



Gemeente
Sliedrecht

Samenhang Sliedrechtse vastgoedvraagstukken (mei 2021)





Denken over vastgoed

2006 – 2019: denken over vastgoed

- Kostenpost
- 'dood gewicht'

2019 – 2021: omslag 'denken en doen'

- Ondersteunt maatschappelijke activiteiten
- Belang eigen huisvesting
- Sturingsmiddel

"Inzetten van vastgoed" is **investeren** in:

- doelen op sport, welzijn, cultuur en recreatie, verduurzaming*
- de bestuurlijke en ambtelijke huisvesting*





Nieuwe koers

2006 – 2017: Vastgoed als kostenpost

"Onderhoud: alleen als het nodig is"

2017 en verder: Vastgoed als investering

"Onderhoud: omdat het nodig en gewenst is"





Drie logische stappen (2017-2021)

1) Van onvoldoende naar **goed inzicht**

- registratie, onderhoud, contracten, financiën

(objectniveau)

Inzicht 2017-2020

2) Van gebrekkig naar **goed overzicht**

- informatie, sturing, regie op vastgoedproces

(portefeuilleniveau)

Overzicht eind 2020

3) Van 'losse vastgoeddossiers' naar **samenhang**

- breder integraal overleg (andere teams)

(organisatieniveau)

Samenhang 2021 ev



Kaders en 'aanjagers'

2006 ***"Onderhoud: alleen als het nodig is" (besluit 2006)***

2017 **" Integraal Accommodatie Plan (IAP 2017)"**

(aanpassing onderhoudsniveau naar NEN 2767, conditiescore 3 voor de kernportefeuille -separaat in de Raad vast te stellen, nadat onderzoek Raadhuis, Reling en Gemeentekantoor is afgerond)

2021 **Kadernota 2021**

(Kernopgave 1, ambitie E: We bezitten 55 panden. Voor het beheren ontwikkelen we criteria : categoriseren vd voorraad + opstellen vastgoedbeleidsplan en vastgoedstrategie. Niet –kernpanden afstoten . Doel: investeren in kernportefeuille van betere kwaliteit. Kernpanden zijn a) noodzakelijk voor eigen bedrijfsvoering of b) voor (verbonden) instellingen die hierin niet zelf kunnen voorzien. Voor de kernportefeuille werken we gemeentelijk vastgoedfonds uit, met daarin de exploitatie en onderhoud

Besluit Kadernota 2021 + € 0,6 mln. structureel extra opgenomen voor het onderhoud kernportefeuille

Begroting 2021

Pagina 46 Programmabegroting 2021: extra structurele storting van € 0,6 mln.



Concreet Besluitvormend - 2021

Maart 2021 Raad akkoord krediet Stationsweg 4 (Elektra)

Maart 2021 Raad akkoord voorbereidingskrediet raadhuis en gemeentekantoor

Juni 2021 Raadsvoorstel Beheerplan (en Onderhoudsbeleid)

Juni 2021 Raadsvoorstel Lockhorst

Q3 2021 Raadsvoorstel Vastgoedbeleid

Q3 2021 Raad terugkoppeling Elektra

Q3/Q4 2021 Raadsvoorstel Raadhuis en Gemeentekantoor



Vastgoedportefeuille

- 55 Objecten

Kern	26 objecten	(permanent vastgoed <u>proces</u>)
<u>Strategisch</u>	<u>29 objecten</u>	(tijdelijk en <u>project</u> gebonden)
Totaal	55 objecten	

- 4 x Geldstromen

Kern	= exploitatie + voorziening	(regulier)
	= stelposten, vastgoedfonds	(extra)
Strategisch	= exploitatie	(regulier)



Samenhang: Voorziening + Projecten

Voorziening

bedoeld voor (inhalen van) grootonderhoud

Projecten

Bedoeld voor extra impuls (meer dan alleen grootonderhoud)

Grote Vier

- 1) Uitvoeren Meerjarenonderhoud** (conform MJOP)
- 2) Inhalen achterstanden** (voldoen wet- en regelgeving)
- 3) Kwaliteitsslagen** (Elektra of Raadhuis)
- 4) Verduurzamingslagen** (specifiek 'Grote Vier')



Beslag Grote Vier op de Voorziening

Kernportefeuille	2021 - 2024	
Totale behoefte vanuit MJOP's	€ 7.060 miljoen	100%
(waarvan)		
'Grote Vier' kernobjecten	€ 3.969 miljoen	56%
Resterende 21 kernobjecten	€ 3.091 miljoen	44%



Voorziening 'op papier' (1)

	2021	2022	2023	2024	cumulatief
Voorziening beschikbaar	1.276 mio	760k	760k	760k	3.556 mio



Voorziening 'op papier' (2)

	2021	2022	2023	2024	cumulatief
Voorziening beschikbaar	1.276 mio	760k	760k	760k	3.556 mio
o.b.v. MJOP's Onttrekking	(1.751 mio)	(1.711 mio)	(1.512 mio)	(2.086 mio)	(7.060 mio)



Voorziening 'op papier' (3)

	2021	2022	2023	2024	cumulatief
Voorziening beschikbaar	1.276 mio	760k	760k	760k	3.556 mio
o.b.v. MJOP's Onttrekking	(1.751 mio)	(1.711 mio)	(1.512 mio)	(2.086 mio)	(7.060 mio)
Beschikbaar -/- Onttrekking					
Resultaat	-475k	-951k	-752k	-1.326 mio	-/- 3.504 mio



Impact Grote Vier op de Voorziening

Kernportefeuille	2021 - 2024	
Totale behoefte vanuit MJOP's	€ 7.060 miljoen	100%
(waarvan)		
'Grote Vier' kernobjecten	€ 3.969 miljoen	56%



VERLOOP VOORZIENING (1)

	Totaal 4 jaar (2021-2024)
ONTREKKING AAN DE VOORZIENING	- 3.504 mio



VERLOOP VOORZIENING (2)

	Totaal 4 jaar
ONTREKKING AAN DE VOORZIENING	- 3.504 mio
LOCKHORST (obv MJOP 'valt weg')	(+ 2.130 mio)



VERLOOP VOORZIENING (3)

	Totaal 4 jaar
ONTREKKING AAN DE VOORZIENING	-3.504 mio
LOCKHORST (valt obv MJOP 'weg')	(+ 2.130 mio)
RAADHUIS (valt obv MJOP 'weg')	(+ 350k)
GEMEENTEKANTOOR (valt obv MJOP 'weg')	(+ 2.156 mio)
<u>TOTAAL</u>	(+ 1.132 mio)



VERLOOP VOORZIENING (4)

	Totaal 4 jaar
ONTREKKING AAN DE VOORZIENING	- 3.504 mio
LOCKHORST (obv MJOP 'valt weg')	(+ 2.130 mio)
LOCKHORST (obv projectvoorstel)	- 330k
(regulier onderhoud obv MJOP)	- 400k
<u>SUBTOTAAL</u>	- 2.104 mio



VERLOOP VOORZIENING (3)

	Totaal 4 jaar
ONTREKKING AAN DE VOORZIENING	-3.504 mio
LOCKHORST (valt obv MJOP 'weg')	(+ 2.130 mio)
LOCKHORST (obv projectvoorstel) (regulier onderhoud obv MJOP)	-330k -400k
<u>SUBTOTAAL</u>	-2.104 mio
RAADHUIS (valt obv MJOP 'weg')	(+ 350k)
RAADHUIS (obv 1 ^e exercities) (regulier onderhoud obv MJOP)	-150k -200k
<u>SUBTOTAAL</u>	-2.104 mio
GEMEENTEKANTOOR (valt obv MJOP 'weg')	(+ 2.156 mio)
GEMEENTEKANTOOR (obv 1 ^e exercities) (regulier onderhoud obv MJOP)	-500k -300k
<u>TOTAAL (afgerond)</u>	-746k



Grootste effecten

Voorziening (2021-2024)	tekort 745k	<u>dekking uit 'Fonds'</u> 745k (gevraagde extra dotatie)
-------------------------	--------------------	--

Raadhuis + Gemeentekantoor

- Stelpost kapitaallasten € 2,50 mio

- Ruimte in Gemeentelijk Vastgoedfonds € 3,25 mio

Beschikbare ruimte € **5,75 mio**



Omvang dekking NA 2024

	2025	Na 2025
Exploitatie (begroting)	< 280k (afh. van het afstoten strategische objecten)	<280k (afh. van het afstoten strategische objecten)
Voorziening	760k	760k
'Vastgoedfonds'	(afh. 'spelregels')	(afh. 'spelregels')



Hoog-over-beeld

Onderbouwing beleidsmatig

- Beheerplan 2021-2024
- Onderhoudsbeleid 2021-2030
- Vastgoedbeleid
- **Accommodatiebeleid**
- **'spelregels' Gemeentelijke Vastgoedfonds**

Onderbouwing financieel

- **Voorziening grootonderhoud onvoldoende gevuld (2021-2024)**
- **Investerings Grote Vier projecten (separate aanvragen)**
- **Dekking Gemeentelijk Vastgoedfonds**



Vragen?