10. Raadsvoorstel Beheerplan Gemeentelijk Vastgoed 2026-2030 (RV 26 031)

Dank voor het aanvullen van het beheersplan. Goed dat we zo steeds meer overzicht en inzicht krijgen in de te voorziene kosten van onderhoud van het gemeentelijk vastgoed.

We hebben nog wel een paar vragen:

- Het vorige beheersplan bevatte nog niet alle panden. Dit is in fases gegaan. Kunt u deze fases toelichten?
  Vastgoed is gecentraliseerd en op basis daarvan zijn panden waar het beheer en onderhoud verspreid lagen bij diverse teams overgeheveld naar dit team. Onder andere van het team Stadsbeheer zijn panden overgegaan naar Vastgoed.

- Kunt u nader toelichten hoe het komt dat er een aanzienlijk hoger bedrag nodig is voor beheer dan eerder voorzien? 2e termijn: komt dit door van de aan de panden gebrachte bezoeken, wat eerder dan gedaan?
  De hogere benodigde storting in de voorziening voor het gemeentelijk vastgoed komt voort uit een actualisatie en professionalisering van de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's). Het gaat dus niet uitsluitend om het feit dat de panden opnieuw zijn bezocht en geïnspecteerd, maar vooral om de inzichten die deze inspecties hebben opgeleverd en de vollediger wijze waarop de onderhoudskosten nu in beeld zijn gebracht.

  De stijging wordt met name veroorzaakt door drie factoren:

1. **Centralisering en uitbreiding van de vastgoedportefeuille:** ten opzichte van het vorige beheerplan zijn er zijn 24 panden toegevoegd. Deze panden, waarvoor de lasten van groot onderhoud voorheen nog niet via de voorziening werden verwerkt, zijn nu in de systematiek opgenomen. De beschikbare onderhoudsbudgetten voor deze panden sloten nog niet overal aan op de verwachte onderhoudsopgave.
2. **Actualisatie van de onderhoudskosten:** de eerdere ramingen waren gebaseerd op het prijspeil van 2021 en sindsdien niet meer geïndexeerd. In het nieuwe beheerplan is gerekend met het prijspeil 2026.
3. **Een vollediger beeld van de onderhoudsopgave:** op basis van de inspecties zijn de benodigde werkzaamheden opnieuw bepaald en is er op basis van ouderdom van de gebouwen een stelpost voor onvoorziene onderhoudskosten opgenomen.

- Is de stijging ook toe te schrijven aan het toevoegen van de panden?
  Ja onder andere.

- Weten we zeker dat we geen eigendom hebben gemist – gezien de gesprekken hierover in het verleden?
  Ja, maar voor ons niet geheel duidelijk wat er ~~bedoelt~~ bedoeld wordt met gesprekken hierover in het verleden?

- U stelt voor om het onderhoud op basis van het beheerplan uit te voeren op onderhoudsniveau. Dit met de motivatie dat 'andere gemeenten dit ook doen'. Waar is deze benchmarkt terug te vinden? Zijn er gemeenten die een hoger niveau hanteren en heeft u naar de motivering daarbij gekeken?
  In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om het onderhoud van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed uit te voeren op basis van conditiescore 3, conform de NEN 2767. Dit betekent dat het vastgoed op een sober en doelmatig onderhoudsniveau wordt gehouden, waarbij de technische staat van de gebouwen voldoende blijft gewaarborgd.

  In het raadsvoorstel wordt niet gesteld dat andere gemeenten dit ook doen, maar dat de meeste gemeenten ervoor kiezen om maatschappelijk vastgoed op conditiescore 3 te onderhouden.

  De voorgestelde conditiescore is mede gebaseerd op de kennis en ervaring van het bureau dat de herijking van het beheerplan heeft uitgevoerd. Dit bureau heeft deze werkwijze ook bij meerdere andere gemeenten toegepast en heeft vanuit die ervaring conditiescore 3 als passend onderhoudsniveau geadviseerd.

  De keuze voor conditiescore 3 is daarmee niet uitsluitend gebaseerd op wat andere gemeenten doen, maar ook op de expertise en praktijkervaring van het bureau en de afweging wat voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed een passend en doelmatig onderhoudsniveau is.

- U geeft aan dat bij onderhoudsniveau 3 er een risico is dat er problemen voor de huurders en het gebruik kunnen ontstaan. Klopt het dat de gemeente dan verantwoordelijk is voor de kosten en het vinden van vervangede ruimte? Hanteren we dit niveau ook voor sport en welzijn? En is dan het gevolg dat er velden, voorzieningen en welzijnslocaties dicht moeten waar geen alternatief voor beschikbaar is?
  In het beheerplan wordt aangegeven dat het hanteren van een lager conditieniveau een verhoogd risico met zich meebrengt op storingen en/of uitval van installaties. Hierbij is het belangrijk om te verduidelijken dat dit betrekking heeft op een lagere onderhoudskwaliteit dan conditiescore 3, namelijk conditiescore 4, 5 of 6. Bij de NEN 2767 geldt dat een hoger cijfer juist een lagere technische conditie betekent.

Het voorgestelde onderhoudsniveau is conditiescore 3. Dit betekent dat het vastgoed op een voldoende onderhoudsniveau wordt gehouden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat het hanteren van dit niveau leidt tot het sluiten van sportvelden, voorzieningen of welzijnslocaties.

Het beheerplan gaat uit van het onderhouden van het gemeentelijk vastgoed op conditiescore 3 en vormt geen aanleiding om voorzieningen te sluiten of het gebruik ervan te beperken. Het doel is juist om de gebouwen en voorzieningen in een voldoende technische staat te houden en de risico's op storingen en uitval te beperken.

De buitensportvelden kennen deze methodiek niet. De velden genieten wekelijks onderhoud en worden jaarlijks op kwaliteit en veiligheid gemonitord. Bovendien kennen de toplagen van de velden, afhankelijk van het soort veld, een relatief korte levensduur en worden deze tijdig vervangen of gerenoveerd waardoor het risico op het ontstaan van problemen voor de huurders/gebruikers nagenoeg nihil is.

- Is voor woonhuizen nog steeds het beleid dat bij vrijkomen van huur deze worden verkocht, is er afwegingskader hoe hier mee om wordt gegaan?
  Ja, alleen wanneer een woonhuis strategisch ingezet kan worden kan dit leiden tot behoud van een woonhuis.

  Specifiek over het Oude Zwethpad 10: is dit pand aangekocht en behouden ivm de aanleg van Rijswijk Buiten? Komt er nog een visie voor dit deel van het groene gebied (oude BMX baan).
  De gemeentewoning Oude Zwethpad 10 is niet aangekocht voor de realisatie van RijswijkBuiten. De gemeente Rijswijk is namelijk al heel lange tijd eigenaresse van deze woning. De huurovereenkomst met de huidige bewoner van deze woning dateert immers van 01 januari 1971.

D66 Rijswijk
Elze Woudstra