gemeente Sliedrecht overgaat tot aankoop van nieuwe vastgoedobjecten, zo blijkt uit de gevoerde gesprekken. Vastgoed wordt alleen strategisch aangekocht. Het is de bedoeling dat het accommodatiebeleid hierbij gaat helpen. In het accommodatiebeleid komt naar voren dat er behoefte is aan een object voor een nieuwe maatschappelijke activiteit. Wanneer dit niet mogelijk is in bestaande objecten kan er overgegaan worden tot aankoop. Bij verkoop wordt ook de marktprijs gehanteerd. Deze wordt ook door bepaald door een taxatie.¹⁷

Voor de aan- en verhuur van objecten wordt de kostprijs bepaald. De verhuur van de objecten wordt gedaan op basis van de modelcontracten van de Raad voor Onroerende Zaken. De differentiatie vindt plaats op het type huur. Wanneer het object voor maatschappelijk gebruik bestemd is, wordt het object in principe verhuurd voor de kostprijs. Wanneer het om (semi)commercieel gebruik gaat, wordt verhuurd tegen de marktprijs, mits deze hoger is dan de kostprijs.¹⁸

In het vastgoedbeleid heeft de gemeente Sliedrecht een afwegingskader opgenomen voor de inzet van vastgoed. Dit afwegingskader wordt gebruikt ter advisering over delen van de vastgoedportefeuille. Hierin wordt aangegeven dat op basis van vier kenmerken gestuurd wordt op de inzet van het vastgoed. De kenmerken zijn fysiek, financieel, functioneel en strategisch. Voor elk van deze vier verschillende kenmerken wordt op basis van het stoplichtmodel een score gegeven. De scores zijn onderdeel van de keuzes en besluitvorming over de vastgoedobjecten. Dit gebeurt voor alle onderdelen van de vastgoedportefeuille van gemeente Sliedrecht.¹⁹

¹⁵ Projectvoorstel accommodatiebeleid Sliedrecht

¹⁶ Gemeente Sliedrecht Vastgoedbeleid 2021-2028 'van beheren naar sturen', p.20 - 24

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ibid.

Het stoplichtmodel is in het vastgoedbeleid nader uitgewerkt. Vanuit de fysieke invalshoek wordt gekeken naar de conditie van het vastgoed. Hier wordt de conditie beoordeeld, gekeken naar de staat van het onderhoud en gekeken of het object voldoet aan de technisch-juridische eisen. Het financiële perspectief houdt rekening met de kostprijs van een object en het exploitatieresultaat. Ook wordt bekeken of er juist begroot is en of er voldoende budget is. Ten derde gaat de functionele opvatting over het gebruik van het object. Hier wordt bekeken of het object op meerdere manieren gebruikt wordt, of de gebruikers tevreden zijn en of het vastgoed bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente. Tot slot wordt bij het strategische oogpunt gekeken naar specifieke overige overkoepelende beleidsinhoudelijke of bestuurlijke belangen die eventueel spelen en naar andere zaken die meegewogen moeten worden. Wanneer een bepaald object overal 'groen' scoort behalve op fysiek, dan kan de conclusie zijn dat het object wordt aangehouden, maar dat hier wel in geïnvesteerd moet worden.²⁰

1.4. Uitvoering en realisatie

De huidige vastgoedportefeuille sluit blijkens de gevoerde gesprekken(nog) niet compleet aan op de ambities en doelstellingen van het vastgoedbeleid. Dit is logisch te verklaren, omdat het vastgoedbeleid betrekking heeft op de periode 2021-2028. Wel is dit een moment op de balans op te maken van de voortgang van de ambities van het vastgoedbeleid. De ambitie was in *Koers 2030* als volgt geformuleerd:

Ambitie gemeentelijk vastgoed (Koers 2030, p. 22)

Uitgebalanceerd, duurzaam en energieneutraal vastgoed, dat bijdraagt aan de ambities en doelen van de gemeente Sliedrecht. Dit vergt een herijking van het IAP. Investerings in Elektra, De Lockhorst, het raadhuis en het gemeentekantoor zetten we door.

De realisatie van ambities met betrekking tot duurzaamheid en het hebben van een energieneutraal vastgoed worden in het vierde hoofdstuk van deze rapportage nader toegelicht.

De ambities voor het gemeentelijk vastgoed krijgen langzaam vorm in de praktijk

Met het vaststellen van het vastgoedbeleid is allereerst voldaan aan de herijking van het IAP. Sinds dit vaststellen heeft de gemeente Sliedrecht een aantal stappen gezet in de uitvoering en realisatie van dit beleid. Allereerst is in 2021 het onderscheid gemaakt tussen de kernportefeuille en de niet-kernportefeuille. Dit is een start geweest voor het onderdeel van de ambitie om een uitgebalanceerde vastgoedportefeuille te realiseren.²¹

Om het uitbalanceren van de vastgoedportefeuille meer vorm te geven is een belangrijk speerpunt van de gemeente Sliedrecht ook het afstoten of slopen van de objecten die tot de niet-kernportefeuille behoren. In deze niet-kernportefeuille zitten onder andere elf woningen (Baanhoek 257 – 319) die onder hoogspanningsmasten staan. Voor deze woningen wordt de sloop voorbereid. Dit zal logischerwijs als gevolg hebben dat de niet-kernportefeuille significant af zal nemen. Daarnaast is ook het object aan het Februariplantsoen 3 verkocht in 2022. Ook heeft de gemeente Sliedrecht het juridische eigendom van

²⁰ Gemeente Sliedrecht Vastgoedbeleid 2021-2028 'van beheren naar sturen', p.20 - 24

²¹ Jaarstukken 2021, gemeente Sliedrecht, p. 34

twee schoolgebouwen overgedragen aan een onderwijsstichting.²² De gemeente Sliedrecht heeft ook sanitaire gebouwtjes / schuurtjes bij de woonwagenstandplaatsen in bezit. Deze behoren tot de niet-kernportefeuille. In de gesprekken is naar voren gekomen dat hiervoor externe expertise is ingehuurd om deze objecten af te stoten. Met het afstoten van voorgaande objecten is een begin gemaakt met het in totaal afstoten van de dertig objecten.

In *Koers 2030* werd ook de doelstelling benoemd om met de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid te zoeken naar een nieuwe locatie voor de brandweer. Hiervoor heeft de gemeente Sliedrecht het voormalig politiekantoor gekocht. Dit object is nu toegevoegd aan de niet-kernportefeuille. In samenwerking met de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wordt hier een nieuwe brandweerkazerne gerealiseerd. De grond wordt bestemd voor nieuwbouw van de brandweerkazerne en dan overgedragen aan de Veiligheidsregio.²³

Het vastgoed van de gemeente Sliedrecht dient bij te dragen aan de ambities en doelen van de gemeente Sliedrecht. Voor de kernobjecten wordt aangegeven dat deze bestemd zijn voor huisvesten van maatschappelijke activiteiten vanuit gemeentelijke beleidsdoelstellingen en voor het huisvesten van de bestuurlijke en ambtelijke organisatie. Bij het raadhuis en het gemeentekantoor is concreet te zien dat deze objecten bijdragen aan het huisvesten van de bestuurlijke en ambtelijke organisatie. Uit het vastgoedbeleid wordt echter niet duidelijk op welke manier de andere kernobjecten bijdragen aan het behalen van de beleidsdoelstellingen. In het accommodatiebeleid zal dit expliciet worden gemaakt.

²² Jaarstukken 2022, gemeente Sliedrecht, p. 42

²³ RB / RV Aankoop Rijnstraat 315 ten behoeve van de bouw van de brandweerkazerne, 15 november 2022

2. De Grote Vier

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan hoe de ambities en doelstellingen zich verhouden tot de vier grootste objecten in de gemeente. Ook wordt hierbij gekeken wat er tot nu toe gerealiseerd is bij de *Grote Vier*. Daarmee wordt antwoord gegeven op de volgende onderzoeksvragen:

2. Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente Sliedrecht specifiek voor de vier grootste objecten?
5. In hoeverre worden de ambities en doelstellingen op het gebied van vastgoedbeleid gerealiseerd?

2.1. Doelstellingen en ambities *Grote Vier*

De *Grote Vier* zijn onderdeel van de kernportefeuille

In *Koers 2030* wordt een aantal gebouwen al bestempeld als object voor de kernvoorraad, waaronder de *Grote Vier*. Zoals genoemd zijn dit het raadhuis, het gemeentekantoor, de Lockhorst en Elektra. Deze vier vastgoedobjecten zijn de grootste objecten in omvang en beslaan meer dan de helft van de jaarlijkse onderhoudsbehoefte. De ambitie om bij te dragen aan uitgebalanceerde, duurzame en energieneutrale vastgoedportefeuille geldt ook voor deze objecten. Deze vier objecten zijn ook bestemd voor het huisvesten van maatschappelijke activiteiten en eventueel ook bestemd voor het huisvesten van de bestuurlijke en ambtelijke organisatie. Dit laatste geldt alleen voor het raadhuis en het gemeentekantoor. In *Koers 2030* worden verschillende maatregelen genoemd om deze objecten bij te laten dragen aan de ambitie. Uit de gesprekken en documentatie blijkt dat de gemeente Sliedrecht de afgelopen jaren vooral heeft ingezet op het behalen van doelstellingen bij deze vier objecten.

Het raadhuis en het gemeentekantoor worden samen aangepakt

Het bestuurlijk en ambtelijk hart van de gemeente Sliedrecht bestaat uit het raadhuis en het gemeentekantoor. De planvorming voor deze twee objecten gaat samen op. Het raadhuis van Sliedrecht is een rijksmonument en bestaat in 2023 honderd jaar.²⁴ Het gaat mede hierom om een gebouw van betekenis in de gemeente Sliedrecht. Er is onderzoek gedaan naar het versterken van de gebruiksmogelijkheden van het raadhuis. Dit zodat het niet alleen gebruikt wordt als bestuurlijk centrum, maar ook als een ontmoetingsplek voor burgers. In *Koers 2030* wordt ook gesproken over horeca, een vergadercentrum en werkplekken in het raadhuis. Naast het multifunctioneel inzetten van het raadhuis is het raadhuis ook aan grootschalig onderhoud toe. Het raadhuis is te krap gehuisvest en voldoet niet meer aan de klimaatbeheersingseisen.²⁵ De ambtelijke organisatie is gehuisvest in het

²⁴ Rijksmonumentenregister, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

²⁵ *Koers 2030*, p. 23

gemeentekantoor. Hiermee voldoet het gemeentekantoor aan de vereiste van een kernobject, namelijk het huisvesten van de bestuurlijke en ambtelijke organisatie. Daarnaast wordt ook kantoor- en bedrijfsruimte verhuurd in het gemeentekantoor.²⁶

Voor het versterken van de functie van het raadhuis en het aanpassen van het gemeentekantoor is eind 2020 een bestuurlijke opdracht geformuleerd. De ambitie van deze opdracht is om van het raadhuis een plek te maken waar burgers en bestuur elkaar vinden. Destijds is ten aanzien van het gemeentekantoor de opdracht geformuleerd om de noodzakelijke brandveiligheidsmaatregelen en bouwkundige- en installatietechnische maatregelen te treffen. Dit hangt deels samen met de aanpassing ten behoeve van COVID-19. De raad heeft januari 2021 ingestemd met een voorbereidingskrediet van €136.000 voor het uitwerken van het plan. Het doel was om het plan in de tweede helft van 2021 op te leveren en de uitvoering gereed te hebben eind 2022.²⁷

De oplevering heeft nog niet plaatsgevonden, maar er zijn wel stappen gezet. De raad is in november 2021 geïnformeerd over de stand van zaken van de ontwikkeling van het raadhuis en het gemeentekantoor. In 2021 zijn de voorbereidende werkzaamheden voor het raadhuis begonnen. Uit de werkzaamheden blijkt dat de raadzaal vergroot kan worden en dat er mogelijkheden zijn om het raadhuis in te zetten op meerdere vlakken, waarbij gedacht kan worden aan flexibele werkplekken en ondersteunende horeca. Eind december 2021 is het programma van eisen voor het raadhuis opgeleverd. In maart 2022 heeft de raad een krediet van €553.000 verstrekt. Dit krediet is bedoeld om een definitief ontwerp te maken voor het raadhuis (a.d.h.v. programma van eisen) en voor het gemeentekantoor.²⁸ De raad miste bij het programma van eisen een onderbouwing / haalbaarheidsstudie. Hiervoor is een motie ingediend en aangenomen. Middels de motie verzoekt de raad om in de haalbaarheidsstudie te kijken naar de bestuurlijke, ambtelijke en maatschappelijke vraag naar werk- en ontmoetingsplekken in het raadhuis en naar de haalbaarheid en exploitatiebaarheid van de horecafunctie in het raadhuis. De raad wil de studie in het derde kwartaal van 2022 ontvangen.²⁹

Het college heeft de raad eind 2022 via een informatiebrief nogmaals geïnformeerd over de voortgang van de projecten raadhuis en gemeentekantoor. Hierin is gemeld dat de haalbaarheidsstudie het eerste kwartaal van 2023 afgerond zou moeten zijn. De planning voor de uiteindelijke oplevering van raadhuis en gemeentekantoor is nu eind 2025. Dit is drie jaar later dan gepland.³⁰ Het raadsvoorstel voor de herinrichting van het raadhuis, voorzien van de aangekondigde haalbaarheidsstudie, is op 12 september 2023 voorgelegd aan de gemeenteraad en wordt naar verwachting in oktober door de gemeenteraad behandeld.³¹

Voor de Lockhorst is het einde in zicht.

Accommodatie de Lockhorst bestaat uit een sporthal, zwembad en zalencentrum. De sporthal en het zwembad worden voor maatschappelijke doelen ingezet. Hiermee behoren de onderdelen tot de kernportefeuille. Het zalencentrum wordt ook commercieel verhuurd. In 2020 is de raad geïnformeerd

²⁶ Gemeente Sliedrecht Vastgoedbeleid 2021-2028 'van beheren naar sturen', p.14

²⁷ RB / RV Voorbereidingskrediet bestuursopdracht bestuurlijke en ambtelijke huisvesting (9 maart 2021)

²⁸ RB / RV Kredietaanvraag herinrichting Raadhuis en Gemeentekantoor, (8 februari 2022)

²⁹ Motie Haalbaarheidsstudie nieuwe functies raadhuis, (8 februari 2022)

³⁰ CIB Voortgang van de projecten herinrichting raadhuis / gemeentekantoor (23 december 2022)

³¹ RB / RV Herinrichting Raadhuis (12 september 2023)

over de planvorming omtrent de Lockhorst. Het college heeft de opdracht gegeven voor een onderzoek hiernaar.

In de brief aan de raad is gesproken over een onderzoeksrapport naar de Lockhorst met voorlopige uitkomst dat de Lockhorst duurzaam toekomstbestendig is. Dit onderzoeksrapport is door Cinergie B.V. op 30 september 2020 opgeleverd. Het doel van het onderzoek was om aan te geven hoe de Lockhorst voor de komende twintig jaar verduurzaamd en levensbestendig gemaakt kan worden.³²

De Lockhorst voldeed destijds niet aan de geldende wet- en regelgeving en de onderhoudskwaliteit was erg slecht. Op 28 september 2021 heeft de raad een krediet verstrekt voor het toekomstbestendig maken van de Lockhorst ter waarde van 1,47 miljoen euro. Dit geld is bedoeld om het pand juridisch te laten voldoen, een inhaalslag op het onderhoud te maken en een verduurzamingslag te maken. Deze investering wordt afgeschreven in 25 jaar.³³ De wethouder heeft bij de verstrekking van het krediet een toezegging gedaan. Wanneer blijkt uit de toekomstvisie sportaccommodaties dat niet in de sporthal geïnvesteerd hoeft te worden, wordt dat deel van het krediet teruggestort naar de algemene middelen.

De gemeente Sliedrecht heeft van het Rijk een subsidie gekregen voor een groene noord-zuid verbinding. Dit is een groen viaduct die Sliedrecht verbindt met Sliedrecht Noord.³⁴ Deze verbinding ligt tussen Sliedrecht en Sliedrecht Noord. De verstrekte subsidie moet binnen vijf jaar gebruikt worden. De Lockhorst ligt in het plangebied van het programmaplan Ruimtelijke vernieuwing 2022 – 2030. Daarom zal de Lockhorst naar verwachting gesloopt moeten worden. Er is nog geen definitief besluit over de sloop genomen. De scope voor de instandhouding van de Lockhorst is teruggebracht van 25 jaar naar 5 jaar. Er worden daarom alleen nog noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd voor de termijn van 5 jaar. De raad is hier eind 2022 over geïnformeerd.³⁵

Elektra krijgt veel aandacht.

Het Elektragebouw heeft lang gediend als jongerencentrum . In *Koers 2030* wordt de wens uitgesproken om het gebouw multifunctioneler te maken en geschikt te maken als centrum voor maatschappelijke activiteiten. Hiervoor dient zowel de binnenkant als de buitenkant van het pand te worden aangepakt.³⁶ De raad is in 2020 geïnformeerd over de plannen voor het Elektragebouw door het college. Hier worden twee doelstellingen aangegeven. Enerzijds het toekomstbestendig maken van het gebouw, om het multifunctioneel in te zetten. Dit komt overeen met het doel vanuit *Koers 2030*. Anderzijds is het doel ook om een beter functionerende openbare ruimte rondom het Elektra-gebouw te hebben. Hiervoor is door de raad in 2021 tweemaal een krediet verstrekt voor het Elektragebouw. Het eerste krediet bedroeg €1.800.000 voor renovatie en exploitatie van het pand. De tweede verstrekking bedroeg €370.000 voor het herinrichten van de omgeving van het Elektragebouw. Deze twee verstrekkingen vormen samen een krediet van ruim €2.170.000 voor het herinrichten van de omgeving van het Elektragebouw.³⁷

³² Energieonderzoeksrapport t.b.v. Lockhorst, Cinergie B.V., 30 september 2020

³³ Raadsbesluit investering en groot-onderhoud Sportlaan 1 (De Lockhorst), 28 september 2021

³⁴ [Rijkssubsidie maakt nieuwe noord-zuidverbinding Sliedrecht mogelijk - Gemeente Sliedrecht](#)

³⁵ CIB Scopewijziging instandhoudingstermijn De Lockhorst, 22 december 2022

³⁶ Koers 2030, p. 23

³⁷ Raadsbesluiten Elektra, 9 maart 2021 en 26 oktober 2021

In september 2021 is de raad geïnformeerd over de gestegen bouwkosten en is aangegeven dat het verleende krediet van 1,8 miljoen euro voor dat moment vooralsnog aangehouden kan worden.³⁸ Op 17 oktober 2022 is gestart met de sloop van het interieur van het Elektragebouw. Eind 2022 is de raad geïnformeerd over het werkelijk benodigde krediet voor het renoveren en exploiteren van het Elektragebouw. Hiervoor is een extra krediet van €431.000 nodig.³⁹ In het najaar van 2023 is de renovatie van het Elektragebouw afgerond en is het gebouw opgeleverd. De herinrichting van de openbare ruimte is nog niet gereed.⁴⁰

2.2. Uitvoering en realisatie

De Grote Vier wordt de Grote Twee

Er is en wordt behoorlijk geïnvesteerd in de *Grote Vier* van de gemeente Sliedrecht. Het doorzetten van investeringen in de *Grote Vier* is onderdeel van de ambities in het vastgoedbeleid. De afgelopen jaren zijn door de gemeente Sliedrecht vooral stappen gezet bij het Elektragebouw. In het najaar van 2023 is het Elektragebouw opgeleverd. Dit draagt bij aan het behalen van de ambitie op het gebied van vastgoed. Bij het raadhuis en het gemeentekantoor is veel vertraging opgelopen. Alhoewel de planning uitloopt, wordt wel werk gemaakt van de ambities voor deze twee panden. Het valt op dat op dat vooral is ingezet op deze vier projecten sinds het vaststellen van het vastgoedbeleid. Er is weinig tot geen zicht op wat er gebeurd is met de andere kernobjecten. Nu blijkt dat de Lockhorst niet langer tot de *Grote Vier* zal behoren en Elektra bijna is afgerond ligt de focus nu alleen nog op het raadhuis en het gemeentekantoor. De Grote Vier wordt daarmee de Grote Twee.

³⁸ Memo voortgang project en beheer Elektra, 21 september 2021

³⁹ CIB Renovatie Stationsweg 4 (stand van zaken), 22 december 2022

⁴⁰ Blijkens het proces-verbaal van oplevering Stationsweg 4

3. Onderhoudsbeleid

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de ambities en doelstellingen van de gemeente Sliedrecht voor het onderhoud van gemeentelijk vastgoed. Hierbij wordt ook gekeken naar de uitvoering en realisatie van deze ambities en doelstellingen. Daarmee wordt antwoord gegeven op de volgende deelvragen:

6. Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente Sliedrecht op het gebied van onderhoudsbeleid?
7. In hoeverre worden de ambities en doelstellingen op het gebied van onderhoudsbeleid gerealiseerd?

Zoals in het eerste hoofdstuk besproken gaat het vastgoed van de gemeente Sliedrecht door een driedelige levenscyclus. De tweede fase bestaat uit het beheren van de objecten. Onderhoud aan de objecten is hier een onderdeel van. Het onderhoud aan het gemeentelijk vastgoed bestaat uit alle activiteiten om de kwaliteit van een vastgoedobject in stand te houden. In mei 2021 heeft de gemeenteraad van Sliedrecht zowel het onderhoudsbeleid vastgoed 2021 – 2030 als het daarop gebaseerde beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024 vastgesteld.⁴¹ De titel van het onderhoudsbeleid is *van curatief naar preventief*, wat op deze manier de kern van het onderhoudsbeleid laat zien.⁴² Onderhoud werd voorheen 'curatief' ingezet, vanuit het principe 'onderhoud alleen als het nodig is'. Deze benadering bleek in de praktijk te leiden tot een structurele verslechtering van de onderhoudskwaliteit, zo is in de gevoerde gesprekken aangegeven. De preventieve kant van het onderhoud houdt in dat de gemeente Sliedrecht wil voorkomen dat er een verslechtering van de onderhoudskwaliteit optreedt.

3.1. Ambities en doelstellingen onderhoud

Bij het vaststellen van het onderhoudsbeleid en het beheerplan voor het vastgoed in de gemeente Sliedrecht was een viertal effecten beoogd. Allereerst is het doel dat de uitvoering van deze beleidsstukken bijdraagt aan het in stand houden van de objecten in de vastgoedportefeuille. Het onderhoudsniveau komt ook in dit hoofdstuk ter sprake. Daarnaast is het doel om met huisvesting te kunnen sturen op maatschappelijke doelen. Verder wordt beoogd om te zorgen voor ambtelijke en bestuurlijke huisvesting en tot slot wordt hiermee gezorgd voor het behoud van waarde van het vastgoedobject. Bij waarde gaat het zowel om financiële waarde als maatschappelijke waarde.⁴³ In het onderhoudsbeleid is een verschil gemaakt tussen onderhoud aan een object en een investering in een object. Kortgezegd gaat onderhoud om het in standhouden van het object en een investering betreft het zorgen voor extra kwaliteit aan een object.⁴⁴

Onderhoudsbeleid is gericht op de kernportefeuille.

Het onderhoudsbeleid voor gemeentelijk vastgoed van de gemeente Sliedrecht bestaat uit de kaders en uitgangspunten voor het technisch beheer en onderhoud. De primaire functie van het onderhoudsbeleid

⁴¹ Raadsbesluit Onderhoudsbeleid Vastgoed 2021-2030 en Beheerplan Onderhoud Vastgoed 2021- 2024, 25 mei 2021

⁴² Gemeente Sliedrecht Nota onderhoudsbeleid vastgoed 2021 - 2030 'van curatief naar preventief

⁴³ RV Onderhoudsbeleid Vastgoed 2021-2030 en Beheerplan Onderhoud Vastgoed 2021-2024, 25 mei 2021

⁴⁴ Gemeente Sliedrecht Nota onderhoudsbeleid vastgoed 2021 - 2030 'van curatief naar preventief, p.8

is het langjarig technisch in stand houden van de kernportefeuille van de gemeente Sliedrecht. In het beleidsstuk wordt ingegaan op de achtergrond en onderleggers van het beleid, de afbakening van onderhoud, de wettelijke kaders voor het technisch beheer, de financiële dekking en de overige onderdelen van het technisch beheer. De periode waarop dit beleid betrekking heeft is 2021 – 2030.⁴⁵

Er is sprake van verschillende soorten onderhoud. Het jaarlijkse onderhoud, ook wel kort-cyclisch onderhoud, bestaat uit klein (dagelijks) onderhoud en contractonderhoud. Het klein dagelijks onderhoud is niet gepland onderhoud aan het vastgoed, wat niet uitgesteld kan worden. Een ander onderdeel van het jaarlijks onderhoud is het contractonderhoud. Dit onderhoud heeft betrekking op het preventieve onderhoud van technische installaties. Dit onderhoud wordt vaak uitgevoerd door externe leveranciers op basis van contractafspraken. Op de langere termijn wordt planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit beslaat al het onderhoud wat nodig is om het desbetreffende vastgoedobject te gebruiken voor de gewenste functie of het gewenste doel. Hierbij wordt uitgegaan van een termijn van twintig jaar. Voor de objecten uit de niet-kernportefeuille is alleen sprake van incidenteel calamiteitenonderhoud. Dit betekent dat er alleen incidentele ingrepen plaatsvinden om het object aan de minimale wettelijke vereisten te laten voldoen.⁴⁶

De onderhoudskwaliteit van de objecten is geoperationaliseerd aan de hand van de NEN⁴⁷ 2767 norm. Deze norm bestaat uit zes verschillende condities om de onderhoudskwaliteit van een object te kunnen duiden. De norm wordt bepaald aan de hand van de ernst, intensiteit en omvang van een gebrek. De scores worden zoals in het onderstaande blauwe vak getoond omschreven in het onderhoudsbeleid. In de gemeente Sliedrecht wordt op basis van conditiescore 3 onderhoud gepleegd aan de objecten uit de kernportefeuille. De MJOP's worden voor het grootste deel van de kernportefeuille ook conform deze conditiescore opgesteld. Voor het kleinere deel wordt het onderhoudsplan opgesteld op basis van ervaringsgegevens en kengetallen. Dit omdat dit vaak kleine objecten zijn, waarvoor de kans op onderhoudsrisico's klein is. Voor de niet-kern portefeuille ligt geen conditiescore ten grondslag aan het onderhoud. Hier is het doel om de objecten wind- en waterdicht te houden.

Conditie scores NEN 2767

1. Geen of zeer beperkte veroudering
2. Beginnende veroudering. Materiaalaantasting komt incidenteel voor.
3. Verouderingsproces is plaatselijk op gang gekomen. Incidentele gebreken. Technisch voldoet het bouwdeel nog.
4. Het verouderingsproces heeft het bouw- of installatiedeel regelmatig in zijn greep. Gebreken komen regelmatig voor. Af en toe veroorzaken deze gebreken storingen met als gevolg dat een bouwdeel technisch niet meer voldoet.
5. Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. De gebreken komen zo vaak voor dat vervangen goedkoper is dan repareren. De functionaliteit van het bouwdeel komt regelmatig in gevaar.
6. Maximaal gebrekenbeeld. Het bouwdeel is zeer slecht. Er treden voortdurend storingen op en het gebouw kan niet meer zonder risico worden ingezet.

⁴⁵ Gemeente Sliedrecht Nota onderhoudsbeleid vastgoed 2021 - 2030 'van curatief naar preventief

⁴⁶ Gemeente Sliedrecht Nota onderhoudsbeleid vastgoed 2021 - 2030 'van curatief naar preventief, p.6-7

⁴⁷ Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut

Een deel van het onderhoud dat gepleegd wordt aan vastgoedobjecten komt ook voort uit de wettelijke kaders. Deze kaders staan uitgewerkt in het onderhoudsbeleid. De inschatting van de te maken kosten voor het onderhoud van de kernportefeuille staan voor 14 van de 25 objecten in de MJOP's. Deze MJOP's zijn ook opgesteld conform de NEN 2767. Voor de andere 11 objecten is het meerjaren onderhoud bepaald op basis van ervaringsgegevens en kengetallen. Dit omdat dit kleine vastgoedobjecten zijn waar weinig onderhoudsrisico's aan zitten.

3.1.1. Beheerplan onderhoud vastgoed

Zoals gesteld heeft de gemeenteraad niet alleen het onderhoudsbeleid vastgesteld, maar ook het beheerplan onderhoud vastgoed. Dit beheerplan is gebaseerd op en sluit aan op het onderhoudsbeleid. Het beheerplan is de handreiking op het beheer en onderhoud planmatig goed te kunnen uitvoeren aan de vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt in dit beheerplan verantwoord voor welke objecten welk type onderhoud en hoeveelheid financiële middelen wordt ingezet. De totale onderhoudsbehoefte aan de kernobjecten voor 2021 – 2024 is geschat op ongeveer 7,5 miljoen euro.⁴⁸

De verwachte onderhoudsbehoefte zoals in tabel 3.1 weergegeven. Het groot onderhoud wordt gedekt vanuit de voorziening 'onderhoud' en is gebaseerd op de MJOP's of kengetallen. Het klein onderhoud wordt gedekt vanuit de begroting (exploitatiekosten). In het beheerplan onderhoud vastgoed is te zien dat voor de niet-kernportefeuille jaarlijks €100,000 is gereserveerd voor het calamiteitenonderhoud. In de jaarstukken is niet direct terug te vinden wat de daadwerkelijke onderhoudsbehoefte is geweest.

Tabel 3.1 Overzicht onderhoudsbehoefte kernobjecten⁴⁹

Onderhoudsbehoefte kernportefeuille gemeente Sliedrecht in €				
Jaar	2021	2022	2023	2024
Klein onderhoud	86.710	86.710	86.710	86.710
Groot onderhoud	1.751.029	1.711.440	1.511.990	2.086.667
Totaal onderhoud	1.837.739	1.798.150	1.598.700	2.173.377

3.2. Uitvoering en realisatie

Conditie score 3 voor kernportefeuille is nog niet duidelijk

⁴⁸ Jaarstukken 2022, gemeente Sliedrecht, p. 43

⁴⁹ Gemeente Sliedrecht Nota onderhoudsbeleid vastgoed 2021 - 2030 'van curatief naar preventief, p.12

De hoofdambitie van de gemeente Sliedrecht is om de kernportefeuille te onderhouden op conditiescore 3. De MJOP's zijn ook conform deze vereisten opgesteld. Uit de gevoerde gesprekken is gebleken dat in het verleden veel van de objecten niet voldeden aan deze score. Ook op dit moment is niet helder of alle kernobjecten nu voldoen aan conditiescore 3 omdat er nog geen inspectie heeft plaatsgevonden voor een aantal objecten. Wel komt in de tussenrapportage uit 2022 naar voren dat het onderhoud is uitgevoerd conform het beheerplan.⁵⁰ Blijkens de gevoerde gesprekken worden in 2023 de MJOP's geactualiseerd en wordt hierbij ook gekeken naar de huidige conditiescore.

4. Verduurzaming Vastgoed

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de ambities en doelstellingen van de gemeente Sliedrecht op het gebied van verduurzaming van de vastgoedportefeuille. Hierbij wordt gekeken naar de uitwerking van deze ambities en doelstelling en in hoeverre de gemeente Sliedrecht op schema ligt hiermee. Daarmee wordt antwoord gegeven op de volgende onderzoeksvragen:

8. Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente Sliedrecht op het gebied van verduurzaming van de vastgoedportefeuille?
9. In hoeverre zijn de ambities en doelstellingen op het gebied van verduurzaming geconcretiseerd?
10. Ligt de gemeente Sliedrecht op schema met het realiseren van de ambities en doelstellingen op het gebied van verduurzaming?

De gemeente Sliedrecht wil in 2050 energieneutraal en klimaatbestendig zijn. De weg hier naartoe is vastgelegd in de *duurzaamheidsagenda 2018-2022*. De ambitie voor het gemeentelijk vastgoed Sliedrecht is zoals eerder aangegeven een uitgebalanceerde, duurzame en energieneutrale vastgoedportefeuille. De laatste twee onderdelen raken aan de verduurzaming van de

⁵⁰ 1^e tussenrapportage 2022, p. 26

vastgoedportefeuille in de gemeente Sliedrecht. In zowel het vastgoedbeleid als het onderhoudsbeleid is een hoofdstuk opgenomen ten aanzien van de verduurzaming van vastgoed.

4.1. Ambities en doelstellingen verduurzaming vastgoed

Er zijn concrete ambities voor verduurzaming van de vastgoedportefeuille

In 2018 is door de raad van Sliedrecht de *duurzaamheidsagenda 2018-2022* vastgesteld.⁵¹ Hierin staan niet alleen de doelstellingen voor de middellange en lange termijn met betrekking tot duurzaamheid, maar staat ook het uitvoeringsprogramma voor 2018 – 2022. Inzake de vastgoedportefeuille van de gemeente zijn hier een tweetal doelstellingen in terug te vinden. Allereerst is de doelstelling geformuleerd dat in 2023 alle gemeentelijke gebouwen voorzien zijn van zonnepanelen en installaties om energie op te slaan. Daarbovenop kan dan ook energie worden geleverd aan derden, als dat nodig is. De voorwaarde bij voorgaande doelstelling is wel dat het rendabel moet zijn. Een tweede doel is dat in 2035 bij al het gemeentelijk vastgoed geen gebruik meer wordt gemaakt van aardgas. Warmte wordt dan via andere schone bronnen opgewekt.⁵²

Een lange termijn doelstelling voor de vastgoedportefeuille van de gemeente Sliedrecht is om in 2050 CO₂-arm te zijn. Daarnaast is de gemeente Sliedrecht verplicht om vanaf 2023 voor elk kantoorgebouw van groter dan 100m² minimaal energielabel C te hebben. Vanaf 2030 is dit energielabel A.⁵³ Zowel in het vastgoedbeleid als in het onderhoudsbeleid wordt (deels) naar deze doelstellingen verwezen. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012.

Een aanvullende doelstelling is dat het energieverbruik in geheel Sliedrecht in 2030 ten opzichte van 2023 met 20% is afgenomen. Dit geldt niet alleen voor de inwoners, maar ook voor de gemeente zelf. Om hieraan bij te dragen wil Sliedrecht in 2023 al het vastgoed uit de kernportefeuille verduurzamen. Ook wil de gemeente Sliedrecht dat het vastgoed ook onderdeel is van het succesvol opwekken van duurzame energie in 2025. Hiervoor is de energiecoöperatie actief met zonnepanelen op de daken van maatschappelijk vastgoed.⁵⁴

De verduurzamingsambities voor het vastgoed staan weergegeven in tabel 4.1. Al met al kan gesteld worden dat de ambities voor verduurzaming van de vastgoedportefeuille geconcretiseerd zijn. De ambities zijn in die zin SMART⁵⁵ geformuleerd. In het vastgoedbeleid is wel een slag om de arm gehouden wat betreft de ambities. Zonnepanelen worden niet overal aangebracht en niet alle gebouwen worden losgekoppeld van aardgas. Dit gebeurt alleen als het mogelijk is.

Tabel 4.1 Ambities op gebied van verduurzaming

Jaar	Doel
------	------

⁵¹ Raadsbesluit Duurzaamheidsagenda 2018-2022 13 maart 2018

⁵² Gemeente Sliedrecht Duurzaamheidsagenda 2018-2022, p. 15

⁵³ Gemeente Sliedrecht Vastgoedbeleid 2021-2028 'van beheren naar sturen', p.25

⁵⁴ Gemeente Sliedrecht Begroting 2023, p.29

⁵⁵ SMART: specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdsgebonden

2023	Zonnepanelen op al het gemeentelijk vastgoed.
2023	Installaties voor het opslaan van energie bij het gemeentelijk vastgoed
2026	Succesvol in het opwekken van duurzame energie
2030	Energieverbruik afgenomen met 20%
2030	Energie label A voor gemeentelijk vastgoed
2035	Gemeentelijk vastgoed afgekoppeld van aardgas
2050	CO2-arme vastgoedportefeuille

4.2. Uitvoering en realisatie

Verduurzaming gaat hand in hand met onderhoud

De gesprekspartners geven aan dat verduurzaming van de vastgoedportefeuille is niet los te zien van het onderhoud aan de verschillende objecten. Bij het beheer van de panden wordt bij vervangende werkzaamheden gekozen voor duurzame opties. TL-verlichting wordt vervangen door duurzame LED-verlichting.⁵⁶ Uit de gesprekken blijkt ook dat het de andere kant op werkt. Op het moment dat op een object een nieuw dak gelegd wordt, dan worden hier ook wanneer mogelijk zonnepanelen op neergelegd.

Verduurzaming gebeurt wanneer het mogelijk is

De gemeente Sliedrecht is in 2020 gestart met het geleidelijk verduurzamen van haar gemeentelijke gebouwen. Dit is voornamelijk gebeurd bij renovatie en vervanging. Hierbij kan gedacht worden aan de eerder benoemde vervanging van verlichting, maar ook aan bijvoorbeeld isolatie.⁵⁷ Ook is in 2021 een energiescan uitgevoerd door de Klimaatroute op het maatschappelijk vastgoed uit de kernportefeuille. De hiermee verworven data is onder andere meegenomen in de MJOP's.⁵⁸ Uit de gevoerde gesprekken blijkt dat met behulp van de scan van de Klimaatroute ook een lijst is gemaakt van zogenaamd "laaghangend fruit". Het laaghangend fruit bestaat uit alle verduurzamingsmaatregelen die snel uitgevoerd en terugverdiend kunnen worden. Daarnaast komt uit de gevoerde gesprekken naar voren dat niet alle duurzaamheidsmaatregelen voortkomen uit de MJOP's. Hier gaat het om verduurzamingsmaatregelen die gelijktijdig met het regulier onderhoud kunnen worden uitgevoerd. Verder is in 2022 bij het groot planmatig onderhoud wanneer mogelijk ook verduurzaamd.⁵⁹ Blijkens de gevoerde gesprekken is het verduurzamen om de gestelde doelen te behalen niet altijd even realistisch. Het gemeentelijk vastgoed afkoppelen van het gas, gebeurt alleen als dat mogelijk is. Het is bijvoorbeeld

⁵⁶ Gemeente Sliedrecht Vastgoedbeleid 2021-2028 'van beheren naar sturen', p.25

⁵⁷ Jaarstukken 2020, gemeente Sliedrecht, p. 43

⁵⁸ Jaarstukken 2021, gemeente Sliedrecht, p. 34

⁵⁹ Jaarstukken 2022, gemeente Sliedrecht, p.43

technisch gezien erg lastig is om het gas af te koppelen in het raadhuis. Om die reden wordt dan de keuze gemaakt om het hier niet te doen.

Over het geheel kan gezegd worden dat de gemeente Sliedrecht behoorlijk ambitieuze doelstellingen heeft op het gebied van verduurzaming. In de gesprekken blijkt ook dat dit binnen de organisatie ook zo beleefd wordt. Verduurzaming is namelijk niet altijd mogelijk. De gemeente Sliedrecht gaat hier pragmatisch mee om.

Bijlage 1. Geraadpleegde bronnen

Gesprekspartners

Functie	Datum
Afvaardiging van raadsleden	14 juni 2023
Portefeuillehouder	20 juni 2023
Beleidsambtenaren	20 juni 2023
Concerncontroller	20 juni 2023
Businesscontroller	28 augustus 2023

Geraadpleegde bronnen

In de lopende tekst is via voetnoten vermeld op welke documentatie de bevindingen zijn gebaseerd.