

# MEMO

**Van** : college B&W

**Voor** : Gemeenteraad

**Datum** : 19 mei 2021

**Onderwerp**: Samenhang vastgoedvraagstukken Sliedrecht 2021-2024

## Inleiding

Een aantal grote vraagstukken rond de inzet van het maatschappelijk vastgoed komt bij elkaar in de aanstaande besluitvormende trajecten met de raad.

Er is in vervolg op de presentatie en probleemschets van april 2020 nu volledig inzicht in de afzonderlijke vastgoeddossiers en er is overzicht over het proces, inclusief de geplande grote projecten. Het is wel een complex en veelomvattend vraagstuk.

De samenhang tussen de vastgoed- en huisvestingscomponenten en de beleidsinhoudelijke en politiek-bestuurlijke vraagstukken is groot. Deze memo is een aanzet tot meer samenhang. Het is belangrijk dit overzicht met u te delen, allereerst vanuit de keuze in de inzet van middelen (vastgoed en financiën) en daarnaast breder vanuit de beleidsinhoudelijke invalshoek, om een goede afweging te kunnen borgen over de inzet van het vastgoed op de lange termijn.

In deze afweging gaat het om zeven hoofdpunten:

- 1) Het op peil brengen en houden van een bepaald onderhoudsniveau van de vastgoedportefeuille (specifiek de zogenaamde 'kernportefeuille');
- 2) Het investeren in vier van de grootste en belangrijkste vastgoedobjecten in de portefeuille, zijnde:
  - o Stationsweg 4 (Elektra);
  - o Sportlaan 1 (bronbad, zalencentrum en sporthal De Lockhorst);
  - o Dr. Langeveldplein 30 (raadhuis);

- o Industrierweg 11-13 (gemeentekantoor).
- 3) Het herijken en uitbreiden van het vastgoedbeleid (nu hoofdzakelijk nog het IAP 2017);
  - 4) Het herijken van het onderhoudsbeleid (nu nog de notitie 'Onderhoud: alleen als het moet');
  - 5) Het opstellen van een Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024;
  - 6) Verduurzaming vastgoedportefeuille;
  - 7) De inzet van financiële middelen ter dekking van de punten 1) tot en met 6).

## **1. Onderhoudsniveau**

### **1.1. 'Onderhoud: alleen als het nodig is'**

Vanaf 2005 tot 2020 heeft het onderhoud van het vastgoed zich vooral beperkt tot klachten- en storingsonderhoud. De dotatie aan de voorziening grootonderhoud liet met afgerond € 161.000 op jaarbasis<sup>1</sup> ook geen ander niveau van onderhoud toe. Preventief onderhoud was niet aan de orde. Het gevolg was dat het kwaliteitsniveau jaar op jaar verminderde en dat zelfs de wet- en regelgeving vaak niet meer kon worden geborgd.

### **1.2. Nieuwe gewenste koers sinds 2017; conditiescore 3**

Met de vaststelling van het Integraal Accommodatieplan (IAP) in 2017 is de koers op papier aangepast. De nieuwe norm voor onderhouden van gebouwen werd de NEN 2767, conditiescore 3, wat betekent: "een voldoende kwaliteit zowel wat vastgoedbeheerders EN gebruikers betreft".

### **1.3. Kernportefeuille versus strategische portefeuille**

In het nieuwe vastgoedbeleid is een 'knip' gemaakt in de portefeuille, omdat niet alle objecten een conditiescore 3 nodig hebben.

De objecten die langjarig ingezet blijven worden -voor beleidsdoelen en maatschappelijke activiteiten en voor de eigen ambtelijke en bestuurlijke huisvesting- zijn gelabeld als "Kern". De Kernportefeuille telt 25 objecten, die op conditiescore 3 worden gebracht en gehouden.

Objecten die niet langjarig in eigendom blijven, hoeven niet aan deze conditiescore te voldoen. Zoals bijvoorbeeld de objecten aan de Maaslaan of de aangekochte

---

<sup>1</sup>Ter vergelijking: Om met de kennis van nu (2021) te voldoen aan conditiescore 3 (voldoende kwaliteit) op basis van de MJOP's, is voor vastgoedobjecten als De Lockhorst of de Industrierweg (gemeentekantoor) per jaar per vastgoedobject circa € 150k structureel nodig voor preventief, regulier grootonderhoud.

woningen aan Benedenveer (onder de hoogspanningsmasten). Het betreft totaal 29 objecten die gelabeld zijn als "Strategisch".

#### 1.4. Dekking kosten kernportefeuille en strategische portefeuille

Ter dekking van de jaarlijkse kosten voor de Kernportefeuille zijn twee 'potten' beschikbaar:

- 1) de jaarlijkse exploitatielasten die worden gedekt vanuit de begroting waar jaar op jaar een bedrag voor wordt opgenomen;
- 2) de meerjarige grootonderhoudskosten die worden gedekt uit de voorziening onderhoud vastgoed, waar jaarlijks een vastgesteld bedrag (dotatie) in wordt gestort. De voorziening onderhoud vastgoed heeft dus alleen betrekking op de Kernportefeuille.

Ter dekking van de jaarlijkse exploitatiekosten voor de Strategische portefeuille is maar één 'pot' beschikbaar. Deze kosten worden gedekt vanuit de begroting waar jaar op jaar een bedrag voor wordt opgenomen.

#### 1.5. Meerjaren onderhoudsplannen (MJOP's)

In 2020 zijn de MJOP's geactualiseerd of opnieuw opgesteld. Daarin zijn meegenomen:

- a) werkzaamheden die nodig zijn om alle gebouwen op het niveau van conditiescore 3 te krijgen (dit vereist een éénmalige investering);
- b) werkzaamheden die nodig zijn om 20 jaar lang alle gebouwen op dat niveau van de conditiescore te houden; dit vereist een structurele jaarlijkse dotatie in de voorziening.

## **2. Investeren in vier grote objecten**

### 2.1. Vier slagen maken bij de Grote Vier.

Vanuit het IAP 2017 en daarna verder vastgelegd in het CUP en in de kadernota's, zijn plannen aangekondigd om vier grote projecten op te starten: Stationsweg 4 (Elektra), Sportlaan 1 (bronbad, zalencentrum en sporthal De Lockhorst), Dr. Langeveldplein 30 (raadhuis) en Industrieweg 11-13 (gemeentekantoor).

De opgave is bij al deze objecten -in meer of in mindere mate- hetzelfde:

- voldoen aan wet- en regelgeving;
- niveau van conditiescore 3 aanhouden;
- verduurzamingslagen maken;

- bezettingsgraad verhogen, gebruik intensiveren i.c.m. het andere functionele kwaliteitsslagen.

## 2.2. Vier financiële stromen bij de grote Vier

Voor de benodigde investeringen zijn financiële middelen beschikbaar. Dat zijn zowel eenmalige middelen, bedoeld om de investeringen per project te dekken, en structurele middelen, die gemoeid zijn met de exploitatie na oplevering.

Daarvoor zijn vier 'potten' beschikbaar:

- 1) Begroting: daarin staan de jaarlijkse exploitatielasten die jaar op jaar worden begroot en in de jaarrekening terugkomen;
- 2) Voorziening onderhoud: daarmee wordt preventief grootonderhoud (op basis van MJOP's) en contractonderhoud gedekt;
- 3) Stelposten kapitaallasten: specifiek inzetbaar voor vastgoedprojecten;
- 4) Gemeentelijk Vastgoedfonds: bedoeld voor inhaalslag in vastgoedprojecten.

## **3. Beleidskaders**

### Vastgoed- en accommodatiebeleid

De gemeente Sliedrecht heeft enkele kaders en uitgangspunten geformuleerd in het IAP 2017. Die worden op dit moment herijkt, aangevuld en gewijzigd, waar nog een advies voor volgt in de tweede helft van 2021 (vastgoedbeleid) en een opdracht voor wordt verwacht voor het opleveren van Accommodatiebeleid (2022).

## **4. Nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2031**

Met de nieuwe nota Onderhoudsbeleid worden specifiek voor het onderdeel technisch beheer en onderhoud kaders aangegeven. De nota Onderhoudsbeleid is een herijking van de notitie 'Onderhoud: alleen als het nodig is'.

## **5. Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024**

Het Beheerplan onderhoud vastgoed is de operationele vertaling vanuit het Onderhoudsbeleid.

Voor het opstellen van het Beheerplan worden drie lijnen aangehouden, waarbinnen het Beheerplan is uitgewerkt:

- 1) de vereiste technische staat (conditiescore 3 als basis voor meerjaren onderhoud);
- 2) de vastgestelde financiële ruimte (omvang en verloop van de voorziening);

3) de voorgestelde planperiode 2021-2024.

Het Beheerplan is bedoeld om het in stand houden van het vastgoed te borgen. De onderbouwing komt vanuit meerjaren onderhoudsplannen (MJOP's). Deze MJOP's worden voor een periode van 20 jaar berekend. Het gemiddelde van deze 20 jaren bepaalt de benodigde hoogte van de jaarlijkse dotatie aan de voorziening. In 2020 is besloten vanaf 2021 de jaarlijkse dotatie te verhogen naar € 761k per jaar. Er moet in het groot onderhoud op dit moment wel een inhaalslag worden gemaakt. In de periode 2021-2024 is er dan een tekort aan financiële middelen.

## 6. Verduurzaming van vastgoed

In de periode 2021-2024 worden de nodige investeringen gedaan in de Grote Vier objecten om verduurzamingslagen te maken. In de Kernportefeuille is vooral voorzien in 'duurzame vervanging'.

## 7. Inzet financiële middelen

### 7.1. Vier geldstromen

Uiteindelijk draait het bij de inzet van kapitaalgoederen uiteraard voor een belangrijk deel om de financiën. Uitgaande van de planperiode van het aankomende Beheerplan 2021-2024 kan onderscheid gemaakt worden naar vier financiële 'potten', waar de komende vier jaar een beroep op moet worden gedaan, om alle vastgoedvraagstukken te kunnen oplossen: Begroting, Voorziening, Stelposten en Vastgoedfonds.

### 7.2. Beeld verloop Voorziening Grootonderhoud

Het verloop van de voorziening obv de MJOP's geeft het volgende beeld:

|  | 2021        | 2022        | 2023        | 2024        | <b>cumulatief</b>  |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|
| Voorziening vanaf 1/1/2021 + jaarlijkse <b>dotatie</b> | 1.276 mio   | 760k        | 760k        | 760k        | <b>3.558 mio</b>   |
| Behoefte aan <b>onttrekking</b> o.b.v. MJOP's          | - 1.751 mio | - 1.711 mio | - 1.512 mio | - 2.086 mio | <b>- 7.060 mio</b> |
| <b>Resultaat</b> (saldi per 31/12)                     | - 475k      | - 950k      | - 751k      | - 1.325 mio | <b>-3.501 mio</b>  |

Tabel: verloop van voorziening zuiver op MJOP's (zonder verwerking eenmalige investeringen!)

7.3. Extra dotaties in theorie vereist (grote projecten niet meewegend)

Zonder verder naar de effecten te kijken die de investeringen in de vier grote projecten zouden kunnen opleveren voor wat betreft het verloop van de voorziening, betekent dit het volgende:

- voor 2021 een extra dotatie van 475k
  - voor 2022 een extra dotatie van 950k
  - voor 2023 een extra dotatie van 751k
  - voor 2024 een extra dotatie van 1.325 mio
- Totaal 3.501 mio

Totaal zou over 4 jaar "theoretisch" **€ 3.501 miljoen** aan extra dotatie nodig zijn. Dat beeld wordt anders door vervolgens hierna te kijken naar het effect van voorgenomen investeringen in specifiek de vier grote projecten.

7.4. Beeld verloop Voorziening en verloop Stelpost Kapitaalslasten (investeringen verwerkt).

Rekening houdend met de eenmalige investeringen in de vier grote projecten, valt het tekort veel lager uit. Het nu investeren in deze projecten heeft een grote impact heeft op het totaal waarvoor uit de voorziening moet worden geput. De vier zijn goed voor meer dan de helft (56%) van de totale jaarlijkse behoefte aan middelen voor onderhoud, maar door de investering wordt dat juist de eerste jaren anders.

| <b>Kernportefeuille</b>       | <b>2021 - 2024</b> |      |
|-------------------------------|--------------------|------|
| Totale behoefte vanuit MJOP's | € 7.060 miljoen    | 100% |
| <b>Waarvan:</b>               |                    |      |
| 'Grote Vier' kernobjecten     | € 3.969 miljoen    | 56%  |
| Resterende 21 kernobjecten    | € 3.091 miljoen    | 44%  |

Tabel: aandeel onderhoudsbehoefte 'Grote Vier' versus de resterende 21 kernobjecten obv MJOP

### 7.5. Inschatting effect Grote Vier

Het belangrijkste effect is dat juist de investeringen het 'gat' van € 3,5 miljoen voor een belangrijk deel dichten, waardoor minder extra dotatie vereist is. Dit is in onderstaande tabel weergegeven.

|                                       | 2021   | 2022  | 2023   | 2024     | Totaal 4 jaar      |
|---------------------------------------|--------|-------|--------|----------|--------------------|
| <b>VOORZIENING</b>                    | - 475k | -951k | - 752k | - 1.326k | <b>-3.5 mio</b>    |
| LOCKHORST                             | -165k  | -165k |        |          | <b>-330k</b>       |
| (onttrekking)                         | -100k  | -100k | -100   | -100     | <b>-400k</b>       |
| LOCKHORST<br>(obv MJOP vervalt)       |        |       |        |          | <b>(2.130 mio)</b> |
| RAADHUIS                              |        | -150k |        |          | <b>-150k</b>       |
| (onttrekking)                         | -50k   | -50k  | -50k   | -50k     | <b>-200k</b>       |
| RAADHUIS<br>(obv MJOP vervalt)        |        |       |        |          | <b>(350k)</b>      |
| Gemeentekantoor                       |        | -500k |        |          | <b>-500k</b>       |
| (onttrekking)                         | -75k   | -75k  | -75k   | -75k     | <b>-300k</b>       |
| Gemeentekantoor<br>(obv MJOP vervalt) |        |       |        |          | <b>(2.156 mio)</b> |
| TOTAAL (afgerond)                     |        |       |        |          | <b>-746k</b>       |

Tabel: Verloop onttrekking voorziening 2021-2024 in relatie tot Grote Vier projecten

### 7.6. Beeld beschikbare bedrag in Voorziening voor de Kernportefeuille (minus grote vier)

Vanuit het beeld van het verloop van de voorziening met inachtneming van het effect van de investeringen in de grote vier projecten komt naar voren dat de Voorziening in 2021-2024 nog niet voldoende gevuld is om de resterende kernobjecten conform de

MJOP's in stand te houden. Het 'gat' in de voorziening is echter nog maar € 746.065. Omdat de voorziening niet negatief mag uitkomen, moet eenmalig extra gedoteerd worden voor de Beheerplanperiode 2021-2024.

#### 7.7. Vangnet 'Gemeentelijk vastgoedfonds'

Het Gemeentelijk vastgoedfonds kan als vangnet dienen om de extra behoefte aan financiële middelen op te vangen, wat betreft het inhalen van grootonderhoud én wat betreft het doen van investeringen om kwaliteitsslagen te maken.

Zoals hierboven aangegeven, zal om twee redenen het Gemeentelijk Vastgoedfonds aangesproken moeten worden in de eerstkomende jaren:

- 1) Ten eerste voor een extra dotatie tot grofweg € 746.000 wanneer de voorziening niet voldoende de geprognostiseerde onttrekking dekt;
- 2) Ten tweede zal de investeringsbehoefte voor het raadhuis en het gemeentekantoor naar verwachting (ruim) uitkomen boven de € 2,5 mio ruimte vanuit de stelpost kapitaallasten die beschikbaar is.

De mogelijke beschikbare ruimte in het fonds zou, na aftrek van de benodigde € 746k extra dotatie voor de voorziening, dan  $€ 4 \text{ mio} - € 746\text{k} = \text{circa } € 3,24 \text{ mio}$  zijn. In totaal zou daarmee vanuit de stelpost kapitaallasten en het vastgoedfonds een investering van  $€ 2,5 \text{ mio} + € 3,24 \text{ mio} = \text{maximaal } € 5,74 \text{ mio}$  resteren voor raadhuis EN gemeentekantoor.