



BEHEERPLAN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED 2021-2025



INHOUD

1. Inleiding

2. Reikwijdte

3. Uitgangspunten:

- a. Conditieniveau
- b. Prijspeil
- c. Indexering
- d. Verdeling onderhoud huurder/verhuurder
- e. Duurzaamheid

4. Ontwikkelingen

- a. Afstoten
- b. Toekomst onbekend/Slopen
- c. Nieuwe locaties

5. Meerjarenonderhoudsplannen

6. Financiën

- a. Verloop voorziening
- b. Verloop reserve
- c. Uitgaven uit de voorziening
- d. Informatie 25 jaren plan

1. Inleiding

De gemeente Rijswijk heeft binnen haar vastgoedportefeuille het zogenoemde maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is een instrument om maatschappelijke doelen op het gebied van onderwijs, cultuur, sport en welzijn te faciliteren. Dit beheerplan beschrijft de wijze waarop de gemeente Rijswijk omgaat met de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden van het maatschappelijk vastgoed, de kosten hiervan en de financiële doorwerking in de meerjarenbegroting. Het beheerplan is tot stand gekomen naar aanleiding van inspecties van de panden. Met dit meerjarenonderhoudsplan (MJOP), wil gemeente Rijswijk de kwaliteit van het vastgoed duurzaam in stand houden. De uitgaven van onderhoud zijn meerjarig gepland, waarbij de systematiek is dat gemeente Rijswijk de kosten van onderhoud betaald uit een voorziening Onderhoud Maatschappelijk Vastgoed. Deze voorziening wordt gevuld (gedoteerd) met een jaarlijks gelijk bedrag dat bepaald is aan de hand van dit meerjarig beheerplan. Dit bedrag is reeds opgenomen in de meerjarenbegroting. Op deze wijze wordt het onderhoud ook financieel geborgd.

2. Reikwijdte

De vastgoedportefeuille betreft verschillende soorten vastgoed (bijvoorbeeld bedrijfsruimte, winkels, woningen etc.). Dit beheerplan betreft echter specifiek het maatschappelijk vastgoed in eigendom van de gemeente Rijswijk. Globaal wordt het vastgoed in 3 categorieën ingedeeld, te weten: cultuuraccommodaties, sportaccommodaties en welzijnsaccommodaties.

Cultuuraccommodaties:

1. Trias, Cor Ruysstraat 2
2. Rijswijkse Schouwburg, Generaal Spoorlaan 10

Sportaccommodaties:

1. Gymzaal Nicolaas Beets, Beetslaan 97
2. Gymzaal Steenvoordeschool, Dr. Poelslaan 8
3. Sportcentrum De Schilp, Schaapweg 4-6
4. Van Zweedenzaal, J. van Offwegenlaan 40a
5. Marimbahal, Waldhoornplein 1
6. Vredenburg Sportcomplex, Julialaantje 15b
7. De Altis, De Bruyn Kopsstraat 1

Welzijnsaccommodaties:

1. Het Oude Raadhuis, Laan Hofrust 4
2. Stervoorde, Dr. H.J. van Mooklaan 1
3. Smeltkroes, Pieter Postmapad 4
4. Kinderopvang, Labouchèrelaan 7
5. Kinderopvang, P. van Vlietlaan 8
6. Kinderopvang, L. Bouwmeesterstraat 1a
7. Centrum voor Jeugd en Gezin, P. van Vlietlaan 10
8. Kinderopvang/Amateurpalet, Daniël Catterwijckstraat 4

9. Ottoburg, Esdoornstraat 3
10. Kinderopvang, Wiardi Beckmanlaan 5
11. Peuterspeelschool, M. D. Fockstraat 4
12. Schooltuinen/Ateliers, Juliaalaantje 28a
13. Brede School Muziekbuurt, Admiraal Helfrichsingel 20
14. Brede School Stationskwartier, P.C. Boutenslaan 2
15. Integraal Kind Centrum BuitenRijck, Metelerkampstraat 105
16. Tijdelijk schoolgebouw, Laan van 't Haantje 65
17. Integraal Kind Centrum Parkrijk, Parelmoervlinderlaan 102

3. Uitgangspunten:

a. Conditieniveau

Uitgangspunt voor het beheerplan is conditieniveau 3, zijnde “redelijk”. Dit betekent voor de vastgoedportefeuille dat het verouderingsproces op gang komt en geaccepteerd wordt. Door de meeste gemeenten wordt in verband met de betaalbaarheid voor het maatschappelijk vastgoed voor dit conditieniveau gekozen.

Wanneer een lager conditieniveau wordt gekozen is er een grotere kans op storingen en/of uitval van installaties welke hogere kosten van herstel met zich zullen meebrengen, maar ook risico's dat panden tijdelijk niet meer gebruikt kunnen worden. Echter, wordt een hoger conditieniveau nagestreefd, dan zullen de onderhoudskosten aanzienlijk hoger uitvallen.

b. Prijspeil

Periodiek (1 x per 5 jaar) wordt door een extern bureau een inspectie uitgevoerd op de actuele onderhoudsstatus van de vastgoedportefeuille en worden alle verwachte werkzaamheden afgeprijsd. In 2019 is dit voor het laatst gedaan. Het beheerplan wordt echter jaarlijks geactualiseerd en wordt nu gepresenteerd op prijspeil 2021.

De jaarlijkse actualisatie wordt gemaakt op basis van het uitgevoerde onderhoud. Bij deze actualisatie wordt gecheckt of de omvang van de voorziening in het kader van het meerjarenperspectief nog actueel is. Tevens wordt een nieuw jaar aan de meerjarenonderhoudsplanningen toegevoegd en vervalt het lopende jaar. Hiermee is er altijd sprake van een actueel 25-jaren plan.

c. Indexering

Bij de berekening wordt uitgegaan van constante prijzen. De toekomstige prijsstijgingen worden opgevangen door indexering van de jaarlijkse dotaties aan de voorziening maatschappelijk vastgoed. Aan de beschikbare voorziening wordt geen rente toegevoegd.

d. Verdeling onderhoud huurder/verhuurder

Bij het opstellen van de meerjarenonderhoudsplannen wordt de verantwoordelijkheidsverdeling tussen huurder en verhuurder, zoals opgenomen in de

Algemene Bepalingen behorende bij de ROZ (Raad van Onroerende Zaken)-model overeenkomst gehanteerd. Globaal betekent dit dat het groot onderhoud (de schil van het gebouw + de installaties) ten laste van de verhuurder komt en het dagelijks onderhoud ten laste van de huurder. Er zijn echter een paar uitzonderingen.

Bijvoorbeeld: Aan de Stichting Rijswijkse Schouwburg wordt een theater verhuurd en aan Optisport een zwembad; een aantal noodzakelijke voorzieningen die een ruimte tot een theater of zwembad maken zijn ook opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanningen. Echter ook weer niet alle theater of sport gebonden voorzieningen. Dit is goed vastgelegd in de meerjarenonderhoudsplanningen.

e. Duurzaamheid

Verduurzaming van maatschappelijk vastgoed is niet separaat opgenomen in dit beheerplan. In voorliggend plan wordt wel “regulier” verduurzaamd, als zijnde reguliere vervangingen voor duurzame alternatieven. Daarnaast worden de zogenoemde “zekere maatregelen” (verplichte maatregelen die voortvloeien uit de energiescans) aangepakt. Verduurzaming in de zin van de Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed is niet opgenomen in dit beheerplan. In het kader van de energietransitie wordt het energieverbruik gemonitord en nagedacht hoe we op een kosteneffectieve manier kunnen toewerken naar het streefdoel 2030 en een CO2-arme vastgoedportefeuille in 2050. Hiervoor wordt aansluiting gezocht met de warmtevisie en het team Energietransitie.

4. Ontwikkelingen

Besluitvorming m.b.t. de maatschappelijk vastgoedportefeuille heeft direct effect op dit beheerplan, de voorziening maatschappelijk vastgoed en hiermee ook op de meerjarenbegroting. Het effect van recente besluitvorming is nog niet, of niet geheel, in dit beheerplan opgenomen. Dit betekent dat vanaf nu het beheerplan regelmatig herzien moet worden. De volgende ontwikkelingen zijn actueel in 2021:

a. Afstoten

Het Oude Raadhuis – Laan Hofrust 4: I.v.m. voorgenomen verkoop van deze locatie wordt Het Oude Raadhuis summier onderhouden. In dit beheerplan is voor de jaren 2021, 2022 en 2023 € 25.000 per jaar opgenomen om noodzakelijk onderhoud te kunnen uitvoeren.

b. Toekomst onbekend/Slopen

De Marimbahal – Waldhoornplein 1 - en Van Zweedenzaal – J. van Offwegen 40b - worden niet meer gebruikt als sporthal nu de vervangende sporthallen in sportcomplex De Altis in gebruik genomen zijn. In dit beheerplan is in afwachting van definitieve besluitvorming over de toekomst van deze locaties, per locatie voor de jaren 2021, 2022 en 2023 € 25.000 per jaar opgenomen om noodzakelijk onderhoud te kunnen uitvoeren.

I.v.m. de verplaatsing van Trias – Cor Ruysstraat 2 - naar het Huis van de Stad kan medio 2022/2023 de oude locatie verkocht of gesloopt worden. In dit beheerplan is voor de jaren 2021, 2022 en 2023 € 25.000 per jaar opgenomen om noodzakelijk onderhoud te kunnen uitvoeren.

c. Nieuwe locaties

Sportcomplex De Altis en Integraal Kind Centrum Parkrijk zijn reeds opgenomen in dit beheerplan. De locatie van het museum Bescherming Bevolking/Bunkercomplex Park Overvoorde echter niet. Na vaststelling van het raadsvoorstel over de toekomst van deze locatie zal deze naar alle waarschijnlijkheid toegevoegd worden aan de maatschappelijk vastgoedportefeuille.

5. Meerjarenonderhoudsplannen

Per pand is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. De totalen van deze detailplannen zijn voor de jaren 2021-2025 opgenomen onder Financiën.

6. Financiën

a. Verloop voorziening

In overeenstemming met de nieuwe voorschriften van de BBV (ingande 2020), dient het MJOP actueel te zijn, over de gehele periode financieel sluitend te zijn en vastgesteld door de gemeenteraad. Hieronder het verloop van de voorziening welzijnsaccommodaties.

Verloop voorziening	2021	2022	2023	2024	2025
stand voorziening op 1/1	-	969.825	1.238.216	1.415.963	1.230.674
dotatie voorziening	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000
uitgaven uit voorziening	350.175	1.051.609	1.142.253	1.505.289	1.580.857
stand voorziening op 31/12	969.825	1.238.216	1.415.963	1.230.674	969.816

b. Verloop reserve

Het bedrag dat is gereserveerd voor onderhoud maatschappelijk vastgoed (€ 711.000) blijft in de reserve beschikbaar voor onderhoud na 2025. De huidige portefeuille is relatief jong. Daarmee zijn de onderhoudslasten in de eerste jaren van het 25 jarig plan lager dan in de latere jaren. Zowel in de voorziening als met het bedrag in de reserve wordt “gespaard” voor hogere uitgaven in de laatste 20 jaar van het plan.

c. Uitgaven ten laste van de voorziening

De kosten om het onderhoud uit te laten voeren worden ten laste gebracht van de voorziening. Hieronder zijn de verwachte kosten per pand in de jaren 2021 tot en met 2025 te zien. Grondslag voor uitvoering van het onderhoud is het meerjarenonderhoudsplan.

	2021	2022	2023	2024	2025
Cultuur					
15001-Cor Ruysstraat 2	25.000	25.000	25.000	-	-
15002-Generaal Spoorlaan 10	52.396	78.896	144.871	69.744	238.159
Sport					
16001-Gymzaal Nicolaas Beet	14.700	6.120	15.363	55.829	26.232
16002-Gymzaal Steenvoorde	28.750	20.960	34.490	71.625	21.739
16003-Sportcentrum de Schilp	-	161.324	107.606	858.479	459.058
16004-Van Zwedenzaal (spo)	25.000	25.000	25.000	-	-
16006-Marimbahal	25.000	25.000	25.000	-	-
16009-Vredenburg Sportcom	3.451	112.647	155.657	13.989	42.294
16010-De Altis	-	138.437	178.337	102.498	159.135

	2021	2022	2023	2024	2025
Welzijn					
17001-Laan Hofrust 4	25.000	25.000	25.000	-	-
17002-Dr. H.J. van Mooklaan 1	26.200	76.959	85.865	21.671	22.418
17003-Pieter Postmapad 4	5.758	27.418	27.146	5.446	64.533
17004-Laboucherelaan 7	1.120	44.894	8.427	7.550	121.334
17006-P.van Vlietlaan 8	34.869	8.962	60.088	11.531	24.963
17007-L.Bouw meesterstraat 1	55.422	13.295	55.101	17.215	69.452
17008-P. van Vlietlaan 10	25.608	31.828	54.242	27.771	17.923
17011-D. Catterw ijkstraat 4	546	68.640	6.296	6.171	64.023
17012-Esdoornstraat 3a	8.000	87.209	67.233	154.509	97.369
17013-Wiardi Beckmanlaan 5	4.550	58.565	73.805	4.550	13.609
17015-Mr. D. Fockstraat 4	-	3.980	6.348	20.492	58.041
17016-Julialaantje 28a	168	5.000	2.974	3.284	11.450
17018-Brede school Muziekbu	12.697	24.136	22.133	27.554	107.692
17020-Brede school Stationsb	7.612	71.990	20.867	25.285	24.496
17022-KindCentrum BuitenRijc	29.721	23.627	22.115	83.956	18.140
17025-Montessorischool Park	-	9.494	16.061	9.494	13.392
Af: Contracten dagelijks onder	36.392	118.639	118.639	118.639	119.089
Totaal MJOP	350.175	1.051.609	1.142.253	1.505.289	1.580.857

d. Informatie 25 jaren plan

Het gehele 25 jarig plan geeft het volgende beeld van dotaties en uitgaven en verloop van voorziening en reserve. De voorziening wordt in 2040 negatief. Vanaf dat moment wordt de reserve ingezet.

