

Aan de gemeenteraad

datum	20-05-2025
behandeld door	G. de Bruijn
ons kenmerk	2025-0029199
doorkiesnummer	14 078
onderwerp	Vastgoed begroting

Geachte heer, mevrouw,

Het gemeentelijk vastgoed van de gemeente Papendrecht speelt een cruciale rol in het huisvesten van diverse publieke diensten en activiteiten en om te voorzien in de opgaven die de gemeente stelt. Om de functionaliteit, kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid van deze gebouwen te waarborgen, is het noodzakelijk om regelmatig onderhoud uit te voeren. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de wijze waarop wij meer in-control wensen te komen.

Samenvatting

Als eigenaar van gemeentelijk vastgoed heeft de gemeente een wettelijke zorgplicht om ervoor te zorgen dat onze gebouwen veilig en in goede staat van onderhoud zijn. Dit houdt in dat wij proactief maatregelen nemen om risico's te minimaliseren en de gezondheid en veiligheid van gebruikers te waarborgen. Onze zorgplicht omvat onder andere het regelmatig uitvoeren van inspecties en onderhoud om te voldoen aan de veiligheidsnormen en -voorschriften.

Om het gemeentelijk vastgoed naar het minimale onderhoudsniveau te brengen (wettelijke kaders), is een algehele inhaalslag noodzakelijk. Deze inhaalslag omvat het gedetailleerd in kaart brengen van alle gemeentelijke panden en beheer- en onderhoudswerkzaamheden. Het doel is om vervolgens de huidige achterstanden weg te werken en ervoor te zorgen dat alle gebouwen voldoen aan de wettelijk gestelde normen.

Om de huidige staat van het instandhoudingsonderhoud nauwkeurig in kaart te brengen zijn conditiemetingen op basis van de NEN 2767 uitgevoerd. De NEN 2767 is een transparante, objectieve en eenduidige wijze om de technische onderhoudsstaat van gebouwen vast te stellen. De NEN omschrijft hoe gebreken te registreren, te kwalificeren en te kwantificeren. Deze data zijn gebruikt om een gedetailleerd meerjarenonderhoudsplan (MJOP) samen te stellen, waarin de benodigde beheer – en onderhoudswerkzaamheden inclusief kostenindicatie op basis van kengetallen voor de komende jaren zijn opgenomen.

Onlangs heeft het college besloten om de desbetreffende 26 MJOP's van de kernpanden en de panden die onder beheer van de Recreatie en cultuurholding staan vast te stellen. Voor de dispositiepanden (8 QuickScans) wordt nog een apart voorstel opgesteld en hierover zal de raad na vaststelling ook worden geïnformeerd via een raadsinformatiebrief. Het geheel zal dienen ter vaststelling van de Begroting

2026 ten behoeve van de instandhouding van het gemeentelijke vastgoed van Papendrecht.

Bij de Perspectiefnota 2025-2030 wordt aan u voorgesteld om een bestemmingsreserve onderhoud gebouwen in te stellen en om een bedrag van € 2,7 miljoen te onttrekken uit de bestemmingsreserve toekomstige investeringen en dit te storten in de bestemmingsreserve onderhoud gebouwen.

Waarom is deze professionaliseringsslag nodig?

Meer grip verkrijgen op de vastgoedportefeuille

Het vaststellen en toekennen van een nauwkeurige begroting stelt de gemeente Papendrecht in staat om de benodigde financiële middelen tijdig te reserveren en te alloceren. Dit leidt tot een betere financiële voorspelbaarheid en stabiliteit van het gemeentelijk vastgoed. Bovendien kunnen kostenbesparingen worden gerealiseerd door het borgen van de levensduur van eigendommen en het vermijden van dure noodreparaties, wat resulteert in een optimaler gebruik van gemeentelijke middelen.

Wettelijke en maatschappelijke verplichtingen

Een accurate begroting voor instandhouding van het vastgoed ten aanzien van wettelijke en maatschappelijke verplichtingen, zorgt ervoor dat de gemeente in staat wordt gesteld om aan deze verplichtingen te voldoen. Dit legt de gemeente vast door middel van een gedegen financiële planning. Hierdoor worden juridische en financiële tekortkomingen voorkomen.

Provincie als toezichthouder

Als toezichthouder geeft de Provincie aan dat om vast te stellen of in de begroting en meerjarenraming sprake is van reële ramingen, de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen voor de toezichthouder een essentieel onderdeel vormt van de begroting en de jaarstukken. Onder andere aan de hand van deze paragraaf toetst de toezichthouder of de beleidsnota's en beheerplannen recent zijn, of aan de eisen van de wet- en regelgeving en het door de raad vastgestelde beleid wordt voldaan en of de financiële effecten ervan volledig zijn verwerkt in de begroting. De paragraaf onderhoud kapitaalgoederen bevat de belangrijkste informatie over de kapitaalgoederen voor tenminste wegen (civiele kunstwerken), riolering, water, groen en gebouwen. In deze paragraaf dient inzicht gegeven te worden in de aanwezige en geldende beheerplannen (max. 5 jaar oud). Daarbij dient minimaal de volgende informatie te worden weergegeven:

- Lopende beheerplannen.
- Datum van vaststelling van het beheerplan en de looptijd.
- Financiële vertaling in de begroting.
- Of er sprake is van achterstallig onderhoud.

Efficiëntie en effectiviteit wordt vergroot

Met een gedetailleerde en accurate begroting kunnen beheer – en onderhoudswerkzaamheden efficiënt worden gepland en uitgevoerd. Dit minimaliseert verstoringen bij huurders/gebruikers en zorgt ervoor dat middelen optimaal worden benut. Wij voeren zelf de regie op deze werkzaamheden. Zo haken wij ook zoveel als mogelijk aan bij natuurlijke momenten voor vervanging en wordt rekening gehouden met lopende projecten zoals bijvoorbeeld de ontwikkelplannen van de multifunctionele accommodatie (MFA).

Actualisatie MJOP's

Het MJOP is een dynamisch stuk en moet doorlopend worden getoetst en bijgesteld op actualiteit. De MJOP's vormen de kapstok van de begroting voor instandhouding van het gemeentelijke vastgoed. Een goed onderbouwde begroting helpt bij het identificeren en mitigeren van potentiële risico's. Door tijdig onderhoud en inspecties uit te voeren, kunnen grotere problemen en hogere onderhoudskosten in de toekomst worden voorkomen.

De onderhoudsuitgaven met als basis de NEN2767 zijn niet limitatief

De technische onderhoudsuitgaven op basis van de NEN 2767 zijn niet limitatief voor de totale onderhoudsuitgaven van een gebouw. Hierbij spelen meerdere aspecten en

prioriteiten een rol, zoals politieke overwegingen, compliance en gemeentelijke ambitie welke (in het nog op te stellen) strategische beleid op vastgoed worden benoemd.

Na het vaststellen van de begroting volgen gespecialiseerde inspecties per vastgoeddiscipline zoals daken, elektrotechnische installaties, werktuigbouwkundige installaties en liften. Deze gedetailleerde inspecties zorgen voor een nog accurater beeld van de staat van het vastgoed, waardoor verborgen onderhoudscomponenten alsnog in kaart worden gebracht. Dit kan een verhogend effect hebben op de huidige financiële begroting, aangezien extra beheer- en onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk kunnen blijken. De extra kosten kunnen noodzakelijk zijn om de kwaliteit en veiligheid van het vastgoed te waarborgen en toekomstige problemen te voorkomen. Met deze aanpak behouden we echter de waarde van het vastgoed op lange termijn.

Er zijn ook gevolgen voor huurders

In sommige gevallen ontbreken er huurovereenkomsten en bijbehorende demarcatielijsten (lijst die aangeeft wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud, als onderdeel van de huurovereenkomst). De gemeente Papendrecht werkt momenteel parallel aan het opstellen van de ontbrekende huurovereenkomsten en bijbehorende demarcatielijsten. Het ontbreken van huurovereenkomsten en demarcatielijsten kan leiden tot onduidelijkheden en risico's met betrekking tot de verantwoordelijkheden voor onderhoud en naleving van wettelijke verplichtingen. Om deze risico's te beperken, kiezen wij ervoor om de wettelijke verplichtingen zelf uit te voeren bij objecten waar huurovereenkomsten en demarcatielijsten ontbreken, totdat de benodigde documenten zijn opgesteld en ondertekend.

Voor enkele panden alleen een QuickScan

Voor de panden die op de nominatie staan om afgestoten dan wel gesloopt te worden (dispositie) is een QuickScan uitgevoerd, om de wettelijke verplichtingen in kaart te brengen (zorgplicht). Hierbij is nog geen rekening gehouden met de periode van instandhouding en de mogelijkheden voor tijdelijk correctief onderhoud voor de resterende tijd van ingebruikname. Dit wordt in een apart collegevoorstel uitgewerkt waarna de raad na vaststelling met een raadsinformatiebrief zal worden geïnformeerd.

Veiligheid bij werkzaamheden op hoogte

Om de veiligheid van onderhoudsmedewerkers tijdens werkzaamheden op het dak van gemeentelijke panden te waarborgen, zijn wij verplicht om de daken uit te rusten met permanente veiligheidsvoorzieningen, zoals valbeveiliging.

Het installeren van permanente veiligheidsvoorzieningen op daken is een eenmalige investering die terugkerende kosten voor tijdelijke voorzieningen elimineert. Dit zorgt niet alleen voor een veilige werkomgeving, maar draagt ook bij aan een efficiënter en kosteneffectieve onderhoudsproces.

Financiële zaken

Het gemeentelijk vastgoed is op te delen in drie categorieën:

- Kernportefeuille: vaste panden van de gemeente.
- Panden RCH: dit zijn panden die RCH onder haar beheer heeft: het Sportcentrum, het Theater en twee gymzalen.
- Dispositie panden: dit zijn panden die op de nominatie staan om afgestoten of gesloopt te worden. Voor deze panden heeft een QuickScan plaatsgevonden.

Correctief en - preventief onderhoud worden ten laste gebracht van de exploitatie. De uitgaven hiervoor liggen in lijn met wat reeds in de begroting is opgenomen.

Met betrekking tot het planmatig onderhoud wordt voorgesteld voor de eerste 4 jaar (van 2026-2029) een nieuwe bestemmingsreserve onderhoud gebouwen te vormen. Hiermee kunnen de uitgaven over meerdere jaren worden geëgaliseerd en worden

pieken en dalen in de exploitatie vermeden. Daarnaast is een onttrekking uit de reserve Kapitaallasten toekomstige investeringen passend, omdat de doelstelling van deze reserve in de Nota Waarderen en Afschrijven de inzet van deze middelen ter dekking van de meerjarenonderhoudsplannen mogelijk maakt. De reserve dient dienend te zijn in het algemeen belang van onze Papendrechtse inwoners en dat vervolgens het gemeentelijk vastgoed op een goede manier wordt beheerd. Tot slot wordt voor een reserve gekozen, omdat er de nodige onzekerheden zijn met betrekking op de in de MJOP's opgenomen uitgaven:

- Voor wat betreft de kernpanden volgt er nog een strategische beleid op vastgoed. Dit kan van invloed zijn op de uitgaven die nu opgenomen zijn in de MJOP's van deze panden.
- De dispositie panden liggen in een ontwikkelgebied. Panden zullen naar verwachting worden gesloopt of afgestoten. Besluitvorming hierover moeten nog gaan plaatsvinden en zullen daarmee invloed hebben op uitgaven in de toekomst.
- Voor wat betreft de panden die vallen onder beheer van de RCH heeft op 11 maart jl. een gesprek plaatsgevonden over de demarcatie waarin wordt aangegeven welke uitgaven ten laste vallen van de eigenaar (de gemeente) en welke uitgaven ten laste van de huurder (RCH). De definitieve demarcatielijst moet nog gezamenlijk worden vastgesteld. Zodra dat heeft plaatsgevonden zal kunnen worden bepaald welk deel van de uitgaven betrekking heeft op de RCH en in hoeverre de aanwezig onderhoudsvoorziening bij de RCH toereikend is of dat aanvulling nodig is.

Een andere argument waarom er niet is gekozen voor geen onttrekking te doen uit de Algemene Reserve is dat al een groot beroep op deze reserve wordt gedaan.

Onderstaande overzicht laat zien wat de verwachte uitgaven zijn over de eerste 4 jaar en wat er nu in de begroting is opgenomen voor een periode van 4 jaar:

4 jaars periode:

Planmatig onderhoud	MJOP 2026-2029	Huidige Begr. 2026-2029	Vershil structureel
Kernportefeuille	€ 804.000	€ 328.000	€ -476.000
Recreatie en Cultuur Holding	€ 2.580.000	€ 360.000	€ -2.220.000
<i>Demarcatie (gemeente / RCH) wordt nader afgestemd</i>			
Totaal	€ 3.384.000	€ 688.000	€ -2.696.000

Voor de twee categorieën komen de uitgaven voor een periode van vier jaar uit op € 3.384.000,-, terwijl € 688.000,- is opgenomen in de begroting van zowel gemeente als de RCH. Op basis hiervan wordt voorgesteld om een bestemmingsreserve onderhoud gebouwen te vormen. Ter dekking van de aanvullende uitgaven voor een periode van 4 jaar zal een bedrag van € 2,7 miljoen onttrokken worden uit de Bestemmingsreserve toekomstige investeringen en gestort worden in de Bestemmingsreserve onderhoud gebouwen.

Jaarlijks wordt bij de concernrapportage en jaarrekening verantwoording afgelegd over de uitvoering van de meerjarenonderhoudsplannen en de claim die is gelegd op de bestemmingsreserve onderhoud gebouwen.

Duurzaamheid & ecologie

Het gemeentelijke uitgangspunt om de gemeentelijke panden vanaf 2030 CO2-neutraal te laten zijn is niet haalbaar. Dit komt onder andere vanwege de MFA en het daarmee gepaard gaande langer gebruik maken van de dispositiepanden.

Vervolg

Het in stand houden van vastgoed is een doorlopend proces. Na positieve besluitvorming door uw raad bij de Perspectiefnota 2025-2030 zal onmiddellijk worden begonnen met de professionalisering van de beheer- en onderhoudswerkzaamheden.

Vooralsnog is het beeld dat dit binnen de bestaande capaciteit kan worden opgepakt. Mede omdat wordt samengewerkt met de Service Gemeente Dordrecht (SGD). Wanneer wij extra capaciteit nodig hebben, dan kunnen wij terecht bij het SGD via de dienstverleningsovereenkomst die wij hebben.

Alle huurders van het gemeentelijk vastgoed ontvangen een brief bij natuurlijke momenten (zoals verlenging van de huurovereenkomst), waarin wordt aangegeven dat de huurovereenkomst en mogelijke demarcatielijsten worden herzien. Waar demarcatielijsten ontbreken, zullen deze worden opgesteld en in overleg met de huurder worden vastgesteld.

Mocht u naar aanleiding van deze raadsinformatiebrief nog vragen of opmerkingen hebben, dan horen wij het graag.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris, de burgemeester,



J.M. Ansems



M.J.M. van Driel