

Vastgoedbeheer gemeente Stichtse Vecht

Beheerplan gemeentelijke vastgoedobjecten 2020-2029



Team : Ruimtelijke Ontwikkeling, cluster Grondzaken en Vastgoedbeheer
Teamleider : de heer P. Koster
Auteur : de heer A.J. Verweij; Projectleider vastgoedbeheer
Datum : 2 juli 2020
Laatst aangepast : 9 juli 2020
Zaaknummer : Z/19/169761

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Doel beheerplan.....	3
1.2 Uitgangspunten bij dit beheerplan	3
Bijlage	4
2. Gemeentelijke vastgoedobjecten	5
2.1 Vastgoedobjecten op de kaart	5
2.2 Gebouwfunctie	6
2.3 Indiciemeters vastgoedbeheer.....	6
3. Wetgeving, onderhoudsniveau en exploitatie.....	8
3.1 Landelijke wetgeving.....	8
3.2 Instandhouding	8
3.3 Conditie gestuurd onderhoud	8
3.5 Groot onderhoud, restauratie en vervangingen	9
3.5 Preventief- en correctief onderhoud	9
3.6 Verhuur, verkoop en leegstandsbeheer.....	10
4. Financiële uitgangspunten.....	12
4.1 Financieel zichttermijn	12
4.2 Preventief- en correctief onderhoud	14
4.2 Specifieke Uitkering Sport.....	15

1. Inleiding

Gemeente Stichtse Vecht is een gemeente in de Nederlandse provincie Utrecht. De gemeente is op 1 januari 2011 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Breukelen, Loenen en Maarsse. Gemeente Stichtse Vecht heeft bijna 65.000 inwoners. Het gemeentehuis is gevestigd aan de Endelhovenlaan 1 in Maarsse. De gemeente Stichtse Vecht bezit op dit moment 93 vastgoedobjecten.

Voor de gevormde voorzieningen met betrekking tot groot onderhoud vastgoedbeheer geeft de accountant aan dat in 2020 een nieuw meerjaren onderhoudsplan vastgesteld moet worden. De huidige meerjaren onderhoudsplanning is van 2014 en is vijf jaar geldig. De accountant merkt op dat de omvang van de voorziening ultimo 2020 met meer onzekerheden is omgeven dan normaal gesproken het geval zou zijn. De reden daarvoor is dat om een meerjaren onderhoudsplan te kunnen opstellen eerst de vastgoednota door uw raad moet zijn vastgesteld voor de uitgangspunten. Om de voorziening in 2020 te mogen blijven vormen moet er een nieuw meerjaren onderhoudsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld in 2020.

1.1 Doel beheerplan

Om inzichtelijk te krijgen wat de huidige onderhoudsstatus (conditie) van het gemeentelijk vastgoed is, welke onderhoudsactiviteiten de komende 10 jaar op de gemeente afkomen met de daarbij behorende financiële verplichtingen en het uitvoeren van adequaat vastgoedbeheer, is het noodzakelijk om een gedetailleerd meerjaren onderhoudsplan op te stellen. Door het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan wordt de kwetsbaarheid binnen de gemeente beperkt.

1.2 Uitgangspunten bij dit beheerplan

Vastgoedbeheer is een continu proces, welke zich afspeelt in de gebruiksfase van bestaand vastgoed. De gemeente heeft de rol van eigenaar, die gericht is op:

- Instandhouding: behoud van kwaliteit, functie en financiële waarde;
- Verhuur: effectieve en kostendekkende exploitatie;
- Leegstandsbeheer: zo voordelig mogelijk, tijdelijke exploitatie van af te stoten panden;
- Verkoop: zo goed mogelijk afstoten van panden die niet meer benodigd zijn.

Instandhouding

Conform de kaders plegen wij groot onderhoud om ons vastgoed in goede conditie te houden. Door middel van een (her)inspectie is het groot onderhoud voor de komende 10 jaar in beeld gebracht in het meerjaren onderhoudsplan (MJOP). Het meerjaren onderhoudsplan is de kern van het beheerplan. Conform het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) moet elke vier jaar de dotatie in de onderhoudsvoorziening door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Voorziening Vastgoed

De per jaar sterk fluctuerende onderhoudskosten worden, conform het BBV, bekostigd uit een daartoe ingestelde onderhoudsvoorziening, waarin jaarlijks met een gelijkmatig bedrag wordt gedoteerd. De onderhoudsvoorziening mag nimmer een negatief saldo vertonen. De hiervoor benodigde dotatie wordt vastgesteld op basis van de actuele stand van de voorziening en de meerjaren onderhoudsplanning voor groot onderhoud. Voor de gevormde voorzieningen met betrekking tot groot onderhoud vastgoedbeheer geeft de accountant aan dat in 2020 een nieuw meerjaren onderhoudsplan vastgesteld moet worden. De huidige meerjaren onderhoudsplanning is van 2014 en is vijf jaar geldig. Om de voorziening in 2020 te mogen blijven vormen moet er een nieuw meerjaren onderhoudsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld in 2020.

Sommige gemeentelijke vastgoedobjecten hebben geen meerjaren onderhoudsplanung. Redenen hiervoor zijn, dat het beheer van deze objecten door middel van een andere beheerconstructie is geregeld of wordt geregeld, het object op de nominatie staat om gesloopt te worden of om een andere adequate reden.

Het college heeft op in april 2020 de Vastgoednota 2020 vastgesteld en daarmee besloten om 41 vastgoedobjecten definitief af te stoten (verkoop of sloop). Het definitief afstoten van deze vastgoedobjecten kan enkele jaren duren. Hierdoor is besloten om bij deze vastgoedobjecten het onderhoudsniveau te verlagen en alleen het noodzakelijke onderhoud uit te voeren, denk hierbij aan het wind- en waterdicht houden van het betreffende gebouw. Het onderhouden van deze vastgoedobjecten is uitgewerkt in de verschillende scenario's in paragraaf 4.1 van dit beheerplan. Vastgoednota 2020 dient nog door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Het is van belang dat de gemeenteraad eerst de Vastgoednota 2020 vaststelt en aansluitend het Beheerplan gemeentelijk vastgoedbeheer. Bij een negatief raadsbesluit of indien de gemeenteraad de Vastgoednota 2020 in een andere vorm vaststelt, heeft dit direct consequenties op de financiële onderhoudsvoorziening.

Bijlage

Bijlage 1: Vastgoedoverzicht gemeente Stichtse Vecht

2. Gemeentelijke vastgoedobjecten

2.1 Vastgoedobjecten op de kaart

De gemeente Stichtse Vecht bezit op dit moment 93 vastgoedobjecten, met een totaal bruto vloeroppervlakte (BVO) van circa 57.000m². Deze objecten staan verspreid in de verschillende kernen binnen de gemeente. Op de onderstaande GIS-kaart (Geografisch Informatie Systeem) staan de vastgoedobjecten aangegeven.



Bijzonder vastgoed
Alle items
Commercieel vastgoed en onderwijs
Alle items
Huisvesting gemeentelijke dienstverlening
Alle items
MFA's
Alle items
Sportaccomodaties
Alle items
Welzijns- en culturele accommodaties
Alle items

Op deze kaart zijn de vastgoedobjecten van de Stichtse Vecht zichtbaar.

2.2 Gebouwfunctie

De vastgoedobjecten zijn onderverdeeld in de volgende zes gebouwfuncties. De gebouwfunctie per object is terug te vinden in bijlage 1 Vastgoedoverzicht gemeente Stichtse Vecht.

- Huisvesting gemeentelijke dienstverlening;
- Commercieel vastgoed en Onderwijs;
- Multifunctionele accommodaties;
- Sportaccommodaties binnen en buiten;
- Welzijn- en Culturele accommodaties;
- Bijzonder vastgoed.

2.3 Indicatormeters vastgoedbeheer

Cluster Grondzaken en Vastgoedbeheer werkt met het beheerpakket van IBIS. Met het beheerpakket kunnen de vastgoedbeheerders en de projectleider vastgoedinformatie verzamelen, structureren, analyseren en beheren.

Met de informatie uit het beheerpakket kunnen verschillende indicatiemeters worden ingericht. De onderstaande indicatiemeters geven inzicht in:

- het aantal vastgoedobjecten;
- totaal aantal bruto vloeroppervlakte (BVO);
- aantal objecten per gebouwfunctie;
- aantal objecten met leegstand;
- totaal bruto vloeroppervlakte (BVO) leegstand.



Indicatoren per gebouwfunctie



3. Wetgeving, onderhoudsniveau en exploitatie

3.1 Landelijke wetgeving

In de landelijke wetgeving zijn de kaders voor het technisch vastgoedbeheer vastgelegd. Voor het technisch vastgoedbeheer is de belangrijkste wetgeving:

- Bouwbesluit 2012;
- NEN-normering;
- Drinkwaterbesluit;
- Erfgoedwet;
- Omgevingswet;
- Wet natuurbescherming (voorheen onder andere: Flora- en Faunawet);
- Arbowet;

De gemeentelijke vastgoedobjecten dienen minimaal aan deze vastgestelde wetten te voldoen.

3.2 Instandhouding

Als eigenaar van de vastgoedobjecten is de gemeente verantwoordelijk voor de technische instandhouding van haar objecten. Onder instandhouding verstaan wij:

- Correctief onderhoud, oplossen van klachten en storingen, gericht op herstel van technische functie;
- Preventief onderhoud, gericht op gecontracteerd jaarlijks onderhoud aan gebouwen, gebouw gebonden installaties en de vaste terreininrichting;
- Meerjaren onderhoud (MJOP), groot onderhoud, planmatige ingrepen, restauratie, gericht op instandhouding van een object, het verlengen van de levensduur en het structureel upgraden van kwaliteit en waarde.

3.3 Conditie gestuurd onderhoud

Bij het opstellen van de beheerplannen hanteert de gemeente Stichtse Vecht de systematiek conform de NEN 2767 “conditiemeting”.

Van alle bouwkundige- en installatieonderdelen/ -elementen wordt de “conditie voor onderhoud” (lees verder: CVO) vastgesteld. Dit gebeurt door de vastlegging van de ernst, omvang en intensiteit van de breken, hetgeen resulteert in een score voor de aangetroffen conditie, de zogenoemde CVO. Daarnaast wordt ook gekeken naar de risico’s van de aspecten zoals: veiligheid en gezondheid, aantasting cultuurhistorische waarde, gebruik en bedrijfsproces, technische vervolgschade, toename klachtonderhoud, beleving en esthetica.

De conditiescore van bouw- en installatiedelen wordt weergegeven op een zespuntsschaal. Conditie score 1 representeert de nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie. In onderstaande tabel is een korte omschrijving per conditiescore weergegeven.

In de NEN 2767 zijn de volgende onderhoudsniveaus benoemd:

Niveau	Conditie	Omschrijving
1	Uitstekend	Nieuwbouw, incidenteel geringe gebreken
2	Goed	Vergelijkbaar met nieuwbouw, incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijk	Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar. Plaatselijk zichtbare veroudering.
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar. Duidelijke onderhoudsschade en – behoefte.
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar. Zeer grote onderhoudsschade en –behoefte.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop.

Gewenste gemiddelde conditieniveau

Het gewenste gemiddelde conditieniveau is vastgesteld op:

- Gemeentekantoren : conditie 2: Goed/ representatief
- Gemeentewerven : conditie 3: Redelijk
- Sportaccommodaties : conditie 3: Redelijk
- Kinderdagopvangen : conditie 3: Redelijk
- Brandweerkazernes : conditie 3: Redelijk
- Aula's op de begraafplaatsen : conditie 2: Goed/ representatief
- Kerktorens : conditie 3: Redelijk
- Woningen : conditie 3: Redelijk
- Overige : conditie 3: Redelijk

Voor de representatieve, publiekelijke objecten hanteert de gemeente Stichtse Vecht een gemiddeld conditieniveau 2: Goed/ representatief. Voor de overige objecten hanteert de gemeente Stichtse Vecht een gemiddeld conditieniveau 3: Redelijk. De beheerplannen van de vastgoedobjecten en de Vastgoednota 2020 zijn op het hierboven genoemde conditieniveau afgestemd.

Het algemene beeld bij de vastgoedobjecten is, dat behoorlijk achterstallig onderhoud aanwezig is. Dit beeld wordt bevestigd in de meerjaren onderhoudsplanningen en de daarbij behorende financiële consequenties (zie hoofdstuk 4). De meerjaren onderhoudsplanningen laten zien dat grote investeringen de komende jaren noodzakelijk zijn om de vastgoedobjecten naar de vastgestelde conditie te upgraden.

3.5 Groot onderhoud, restauratie en vervangingen

Groot onderhoud en restauraties zijn gericht op instandhouding van bijvoorbeeld: gevels, daken, buitenkozijnen en gebouw gebonden installaties. Dit onderhoud wordt uitgevoerd op basis van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP), die iedere vijf jaar wordt geactualiseerd. Het meerjaren onderhoudsplan is het uitgangspunt voor de jaarlijkse dotatie van de benodigde middelen in de financiële voorziening.

Het meerjaren onderhoudsplan omvat werkzaamheden waarmee de oorspronkelijk beoogde kwaliteit en functionaliteit duurzaam in stand worden gehouden. In het jaar voorafgaand aan een uitvoeringsjaar, waarin onderhoudswerkzaamheden of restauraties staan gepland, worden de geplande onderhoudswerkzaamheden of restauraties beoordeeld. Het kan namelijk zijn dat de geplande onderhoudswerkzaamheden één of meerdere jaren kunnen worden doorgeschoven, omdat het verouderingsproces anders is verlopen dan verwacht. Daarnaast worden klachten en storingen geanalyseerd en wordt de onderhoudssituatie met de gebruikers besproken.

Het groot onderhoud en de restauraties worden projectmatig uitgevoerd middels jaarlijkse projecten. De onderhoudswerkzaamheden worden gebundeld in één of meer projecten en worden vervolgens concurrerend in de markt gezet.

De kosten voor de onderhoudsplanningen en restauraties komen ten laste van de Voorziening Vastgoed. Besluitvorming over de dotatie aan de financiële onderhoudsvoorziening, op basis van de genoemde bedragen in dit beheerplan, vindt jaarlijks plaats bij het vaststellen van de begroting door de gemeenteraad.

3.5 Preventief- en correctief onderhoud

Onder preventief onderhoud verstaan wij jaarlijks terugkerend onderhoud, dat op basis van raamovereenkomsten is uitbesteed aan onderhoudspartijen. Voorbeelden zijn het jaarlijks reinigen van goten, het onderhoud aan gebouw gebonden installaties en het inspecteren en certificeren van installaties en liften (zie hoofdstuk 4). De kosten van de raamovereenkomsten komen direct ten laste van de exploitatiebegroting van het betreffende gebouw.

Bij correctief onderhoud gaat het om het oplossen van klachten, storingen en calamiteiten, gerelateerd aan een gebouw en gebouw gebonden installaties. Deze worden door de gebruiker of huurder gemeld bij de gemeente, dan wel rechtstreeks aan de onderhoudscontractant. De kosten, die daarmee gepaard gaan, komen direct ten laste van de exploitatiebegroting van het betreffende gebouw. Correctief onderhoud is niet te voorspellen; de kosten kunnen jaarlijks aanzienlijke verschillen geven. Om die reden wordt bij het begroten een zekere marge aangehouden. De verantwoording over de werkelijk gemaakte kosten komt terug in de jaarrekening van de gemeente.

3.6 Verhuur, verkoop en leegstandsbeheer

Tijdelijke en permanente exploitatie of verhuur

De gebruiker of huurder van een vastgoedobject organiseert zijn activiteiten in het object en is verantwoordelijk voor alles wat daarvoor nodig is, zoals: organisatie, personeel, schoonmaak, gas, licht en water, exploitatie van eventuele horeca en zaalverhuur. Het uitgangspunt is dat de huurder aan de gemeente een huurbedrag betaalt voor het gebruik van het object en afhankelijk van het huurcontract, de servicekosten voor eventuele diensten die de gemeente levert.

De exploitatielasten voor het beheren van het object vallen onder de verantwoordelijkheid van de huurder(s). Het uitgangspunt is dat de huurder(s) tevens verantwoordelijk is voor de fiscale en functionele taken en kosten, die samenhangen met het gebruik van het gebouw. Voorbeelden hiervan zijn energiekosten, afvalstoffenheffing, schoonmaak, afvalverwerking, beveiliging en het oplossen van kleine ongemakken als een klemmende deur of een lekkende kraan.

Voor de permanente en tijdelijke exploitatie of verhuur van objecten gelden onder andere de volgende uitgangspunten:

- Er worden huurovereenkomsten opgemaakt, waarbij de duur van de overeenkomsten afhankelijk is van de bestemming en het gebruik. Er wordt gewerkt met standaard huurovereenkomsten en algemene bepalingen waarin de demarcatie tussen huurder en verhuurder wordt gespecificeerd;
- Conform de Wet Markt & Overheid, verhuurt de gemeente het vastgoed aan derden ten minste voor een kostendekkend huurtarief. Het kan zijn dat in het verleden een huurovereenkomst is aangegaan zonder kostendekkend huurtarief;
- Onderwijshuisvesting wordt niet verhuurd, maar is conform de wettelijke bepalingen in eigendom van de schoolbesturen;
- In de huurovereenkomsten wordt opgenomen dat de gemeente bij beëindiging van de huur, niet verplicht is tot het aanbieden van vervangende huisvesting of financiële compensatie;
- Onderhoud en beheer worden, conform de beheerplannen, zodanig uitgevoerd dat de kwaliteit van het onroerend, de veiligheid, e.d. op een acceptabel niveau blijft. Hiermee wordt waardevermindering van het object voorkomen.

Bij het berekenen van de kostprijs dekkende huur worden in principe alle kosten over de exploitatieperiode gesommeerd en gedeeld door het aantal jaren van die exploitatie periode. Het resultaat is een gemiddelde jaarhuur, die aan het eind van de exploitatieperiode leidt tot een neutraal saldo ten opzichte van de gemaakte kosten.

Verkoop

Vastgoedobjecten die de gemeente niet langer in eigendom wenst te houden worden, na een positief raadsbesluit op Vastgoednota 2020, afgestoten. De wijze waarop de vastgoedobjecten worden afgestoten is uitgewerkt in de Vastgoednota 2020.

Leegstandsbeheer

Voor leegstandsbeheer van vastgoed gelden onder andere de volgende uitgangspunten:

- De periode dat een gebouw leeg staat mag over het algemeen niet langer zijn dan drie maanden. In sommige gevallen wordt hier vanaf geweken, bijvoorbeeld in afwachting van besluitvorming.
- Er wordt een gebruiksovereenkomst met een leegstandsbeheerder afgesloten, waarbij er geen huurvergoeding in rekening wordt gebracht. Op deze manier kan de gemeente binnen 30 kalenderdagen over het pand beschikken, zonder dat de leegstandsbeheerder of gebruiker een beroep kan doen op huur- of ontruimingsbescherming;
- Het onderhoud en beheer wordt afgestemd op het tijdelijke gebruik en de herbestemming van het object.

4. Financiële uitgangspunten

4.1 Financieel zichttermijn

Conform het BBV worden de kosten voor groot onderhoud, ook wel meerjaren onderhoud genoemd, niet geactiveerd en afgeschreven, maar komen deze ten laste van de jaarlijkse exploitatiebudget van de gemeente. Om de exploitatiebegroting gelijkmatig te belasten, wordt een onderhoudsvoorziening ingericht waarin jaarlijks in gelijke orde van grootte gedoteerd wordt uit het exploitatiebudget van de betreffende gebouwen. Uitgevoerd groot onderhoud in enig jaar wordt vervolgens ten laste gebracht van de "Voorziening Vastgoed".

De huidige structurele dotatie aan de voorziening onderhoud gebouwen, voor het verrichten van groot onderhoud, is gebaseerd op de huidige beheerplannen die in 2014 zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

De huidige structurele dotatie aan de voorziening is op dit moment € 692.020.

Iedere vijf jaar worden het beheerplan en de financiële voorziening geactualiseerd.

In het kader van Vastgoednota 2020 zijn drie scenario's uiteengezet:

Scenario 1: De gemeente houdt al haar vastgoed in bezit;

Scenario 2: De gemeente stoot de vastgoedobjecten conform Vastgoednota 2020 af;

Scenario 3: De gemeente stoot het commercieel vastgoed met een commerciële huurder af.

De financiële consequenties voor het onderhouden van de gemeentelijke vastgoedobjecten zijn hieronder per scenario uitgewerkt.

Scenario 1: de gemeente houdt al haar vastgoed in bezit

Het uitgangspunt binnen dit scenario is, dat de gemeente al haar vastgoed in bezit houdt. Voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud en om de gebouwen in de vastgestelde conditie in stand te houden, is voor de periode 2020 t/m 2029 een dotatie nodig van € 1.067.020 per jaar.

Om te zorgen dat in de onderhoudsvoorziening geen negatief saldo ontstaat, zal de huidige dotatie aan de onderhoudsvoorziening met € 375.000 structureel moeten worden verhoogd.

De onttrekking voor scenario 1 is:

- 2020 : € 2.382.450
- 2021 : € 603.760
- 2022 : € 1.029.450
- 2023 : € 1.106.350
- 2024 : € 2.423.900

De bovengenoemde bedragen worden geïntegreerd in de Programmabegroting 2021-2024. Na het vaststellen van dit beheerplan wordt de begroting 2020 hierop aangepast.

In onderstaande tabel is het verloop van de voorziening voor de planperiode 2021-2029 weergegeven.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties
Stand per 1 januari	€ 4.095.736	€ 2.780.335	€ 3.243.594	€ 3.281.154	€ 3.241.832	€ 1.884.955	€ 2.320.406	€ 1.483.583	€ 2.191.612	€ 560.073
Stortingen in de voorziening	€ 1.067.020	€ 1.067.020	€ 1.067.020	€ 1.067.020	€ 1.067.020	€ 1.067.020	€ 1.067.020	€ 1.067.020	€ 1.067.020	€ 1.067.020
Onttrekkingen uit de voorziening	€ 2.382.422	€ 603.761	€ 1.029.460	€ 1.106.343	€ 2.423.896	€ 631.569	€ 1.903.843	€ 358.991	€ 2.698.558	€ 1.574.514
31 december	€ 2.780.335	€ 3.243.594	€ 3.281.154	€ 3.241.832	€ 1.884.955	€ 2.320.406	€ 1.483.583	€ 2.191.612	€ 560.073	€ 52.579

Scenario 2: de gemeente stoot de vastgoedobjecten conform Vastgoednota 2020 af

Het uitgangspunt binnen dit scenario is dat de gemeente de vastgoedobjecten conform Vastgoednota 2020 binnen één tot vijf jaar afstoot. Uitgaande dat de af te stoten vastgoedobjecten de komende vijf jaar beperkt onderhoud nodig hebben. De onderhoudsbedragen voor de komende vijf jaar zijn bij deze objecten met 50% verlaagd. Dit is een aanname, maar de financiële middelen blijven hierdoor geborgd en zijn voldoende om beperkt onderhoud uit te kunnen voeren. Voor het afstoten van het vastgoed wordt nader een plan van aanpak opgesteld. Voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud van de gebouwen die de gemeente in haar bezit houdt en om de gebouwen in de vastgestelde conditie in stand te houden, is voor de periode 2020 t/m 2029 een dotatie nodig van € 887.020 per jaar.

Om te zorgen dat in de onderhoudsvoorziening geen negatief saldo ontstaat, zal de huidige dotatie aan de onderhoudsvoorziening met € 195.000 structureel moeten worden verhoogd.

De onttrekking voor scenario 2 is:

- 2020 : € 2.210.550
- 2021 : € 570.250
- 2022 : € 956.250
- 2023 : € 1.037.850
- 2024 : € 2.276.450

De bovengenoemde bedragen worden geïntegreerd in de Programmabegroting 2021-2024. Na het vaststellen van dit beheerplan wordt de begroting 2020 hierop aangepast.

In onderstaande tabel is het verloop van de voorziening voor de planperiode 2021-2029 weergegeven.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties
Stand per 1 januari	€ 4.095.736	€ 2.772.210	€ 3.089.082	€ 3.019.856	€ 2.869.059	€ 1.479.657	€ 1.932.679	€ 1.334.747	€ 1.940.431	€ 302.604
Stortingen in de voorziening	€ 887.020	€ 887.020	€ 887.020	€ 887.020	€ 887.020	€ 887.020	€ 887.020	€ 887.020	€ 887.020	€ 887.020
Onttrekkingen uit de voorziening	€ 2.210.546	€ 570.148	€ 956.246	€ 1.037.816	€ 2.276.422	€ 433.999	€ 1.484.952	€ 281.336	€ 2.524.847	€ 1.156.815
31 december	€ 2.772.210	€ 3.089.082	€ 3.019.856	€ 2.869.059	€ 1.479.657	€ 1.932.679	€ 1.334.747	€ 1.940.431	€ 302.604	€ 32.809

Scenario 3: de gemeente stoot het commercieel vastgoed met een commerciële huurder af

Het uitgangspunt binnen dit scenario is dat de gemeente de commerciële vastgoedobjecten afstoot met een commerciële huurder. Uitgaande dat deze objecten in goede staat c.q. conditie worden afgestoten of overgedragen, is in het financieel overzicht rekening gehouden dat de komende vijf jaar groot onderhoudswerkzaamheden conform de meerjaren onderhoudsplanning worden uitgevoerd. De objecten met een commerciële huurder zijn aangegeven in bijlage 1 Vastgoedoverzicht gemeente Stichtse Vecht. De overige vastgoedobjecten blijven in eigendom van de gemeente.

Voor het afstoten van het vastgoed wordt nader een plan van aanpak opgesteld. Voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud van de gebouwen die de gemeente in haar bezit houdt en om de gebouwen in de vastgestelde conditie in stand te houden, is voor de periode 2020 t/m 2029 een dotatie nodig van € 942.020 per jaar.

Om te zorgen dat in de onderhoudsvoorziening geen negatief saldo ontstaat, zal de huidige dotatie aan de onderhoudsvoorziening met € 250.000 structureel moeten worden verhoogd.

De onttrekking voor scenario 3 is:

- 2020 : € 2.382.450
- 2021 : € 603.760
- 2022 : € 1.029.450
- 2023 : € 1.106.350
- 2024 : € 2.423.900

De bovengenoemde bedragen worden geïntegreerd in de Programmabegroting 2021-2024. Na het vaststellen van dit beheerplan wordt de begroting 2020 hierop aangepast. In onderstaande tabel is het verloop van de voorziening voor de planperiode 2021-2029 weergegeven.

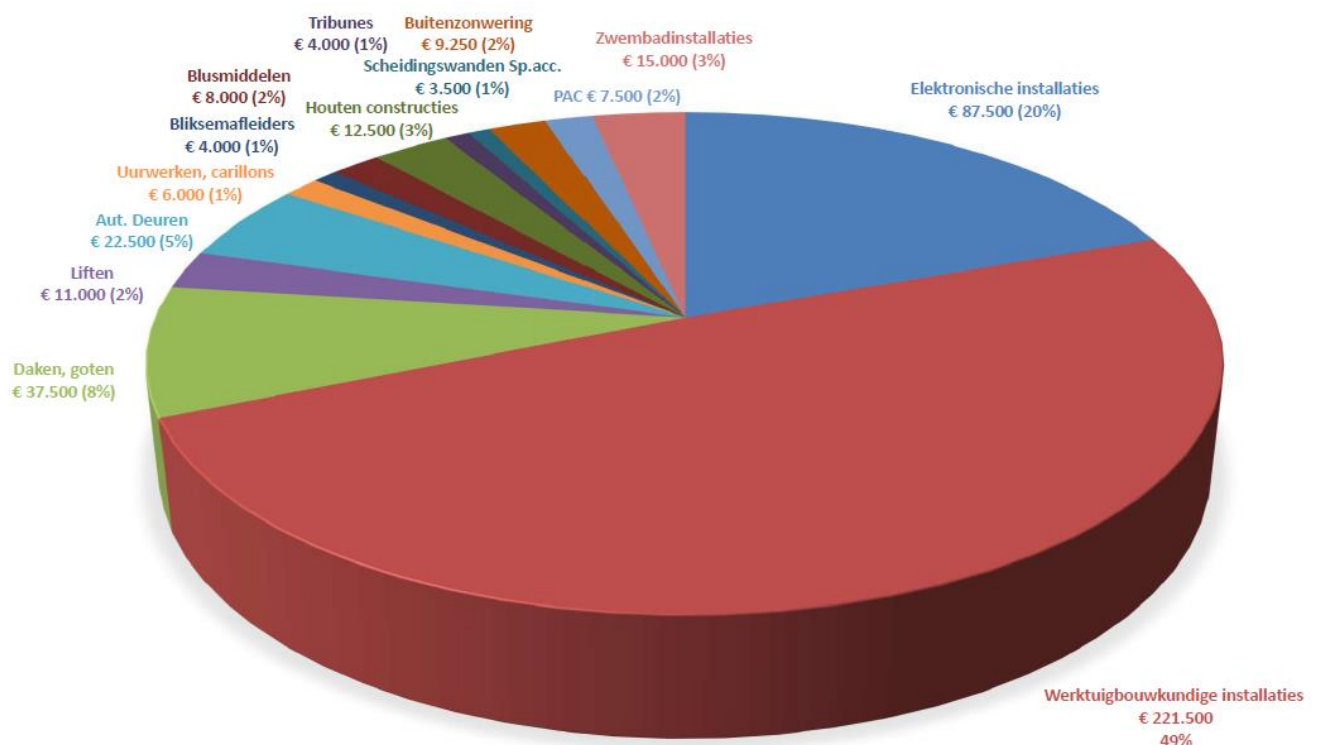
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties
Stand per 1 januari	€ 4.095.736	€ 2.655.335	€ 2.993.594	€ 2.906.154	€ 2.741.832	€ 1.259.955	€ 1.635.055	€ 1.156.974	€ 1.814.448	€ 324.943
Stortingen in de voorziening	€ 942.020	€ 942.020	€ 942.020	€ 942.020	€ 942.020	€ 942.020	€ 942.020	€ 942.020	€ 942.020	€ 942.020
Onttrekkingen uit de voorziening	€ 2.382.422	€ 603.761	€ 1.029.460	€ 1.106.343	€ 2.423.896	€ 566.920	€ 1.420.101	€ 284.546	€ 2.431.525	€ 1.231.503
31 december	€ 2.655.335	€ 2.993.594	€ 2.906.154	€ 2.741.832	€ 1.259.955	€ 1.635.055	€ 1.156.974	€ 1.814.448	€ 324.943	€ 35.460

4.2 Preventief- en correctief onderhoud

In sommige gevallen is de gemeente als verhuurder verantwoordelijk voor het correctief- en preventief onderhoud aan een gebouw of gebouw gebonden installaties. In die gevallen is dit geregeld in de huurovereenkomst.

In de gebouwen waarbij de gemeente eigenaar of enige gebruiker is, is zij altijd verantwoordelijk voor het correctief- en preventief onderhoud aan een gebouw of gebouw gebonden installaties.

Het correctief- en preventief onderhoud aan de gebouw gebonden installaties in de vastgoedobjecten, wordt ondergebracht in raamovereenkomsten. Deze raamovereenkomsten gaan in per 1 januari 2021 voor een periode van vier jaar. De kosten voor correctief- en preventief onderhoud is in het onderstaande grafiek uiteengezet. De onderstaande bedragen zijn per jaar en voorzien in de meerjaren begroting van de gemeente Stichtse Vecht.



4.2 Specifieke Uitkering Sport

Met ingang van 1 januari 2019 is de btw-sportvrijstelling uitgebreid. Het zonder winstoogmerk geven van gelegenheid tot sport, wordt vrijgesteld van de heffing van btw. Over de omzet hoeft geen btw te worden voldaan. De exploitant heeft geen recht op btw-teruggave.

De gemeente kan de btw op de kosten van het geven van gelegenheid tot sport ook niet compenseren bij het BTW-compensatiefonds vanwege uitsluitingsgronden. De uitbreiding van de btw-sportvrijstelling heeft tot gevolg dat de btw op de kosten van het geven van gelegenheid tot sportbeoefening voor gemeenten een kostenpost wordt. Gemeenten worden gecompenseerd via de compensatieregeling Sport c.q. de SPUK. SPUK staat voor Specifieke Uitkering Sport. De regeling staat officieel bekend als 'Regeling specifieke uitkering stimulering'.

De sportaccommodaties van de gemeente Stichtse Vecht vallen onder de zogenoemde SPUK-regeling.

Het percentage voor belastingcompensatie is een onzekere factor. Het percentage kan per jaar fluctueren door het landelijk vastgesteld plafond. Hierdoor kan het btw-bedrag over de investeringen ieder jaar als kostenverhogende factor anders zijn. Per jaar wordt dit bekeken en verwerkt in de begroting van de gemeente Stichtse Vecht.