

## Technische vraag

Door	A. Smetsers (HIER)	Portefeuillehouder	C. van der Pas
Kopie aan	Raad (via griffie)		
Volgnummer	21-032		
Zaaknummer	1948379513		
Datum	Datum antwoord	Bijlage(n)	
6 april 2021	15 april 2021		
Onderwerp	Financiële doorkijk gemeentelijk vastgoed		

Beste heer Smetsers,

Uw vragen van 2 april 2021 kunnen wij als volgt beantwoorden:

Naar aanleiding van:

- de voorbereiding en behandeling van raadsvoorstel Omnipark als ook de beeldvormende avond over het Integrale Huisvestingsplan Onderwijs komt het vraagstuk over de financiële afwikkeling en geraamde investeringen voor onderhoud en vervanging van gemeentelijk vastgoed in beeld;
- de raadsinformatiebrief over de uitgangspunten van de kadernota 2022 staat dat er financieel gezien behoorlijke onzekerheden zijn voor de gemeente Meierijstad;
- en de gesprekken die wij als fractie HIER gevoerd hebben met desbetreffende ambtenaren sport, vastgoed en de (concern)controller waarvan ook een daarvan samen met de heer de Zwart van de PvdA.

Overwegende dat:

- er nog geen Integraal Accommodatie Plan is voor al het gemeenschappelijk vastgoed en voorzieningen (sport, welzijn, kunst- en cultuur) zoals door een motie van PvdA tijdens de raadsvergadering van 1 april aan de orde is gebracht;
- de investeringen niet (allemaal) opgenomen zijn in de meerjarige begrotingen;
- de raad nu voor gemeentelijk vastgoed geconfronteerd wordt met onderhoud- of vervangingsvraagstukken welke niet opgenomen zijn in de begroting en daar de dekking voor bij moet zoeken;

- het zaak is dat een overheid tijdig inzichtelijk heeft welke vraagstukken op zich afkomen op langere termijn en deze opneemt in kadernota's en meerjarenbegrotingen en daardoor de goede afwegingen kan maken over investeringen en ambities. Door meerjarig inzicht willen we voorkomen dat door onverwachte uitgaven extra moet worden bezuinigd of de OZB gaan verhogen.

vraag ik of u zich uit wilt laten over de volgende vragen:

1. Uit de beantwoording van de wethouder op de motie Integraal Accommodatie Plan welke door de PvdA is ingebracht tijdens de raadsvergadering op 1 april 2021 is naar voren gekomen dat er een soortgelijk meerjarig vervangingsplan (IHP Onderwijs) in de maak is voor het andere gemeentelijk vastgoed op gebied van sport, kunst, cultuur en welzijn? Op welke termijn gaat dit spelen? Oftewel wanneer kan u ons voorzien van een actuele lijst met al het gemeentelijk vastgoed en voorzieningen (dus voor sport, onderwijs, welzijn, kunst en cultuur). Graag daarbij tevens wat nadere informatie zoals gebruik en bouwjaar van het vastgoed. En indien voorradig op hoofdlijnen onderhoud en vervangings- c.q. renovatievraagstukken en of dit is opgenomen in de meerjarenbegroting.
2. Welk vastgoed is al afgeschreven? En wat is de vervangingswaarde van dit vastgoed.
3. Welk vastgoed is wel en wat is niet geactiveerd in de meerjarige begroting? Wat is de vervangingswaarde van dit vastgoed?
4. Is er nog gemeentelijk vastgoed dat de komende jaren verkocht gaat worden of op een andere manier verdwijnt. Dit door bijvoorbeeld sloop van dit vastgoed. Zo ja, hoe wordt dit dan financieel verwerkt? Wordt dit bijvoorbeeld ingezet als dekking voor een bepaalde bestemming?
5. Welk financieel beleid volgt Meierijstad ten aanzien van gemeentelijk vastgoed en voorzieningen? Wordt er bijvoorbeeld iets gedaan met vrijvallende kapitaallasten? Wat zijn daarvan de voor- en nadelen? Welke keuze mogelijkheden zijn er buiten het huidige financieel beleid ten aanzien van gemeentelijk vastgoed? Wat zijn daar de voor- en nadelen van?

#### Antwoord

1. Op welke termijn gaat het meerjarig vervangingsplan voor het andere gemeentelijke vastgoed het gebied van sport, kunst, cultuur en welzijn spelen? Oftewel wanneer kan u ons voorzien van een actuele lijst met al het gemeentelijk vastgoed en voorzieningen (dus voor sport, onderwijs, welzijn, kunst en cultuur).

Er is op dit moment geen actuele lijst met alle gevraagde gegevens beschikbaar. De gevraagde informatie is opgenomen in verschillende bronbestanden / applicaties. We zijn bezig deze zogenaamde object- en relatie gegevens te verwerken in een verhuurmodule / vastgoed registratiesysteem Ultimo. Verwachting is dat eind 2021 alle gegevens zijn verwerkt in Ultimo, dan kunnen we inzicht geven in het maatschappelijk vastgoed.

Als we Ultimo met alle gegevens hebben gevuld gaan we via de Balance Score Card methode, het vastgoed toetsen op een aantal prestatievelden. Het gaat om de volgende prestatievelden: publiek doel, kansen en ontwikkeling (toekomst perspectief), maatschappelijk rendement, financieel rendement / kostendekkendheid, klanttevredenheid, technische staat / onderhouds-

niveau en duurzaamheid. Op basis van deze prestatievelen kunnen we per pand vastgoed managementinformatie genereren en per pand advies uitbrengen.

Voor het toepassen van de Balance Score Card methode willen we de vastgoed portefeuille categoriseren naar objecttype, zoals wijkgebouw, sportaccommodatie, MFA etc. Vervolgens kunnen we prioriteren voor welk type we als eerste de Balance Score Card methode gaan toepassen.

In de door de raad per 20-12-2018 vastgestelde Kadernota vastgoed is voor de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille (maatschappelijk vastgoed) een DMOP opgenomen voor een onderhoudsperiode van 10 jaren. Het DMOP is gericht op onderhoud/instandhouding van de gebouwen gedurende de exploitatietijd en op het verlengen van de technische levensduur van het vastgoed. Het DMOP is een dynamisch document dat 1 keer per 4 jaren wordt geactualiseerd en waarbij rekening wordt gehouden met de resterende levensduur / het toekomstperspectief van de objecten

Voor de sportterreinen wordt in het 2e kwartaal 2021 een MJOP aangeleverd, waarin naast onderhoudskosten ook de vervangingsjaren en –kosten worden opgenomen. Dit MJOP dient als basis voor het masterplan buitensport dat eind 2021 / begin 2022 aan de raad wordt aangeboden.

2. Welk vastgoed is al afgeschreven? En wat is de vervangingswaarde van dit vastgoed?

Na vaststelling van de jaarrekening kan een lijst ter beschikking worden gesteld.

Vervangingswaarde geeft in veel gevallen geen goed beeld. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe regels, wijziging in gebruik, omvang, duurzaamheid, etc. Bij vervanging van een gebouw zal dit nooit exact hetzelfde gebouw zijn zoals dat er nu staat.

3. Welk vastgoed is wel en wat is niet geactiveerd in de meerjarige begroting? Wat is de vervangingswaarde van dit vastgoed?

Vastgoed wordt altijd geactiveerd, dat is verplicht volgens de financiële regelgeving. Zie verder vraag 2.

4. Is er nog gemeentelijk vastgoed dat de komende jaren verkocht gaat worden of op een andere manier verdwijnt. Dit door bijvoorbeeld sloop van dit vastgoed. Zo ja, hoe wordt dit dan financieel verwerkt? Wordt dit bijvoorbeeld ingezet als dekking voor een bepaalde bestemming?

De toekomstperspectieven van de gebouwen zijn per gebouw opgenomen in het contractenregister onder vermelding van: consolideren, renderen, herpositioneren, verkopen en slopen. In het DMOP wordt rekening gehouden met de staat van het gebouw: geen kapitaalvernietiging / alleen nog noodzakelijke onderhoud / calamiteiten onderhoud.

Bij sloop worden de kosten in een keer afgeschreven, als er nog een boekwaarde rust op het gebouw wordt deze ook in een keer afgeschreven. Bij verkoop van een gebouw wordt de eventuele netto verkoopopbrengst (kosten voor verkoop worden afgetrokken van de opbrengst) ten gunste van de exploitatie geboekt en is dan onderdeel van het rekeningresultaat. Indien er nog boekwaarde is, ontstaat er vrijval van kapitaallasten, deze vallen vrij in de exploitatie en worden onderdeel van het rekeningresultaat van het lopende jaar. Voor de volgende jaren worden de kapitaallasten af geraamd.

Vrijval wordt niet ingezet als dekking voor een bepaalde bestemming. Door vrijval ontstaat ruimte in de begroting, die na besluitvorming opnieuw kan worden ingezet.

5a Welk financieel beleid volgt Meierijstad ten aanzien van gemeentelijk vastgoed en voorzieningen? Wordt er bijvoorbeeld iets gedaan met vrijvallende kapitaallasten?

In Meierijstad worden geen middelen gereserveerd voor levensverlengend onderhoud of vervanging van maatschappelijk vastgoed.

In het DMOP wordt gereserveerd voor vervanging van installaties (bijvoorbeeld vervanging cv-ketel) en/of bouwelementen/onderdelen (vervanging bitumineuze dakbedekking), hetgeen niet altijd inhoudt dat hiermee de levensduur van het gebouw wordt verlengd. Binnen de afschrijvingstermijn van 40 jaren voor het gebouw worden installaties minimaal 1 tot 2 en maximaal 3 keer vervangen.

Dus de reserveringen in het DMOP zijn niet gericht op verlenging van de levensduur van het gebouw / de exploitatieperiode, maar op de instandhouding van het gebouw gedurende de 40 jarige exploitatieduur / de levenscyclus van het gebouw.

Regulier onderhoud is opgenomen in de begroting. Na het verstrijken van de afschrijvingsperiode vallen de kapitaallasten vrij ten gunste van het exploitatieresultaat en kunnen deze worden ingezet ter dekking van andere beleids-/investeringsdoelen in de gemeentebegroting. Jaarlijks wordt bij de begroting een Meerjaren Investeringsprogramma (MIP) vastgesteld, de kapitaallasten die voortvloeien uit dit MIP worden verwerkt in de begroting. Jaarlijks wordt dus bepaald welke investeringen we gaan doen en hoeveel geld we willen inzetten voor investeringen.

5b. Wat zijn daarvan de voor- en nadelen?

Voordeel is dat je op basis van de actuele situatie kunt bepalen of je een gebouw wilt vervangen en in welke vorm. Bij andere vragen is al aangegeven dat het er bij maatschappelijk vastgoed vele keuzes mogelijk zijn, die je niet allemaal van te voren kunt overzien en vragen om verschillende reserveringen. Er worden geen middelen gereserveerd die achteraf niet nodig blijken te zijn. De reservering legt beslag op middelen die je niet voor andere doelen kunt inzetten.

Nadeel is dat je bij vervanging ruimte moet zoeken in de begroting. De vervanging van vastgoed wordt afgewogen tegen andere (beleids-)doelen die middelen vragen.

5c. Welke keuze mogelijkheden zijn er buiten het huidige financieel beleid ten aanzien van gemeentelijk vastgoed? Wat zijn daar de voor- en nadelen van?

Je kunt kiezen om te reserveren voor vervanging van vastgoed, waarbij je vooraf moet bepalen hoeveel je wilt reserveren, zonder dat je weet hoeveel je nodig zult hebben. De reservering legt beslag op de begroting. Je kunt die middelen niet voor andere doelen inzetten. Voordeel is dat je een reserve hebt om vervanging van vastgoed uit te dekken. Je hoeft op moment van vervanging niet te zoeken naar ruimte in de begroting

Met vriendelijke groet,

C. van der Pas