

Programmabegroting 2022

09-11-2021



4.4 Vastgoed

Effecten opgave en acties

Effecten - Wat willen we bereiken?

- Het gemeentelijke vastgoed accommodeert maatschappelijke doelen.

Opgave - Wat moeten we daarvoor verbeteren?

- Geef het beheer en de exploitatie effectief en efficiënt vorm.

Acties - Welke acties gaan we daarvoor uitvoeren?

Nota vastgoed

In 2021/2022 wordt de nota vastgoed herzien.

Het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed blijft een belangrijk speerpunt. Zodat het vastgoed gereed wordt gemaakt voor de toekomst.

Ontwikkelingen maatschappelijk vastgoed

Het maatschappelijk vastgoed is momenteel sterk in ontwikkeling. Zo zijn er twee nieuwbouwprojecten opgeleverd namelijk MFA Thamerdal en de kinderboerderij en er wordt hard gewerkt aan MFA Zijdelwaard. Voor de opgeleverde gebouwen worden nog meerjarenonderhoudsplannen opgesteld, waarna de begroting op basis van deze meerjarenonderhoudsplannen wordt aangepast.

Voor de basisschool De Vuurvogel en de andere maatschappelijke gebouwen aan de A. van Schendellaan waaronder 't Buurnest zal een visie worden opgesteld. Daarnaast groeit de Brede School steeds verder en dienen er mogelijk maatschappelijke organisaties naar andere locaties te verhuizen. Ook hiervoor wordt een visie opgesteld. Uit de visies volgt wat er nodig is aan huisvesting voor onderwijs en maatschappelijke organisaties. Daarnaast zal onderzocht worden of er ook ruimte vrijkomt voor woningbouw aan de A. van Schendellaan. Met het opstellen van de visies zullen ook de financiële consequenties worden meegenomen en aan u worden voorgelegd.

Bij de Kadernota 2022 is het onderhoud van de gebouwen opnieuw berekend op basis van het nieuwe meerjarenonderhoudsplan. Bij deze eerste berekening was het huidige uitgangspunt gehanteerd: een gemiddeld structureel bedrag voor onderhoud in een periode van 5 jaar. Op basis hiervan werd een structureel voordeel van afgerond € 215.000 ingeschat.

Echter voor nieuwe gebouwen is een gemiddelde onderhoudsperiode van 5 jaar niet voldoende representatief. Doordat in de beginjaren van de nieuwe gebouwen weinig planmatig onderhoud hoeft te worden uitgevoerd, worden er op basis van 5 jaar te weinig middelen opzij gezet om de hogere onderhoudskosten in latere jaren te kunnen dekken. Dit geldt zowel voor het relatief nieuwe gebouw van de Brede school, als voor de nieuw opgeleverde én de nog op te leveren MFA. Daarom is een herberekening gemaakt op basis van de gehele periode van het meerjarenonderhoudsplan, dat een looptijd heeft van 30 jaar. Op basis hiervan komt het gemiddelde structurele bedrag voor onderhoud uit op € 510.000. Afwijkingen ten opzichte van dit gemiddelde worden verrekend met de reserve onderhoud

gebouwen en de reserve onderhoud MFA de Legmeer. Het structurele voordeel dat bij de Kadernota 2022 is gemeld, wordt hiermee naar beneden bijgesteld van (afgerond) € 215.000 naar € 175.000.

In 2021 wordt gestart met het actualiseren van de nota vastgoed, eventuele beleidswijzigingen en mogelijke financiële effecten zullen aan u worden voorgelegd.

Trent

De gemeente krijgt diverse aanvragen van maatschappelijke partijen voor het huren van huisvesting, echter alle ruimtes zitten momenteel vol waardoor we de nieuwe aanvragen niet kunnen honoreren.

BTW compensatie sport

In verband met de BTW vrijstelling voor sportaccommodaties per 1-1-2019 maakt de gemeente gebruik van de Regeling Specifieke Uitkering Stimulering Sport, de zogenaamde SPUK-regeling. De SPUK-regeling is ter compensatie van de btw teruggave die is komen te vervallen voor sportaccommodaties van gemeenten. Daarmee zouden gemeenten 17,5% op alle uitgaven aan sport (inclusief btw) kunnen terugkrijgen. De SPUK-regeling bedraagt voor het jaar 2021 € 182 miljoen. Het uit hoofde van het plafond beschikbare bedrag wordt naar rato verdeeld indien het totaal aangevraagde bedrag het plafond overschrijdt.

Overzicht baten en lasten

Vastgoed	R2020	B2021	B2022	B2023	B2024	B2025
Lasten	4.411	5.228	5.125	4.643	4.910	4.410
Baten	1.318	2.048	1.274	1.274	1.274	1.274
Saldo baten en lasten	-3.094	-3.180	-3.852	-3.370	-3.636	-3.137
Toevoegingen aan reserves	138	106	-	-	-	-
Onttrekkingen aan reserves	-	223	126	39	43	24
Saldo reserves	-138	117	126	39	43	24
Saldo	-3.231	-3.063	-3.725	-3.331	-3.594	-3.113

Toelichting financieel overzicht deelprogramma vastgoed

Lasten

Voordeel op de lasten van € 0,1 miljoen t.o.v. 2021

Een groot deel van de lasten op dit deelprogramma fluctueert jaarlijks, zoals uitgaven voor dagelijks en planmatig onderhoud en rentelasten op investeringen. Ook de afschrijvingslasten veroorzaken schommelingen. Afschrijvingslasten starten in het jaar na oplevering van een investering, zoals de MFA Thamerdal en stoppen als de gehele investering is afgeschreven. Dit voordeel op de lasten wordt dan ook veroorzaakt door diverse positieve en negatieve afwijkingen. € 0,06 miljoen hiervan heeft te maken met lagere kosten voor tijdelijke huisvesting voor MFA Zijdelwaard in 2022 en € 0,03 miljoen door herstelkosten schade aan de Brede School in 2021.

Baten

Nadeel op de baten van € 0,8 miljoen t.o.v. 2021

In 2021 hebben de verkopen van de Bovenboog en van grond achter Boterdijk 91 plaatsgevonden. De baten in 2022 zijn daardoor € 0,8 miljoen lager.