

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Onderwerp

Beheerplan vastgoedbeheer 2025-2026

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

30 september 2025

Portefeuillehouder

H.C. van den Akker

Organisatie onderdeel

Bedrijfsvoering en Leefomgeving, unit
Vastgoedbeheer

E-mail opsteller

arjo.verweij@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

14 0346

Registratie nummer

723401

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het Beheerplan gemeentelijke vastgoedobjecten 2025-2026, met scenario 4 als beleidskader en het Portefeuilleplan 2025 vast te stellen.
2. De verhoging van de structurele dotatie aan de onderhoudsvoorziening vastgoed met € 220.000 als gevolg van (gemiste) loon- en prijsstijgingen te verwerken in de Bestuursrapportage 2025.

Samenvatting

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in te stemmen met het Beheerplan gemeentelijke vastgoedobjecten 2025-2026, met scenario 4 als beleidskader en het Portefeuilleplan 2025. De komende periode wordt ambtelijk gebruikt om te onderzoeken op welke wijze de structurele kostenverhoging voor de periode 2027-2036 aanzienlijk kan worden verlaagd en het voorstel wordt vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

A Inleiding

Aanleiding

Om de financiële onderhoudsvoorziening in 2025 te mogen blijven vormen moet de gemeenteraad in 2025 een nieuw beheerplan en een meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) vaststellen. Daarmee wordt opvolging gegeven aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De accountant is meegenomen in het bestuurlijke traject en betreft de besluitvorming aangaande het beheerplan bij de beoordeling van de jaarstukken 2024.

Middels het 'Beheerplan gemeentelijke vastgoedobjecten' wordt eens per vijf jaar gerapporteerd over de 106 objecten waar Gemeente Stichtse Vecht eigenaar van is. In die hoedanigheid is de gemeente eindverantwoordelijk voor het planmatig onderhoud van de volledige vastgoedportefeuille. Uit het beheerplan blijkt wat de algehele staat van de portefeuille is, welke ontwikkelingen van invloed zijn en welke financiële middelen er nodig zijn om het vastgoed op het door de raad vastgestelde niveau te onderhouden. De conditie van ieder object en de onderhoudsactiviteiten worden vastgelegd in een MJOP. De huidige MJOP's zijn van 2020 en geldig tot en met 2025. In de tweede helft van 2024 zijn de MJOP's ingaande 2025 opgesteld.

De nieuwe MJOP's leiden tot een aanzienlijke kostenstijging. Gezien de financiële gevolgen wordt het besluitvormingstraject voor het vaststellen van het 'Beheerplan gemeentelijke vastgoedobjecten 2025-2026' in twee fase verdeeld. Dit voorstel betreft fase één, waarin een tussentijdsvoorstel is uitgewerkt voor de periode 2025 en 2026. Met dit voorstel hoeft de dotatie aan de financiële voorziening niet te worden verhoogd. Met de huidige dotatie aan de financiële voorziening en de financiële middelen voor loon- en prijsindexaties vanuit het gemeentefonds, kan voor de periode 2025 en 2026 uitvoering worden gegeven aan de nieuwe MJOP's.

Na een positief raadsbesluit in september 2025, is de komende periode hard nodig om te onderzoeken op welke wijze de structurele kostenverhoging voor de periode 2027-2036 aanzienlijk kan worden verlaagd. Medio juni 2026 wordt een voorstel ter besluitvorming (fase twee) aan het college voorgelegd.

Bevoegdheid

Het vaststellen van het Beheerplan gemeentelijke vastgoedobjecten 2025-2026, met onderliggende MJOP's is een raadsbevoegdheid.

Afweging scenario's

Er zijn verschillende oplossingsrichtingen mogelijk. Zo kan er in meer of mindere mate rekening gehouden worden met ontwikkelingen voortkomend uit bijvoorbeeld het Portefeuilleplan en het Integraal Huisvestingsplan voor Onderwijshuisvesting. Ook kan er een afweging worden gemaakt in het al dan niet volledig technisch instandhouden van de vastgoedportefeuille.

Dat leidt tot de volgende scenario's:

- Scenario 1: de gemeente houdt al haar vastgoed op de vastgestelde onderhoudsconditie.
- Scenario 2: de gemeente volgt het Portefeuilleplan 2025 en past de onderhoudsconditie hierop aan.
- Scenario 3: de gemeente continueert voor de periode 2025-2026 het huidige beheerplan.
- Scenario 4: de gemeente sluit de nieuwe MJOP's aan op de begroting 2025 en 2026 en accepteert een lager onderhouds-/ kwaliteitsniveau.

Het voorliggende voorstel, met scenario 4 als voorkeursscenario, is een weloverwogen keus waarbij rekening is gehouden met veiligheidsaspecten en de financiële (on)mogelijkheden. Het planmatig onderhoud wordt daarbij uitgevoerd conform de nieuwe MJOP's rekening houdend met de financiële middelen voortvloeiend uit de begroting 2025 en 2026. Met uitzondering van de indexering zijn er daardoor geen extra financiële middelen nodig. Er wordt daarmee een lager onderhouds-/ kwaliteitsniveau geaccepteerd dan eerder door de raad vastgesteld.

Door nu alleen het beheerplan voor de jaren 2025 en 2026 vast te stellen kan het planmatig onderhoud rechtmatig gecontinueerd worden. Wanneer het onderhoud conform de nieuw vastgestelde MJOP's van de volledige vastgoedportefeuille uitgevoerd wordt, leidt dat tot een aanzienlijke structurele kostenverhoging voor de jaren 2025 tot en met 2036. Tegelijk zijn factoren zoals het ravijnjaar en de ontwikkelingen op de vastgoedportefeuille van invloed. Daardoor is gedegen onderzoek nodig om de kosten beheersbaar en redelijk te houden. Een voorstel daartoe zal medio juni 2026 aan het college worden voorgelegd.

Het college heeft ingestemd met scenario 4 als voorkeursscenario en vraagt de gemeenteraad om scenario 4 vaststellen als beleidskader voor de periode 2025-2026.

Maatschappelijk doel en beoogd effect

De gemeente bezit vastgoed waarmee onder andere sociaal-maatschappelijke doelstellingen mogelijk gemaakt worden en de sociale cohesie in de kernen versterkt wordt. De portefeuille moet daarom voldoen aan het vastgestelde onderhoudsniveau.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

Voor het vaststellen van het Beheerplan gemeentelijke vastgoedobjecten 2025-2026 heeft geen eerdere besluitvorming plaatsgevonden.

B Beslipunten, Argumenten en Risico's

Argumenten

1.1 Conform het BBV moet in 2025 een beheerplan vastgesteld zijn.

Overeenkomstig de richtlijnen van het BBV moet periodiek het beheerplan, met onderliggend de MJOP's, te worden geactualiseerd en te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Met het vaststellen van het beheerplan voldoet de gemeente aan deze richtlijnen en eigen beleidskaders.

1.2 De dotatie voor 2025 en 2026 hoeft niet verhoogd te worden.

Het beheerplan met onderliggend de nieuwe MJOP's wordt voor 2025 en 2026 aangesloten op de begroting 2025 en 2026. Deze wordt aangevuld met de gemiste indexatie van afgelopen jaar. De dotatie aan de financiële voorziening hoeft hierdoor niet verder te worden verhoogd.

1.3 De accountant geeft aan dat in 2025 het beheerplan vastgesteld moet zijn.

Zowel het huidige beheerplan als de MJOP's zijn van 2020 en vijf jaar geldig. Voor de gevormde financiële voorzieningen voor planmatig onderhoud geeft de accountant aan dat in 2025 het beheerplan, met onderliggend de MJOP's, vastgesteld moet worden.

1.4 Het Portefeuilleplan 2025 is de basis voor het beheerplan.

Het Portefeuilleplan vormt de basis voor het beheerplan. Dit plan wordt in de begroting, paragraaf kapitaalgoederen, opgenomen en ieder jaar door de gemeenteraad vastgesteld. Het Portefeuilleplan is niet opgenomen in de begroting 2025. Om die reden wordt het Portefeuilleplan tegelijkertijd met het beheerplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

2.1 Binnen het gemeentefonds zijn middelen beschikbaar gesteld voor gemiste prijsstijgingen

De onderhoudsvoorzieningen zijn in de afgelopen jaren niet volledig geïndexeerd. Voor de prijsindexaties in de afgelopen jaren zijn binnen het gemeentefonds financiële middelen beschikbaar voor het compenseren van loon- en prijsindexaties. Daarmee heeft de gemeente de mogelijkheid om kostenstijgingen binnen de begroting op te vangen. Voorgesteld wordt om € 220.000 van de toegekende middelen voor loon- en prijsindexaties vanuit het gemeentefonds op te nemen in de Bestuursrapportage 2025. Door het vaststellen van de Kadernota 2026 door de gemeenteraad is € 220.000 voor loon- en prijsindexaties verwerkt in de programmabegroting 2026. Zie paragraaf C Overige aspecten voor de inhoudelijke toelichting op de loon- en prijsindexaties.

Risico's

Het niet uitvoeren van het geplande groot onderhoud resulteert uiteindelijk in een vermindering van de waarde van het gemeentelijk vastgoed. Op kortere termijn heeft het gevolgen voor de veiligheid van medewerkers en bezoekers van accommodaties en de bedrijfscontinuïteit.

Als de gemeenteraad kiest voor een ander scenario of afwijkt van het voorgesteld besluit, dan heeft dit mogelijk consequenties op de financiële onderhoudsvoorziening en het ontwerp Programmabegroting van de gemeente. De structurele dotatie aan de "Voorziening Vastgoed" valt hiermee mogelijk hoger uit.

C Overige aspecten

Financieel

Huidige situatie

In het huidige beheerplan, dat in 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad, is de structurele jaarlijkse dotatie geraamd op € 887.020. In de begrotingen 2023 en 2024 is de dotatie geïndexeerd. Aanvullend op het vastgestelde beheerplan is in de Bestuursrapportage 2022 voor zeven vastgoedobjecten een MJOP vastgesteld. De huidige stand van de dotatie is hierdoor € 1.036.520 per jaar.

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

Nieuwe situatie

De nieuwe MJOP's leiden tot een kostenstijging. Om de volledige gemeentelijk vastgoedportefeuille de komende tien jaar op het door de gemeenteraad in 2020 vastgestelde niveau te kunnen onderhouden is de kostenstijging in 2025 € 2.698.480 en in de periode 2026-2034 € 1.298.480 per jaar.

De kostenstijging wordt mede veroorzaakt door:

- 1) Stijgende bouw prijzen over de periode 2020 tot en met 2024;
- 2) De genoemde panden in de Vastgoednota 2020 zijn (nog) niet afgestoten;
- 3) Door wisseling van medewerkers van de unit Vastgoedbeheer is uitgesteld onderhoud ontstaan. Hierdoor zijn groot onderhoudswerkzaamheden, die niet in 2023 en 2024 zijn uitgevoerd, naar 2025 doorgeschoven. Met het op orde brengen van de bezetting kan het onderhoud wel uitgevoerd worden en ontstaat er in 2025 een piek in de onttrekking van de financiële voorziening;
- 4) De stijgende bouw prijzen hebben gevolgen voor uitgesteld onderhoud. Onderhoud uitstellen heeft een kostenverhogende factor.

In de nieuwe MJOP's is vervangingsonderhoud opgenomen die in sommige gevallen voor de komende twee jaar niet is voorzien in de huidige MJOP's. Bij het continueren van de huidige MJOP's voor de periode 2025 en 2026 (scenario 3 volgens het beheerplan), ontstaat er een risico dat installaties waarvoor geen vervanging of onderhoud is opgenomen in de huidige MJOP's onverwachts uitvallen en vervangen moeten worden. De huidige budgetten zijn alleen beschikbaar voor het vervangingsonderhoud dat in de huidige MJOP's is voorzien. Bij noodzakelijke vervanging van installaties die daar niet in zijn opgenomen moet een budgetaanvraag bij de gemeenteraad worden gedaan. Gezien de doorlooptijd in combinatie met de urgentie die op zo'n moment ontstaat, is dit geen wenselijke situatie.

Bij scenario 4 zal de gemeente het beheerplan, met onderliggend de nieuwe MJOP's, voor 2025 en 2026 laten aansluiten op de begroting 2025 en 2026 aangevuld met de in de afgelopen jaar gemiste indexatie. Installaties die voor nu op korte termijn vervangen moeten worden of die vanuit technische noodzaak of (bedrijfs)continuïteit geoptimaliseerd vervangen moeten worden zijn opgenomen in de nieuwe MJOP's. Daarmee is er financiële borging en hoeft de dotatie aan de financiële voorziening hoeft niet verder te worden verhoogd, dan met indexatie. Om de aansluiting te vinden zullen groot onderhoudswerkzaamheden die dat toelaten worden doorgeschoven van 2025 en 2026 naar 2027 of verder.

Daarbij zijn afwegingen gemaakt als de technische verantwoordelijkheid, het waarborgen van de veiligheid voor de huurder of gebruiker en het beheersbaar houden van kostenstijgingen. De gemeente accepteert hiermee een lager onderhouds-/ kwaliteitsniveau.

Zonder de huidige dotatie aan de financiële voorziening te verhogen en met de toegekende middelen voor loon- en prijsindexaties vanuit het gemeentefonds, kan voor de periode 2025 en 2026 uitvoering worden gegeven aan de nieuwe MJOP's.

Om de nieuwe MJOP's aan te sluiten op de begroting is de onttrekking:

- 2025 : € 3.004.200
- 2026 : € 1.179.574

Conform het Portefeuilleplan 2025 worden een aantal objecten binnen vijf tot tien jaar afgestoten. Binnen dit scenario worden geen onderhoudsbedragen voor deze objecten vanaf jaar zeven opgenomen. Voor de objecten waarvoor binnen vijf jaar vervangende nieuwbouw plaatsvindt of gesloopt worden, zullen de onderhoudsbedragen vanaf 2027 op 25% gezet worden en vanaf jaar zes naar € 0 teruggebracht worden. De onderhoudsbedragen voor objecten die verkocht worden blijven op 100% staan. Bij deze uitgangspunten blijft de veiligheid voor de huurder of gebruiker altijd gewaarborgd.

Indexatie loon- en prijsstijging

De onderhoudslasten zijn vanaf 2020 (startjaar huidig Beheerplan en MJOP's) tot nu toe met ongeveer 40% gestegen. Alleen in de jaren 2023 en 2024 is rekening gehouden met een stijging van ongeveer 13%. Bij het actualiseren van de huidige MJOP's is gebleken dat we in 2025 en volgende jaren door het missen van de indexeringen ongeveer 27% (€ 220.000) jaarlijks tekortkomen. In de Kadernota 2026 is daarom € 220.000 per jaar van de toegekende middelen voor loon- en prijsindexaties vanuit het gemeentefonds opgenomen. De indexaties van 2025 betrekken we bij de opstelling van de Bestuursrapportage 2025.

Binnen dit scenario wordt rust en tijd gecreëerd om een onderzoek uit te voeren naar de wijze waarop de structurele kostenverhoging voor de periode 2027-2036 verlaagd kan worden en hiervoor een voorstel uit te werken. Er is dan mogelijk meer zicht op de gevolgen van het "ravijnjaar" en de uitkomst van de businesscase voor de gemeentelijke huisvesting.

Juridisch

Er zijn geen juridische aspecten of gevolgen te benoemen.

Kantttekeningen

Geen.

Communicatie

Na besluitvorming door de raad vindt actieve communicatie plaats.

Participatie

Er zijn geen gevolgen op het gebied van participatie te benoemen.

Vervolg

In Q2 2026 volgt het college- en raadsvoorstel voor structurele kostenverlaging en besluitvormingstraject.

Bijlagen

1. Beheerplan gemeentelijke vastgoedobjecten 2025-2026 en de daarbij behorende bijlage.
2. Portefeuilleplan 2025.



1 juli 2025

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. R.C.L. Heijdra

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders