

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-FC

**Onderwerp**

Beheerplan Groot onderhoud Vastgoed 2018-2021

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2017-002100	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	09-01-2018
Datum	08-12-2017	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	09-01-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.
Directeur	14-12-2017	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr. 05-01-2018
Regiemanager	14-12-2017	<input type="checkbox"/> gem.secr. --
Wethouder	14-12-2017	BIS Openbaar
		Status Definitief 2018-01-10

Bijlagen

B & W d.d.: 09-01-2018

Besloten wordt:

- Het Beheerplan Groot Onderhoud Vastgoed 2018-2021 vast te stellen;
- Het ingroeimodel (taakstelling met een omvang van € 800.000 vanaf 2024) ten laste van de programma's vanaf 2018 te laten vervallen;
- De €1,07 mln vrijval uit de reserve groot onderhoud in te zetten voor panden met een te lage dotatie, waarmee een hogere taakstelling wordt voorkomen;
- Vrijvallende onderhoudsbudgetten van circa € 130.000 herverdelen tussen de programma's om de taakstelling te laten vervallen
- De taakveldenbegroting 2018 te wijzigen en de Raad bij de kwartaalrapportage te verzoeken de programmabegroting 2018 te wijzigen;
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve de bijlagen.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja
Financiële gevolgen opvangen	

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...  
de bijlagen
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

### Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

### ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

De gemeente Deventer heeft diverse vastgoedobjecten in eigendom en beheer. Het hebben en beheren van vastgoed is geen doel op zich, maar is een middel om (maatschappelijke) beleids-/ programmadoelen te realiseren. Voorgaande is de kern van het vastgoedbeleid van de gemeente Deventer, zoals vastgelegd in de Kadernota Vastgoed 2012 (College) en 2015 (Raad). Voor het uitvoeren van activiteiten om deze beleidsdoelen te realiseren kan goede huisvesting belangrijk zijn. Om de kwaliteit van de huisvesting van het gemeentelijke vastgoed op het in de kadernota vastgestelde conditieniveau te houden moet onderhoud uitgevoerd worden. Met dit beheerplan laten wij zien op welke wijze wij hier invulling aan geven.

In het vorige beheerplan uit 2015 is een aantal vervolgstappen genoemd, die inmiddels zijn doorlopen:

- Actualiteit van de portefeuille en afstoten: diverse panden zijn inmiddels al afgestoten. Daarnaast zijn in het beheerplan diverse panden niet meer als kernbezit benoemd;
- Uitbesteding groot onderhoud: de opdracht aan de managing partner is gegund (Collegebesluit 12 december 2017) en er wordt op korte termijn een raamcontract met aannemers afgesloten;
- Heroverweging ingroeimodel: op basis van een financiële analyse is het ingroeimodel bijgesteld.

### Beoogd resultaat

De doelen van de financiële analyse bij het beheerplan zijn: •

- Uitdiepen actuele stand van zaken beschikbare onderhoudsbudgetten en benodigde financiële middelen op basis van geactualiseerde MJOP's;
- Strategiebepaling en voorleggen keuzes om het vastgoed op het gewenste conditieniveau te krijgen en te houden;•
- Uitgangspunten en beslispunten in deze analyse zijn de basis voor uitwerking in het beheerplan onderhoud vastgoed 2018-2021.

Het beheerplan geeft vervolgens inzicht in: •

- Samenstelling gemeentelijke vastgoedportefeuille; •
- De onderhoudsopgave en strategie vanuit de eigenaarsrol; •
- Het meerjarig financieel perspectief; •
- Vervolgstappen.

### Kader

Kadernota Vastgoed 2012 en 2015;

BBV.

### Argumenten voor en tegen

Voor:

- Het beheerplan is verdere uitwerking van de kadernota Vastgoed;
- Het beheerplan is noodzakelijk om het groot onderhoud meerjarig financieel te borgen;
- Een beheerplan is noodzakelijk om het groot onderhoud professioneel uit te kunnen voeren;
- Het beheerplan wordt als voorwaarde gesteld door de provincie;
- Het beheerplan is noodzakelijk om het onderhoud uit te kunnen besteden.

Tegen:

- Geen

### Extern draagvlak (partners)

nvt

### Financiële consequenties

#### Geen kernbezit panden

Ten opzichte van het vorige beheerplan worden 16 panden niet meer gezien als kernbezit. Deze panden worden derhalve ondergebracht in product 13. Voor deze panden wordt geen gepland groot onderhoud meer uitgevoerd, maar maatwerk onderhoud aangehouden. De beschikbare onderhoudsbudgetten (ca €20.000) worden naar product 13 overgeheveld en de taakstelling voor deze panden (€ 265.000) komt te vervallen. We gaan nader uitzoeken of wij voor deze panden overgaan tot verkoop of aanhouden deels als strategisch bezit. Voor deze panden is in de te vormen voorziening een budget van € 1,07 mln beschikbaar dat vrij kan vallen. Dit wordt opnieuw ingezet voor kernbezit panden een te lage dotatie aan de reserve, waarmee een hogere taakstelling wordt voorkomen. De overige op pandniveau beschikbare budgetten in de reserve die niet vrijvallen (totaal € 2,57 mln) worden niet herverdeeld, maar blijven op pandniveau beschikbaar.

#### Herverdelen onderhoudsbudgetten en verlagen taakstelling

Op basis van de actuele MJOP's en het huidige financiële kader blijkt dat de reserve in 25 jaar op totaalniveau fors oploopt. Dit betekent dat de taakstelling naar beneden kan worden gebracht. Doordat er grote verschillen zijn op pandniveau kunnen onderhoudsbudgetten herverdeeld worden om taakstelling te verlagen. Per saldo kan de totale taakstelling van €800.000 in 2024 naar € 0,- worden teruggebracht. Totaal wordt circa €130.000 aan onderhoudsbudget herverdeeld.

#### Meerjarenperspectief

Op basis van de in het beheerplan vastgestelde uitgangspunten en maatregelen loopt de reserve over de looptijd van het beheerplan terug van € 3,6 mln in 2018 naar € 1,0 mln in 2021. De komende 20 jaar blijft de reserve op het niveau van de jaarlijks gemiddelde onderhoudslasten.

### Aanpak/uitvoering

Ten opzichte van het vorige beheerplan worden 16 panden niet meer aangemerkt als kernbezit. Wij gaan onderzoeken of wij overgaan tot verkoop of de panden gedeeltelijk aanhouden als strategisch bezit (afweging binnen programma 6 product 13).

Er is nieuwe BBV regelgeving ten aanzien van onderhoud kapitaalgoederen aangekondigd voor 2018. De consequenties zullen wij nader beoordelen, onder andere de mogelijkheid tot het vormen van een voorziening.