



## Raadsvoorstel

Onderwerp: Vastgoedkader  
Datum: 13 oktober 2021  
Agendapunt: 12  
Behandeling: Besluitvormend  
Portefeuille-  
houder(s): Wethouder T. De Vries  
Steller: Herald Koops h.koops@hethogeland.nl  
Zaaknummer: Z.HHL.036347

### 1. Samenvatting

Gemeente Het Hogeland heeft haar ambities in het beheer van het gemeentelijke vastgoed vertaald naar het "Vastgoedkader gemeente Het Hogeland". Het vastgoedkader geeft handvatten voor zowel de ambtelijke organisatie als het bestuur voor de wijze waarop op uniforme wijze naar vastgoed gekeken wordt in gemeente Het Hogeland. Onderdelen van het vastgoedkader vormen het werken met een uniforme methodiek van kostprijsdekkende huur voor beleidsvolgend vastgoed en het vaststellen van het te hanteren onderhoudsniveau. Gezamenlijk met de vaststelling van het vastgoedkader wordt ook de meerjaren onderhoudsplanung (MJOP) voor de komende jaren vastgesteld.

### 2. Gevraagd of voorgesteld besluit

#### 2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. Vaststellen van de in het "Vastgoedkader gemeente Het Hogeland" opgenomen kaders, voor zover relevant in relatie tot de kaderstellende bevoegdheid van de raad, te weten:
  - het vastgoed in bezit van de gemeente dient bij te dragen aan de beleidsdoelstellingen.
  - het gemeentelijk vastgoed wordt onderverdeeld in vier categorieën: beleidsvolgend vastgoed, strategisch vastgoed, vastgoed voor eigen huisvesting en overig vastgoed
  - doorberekenen van kostprijs dekkende huur voor beleidsvolgend vastgoed en marktconforme huur voor overig vastgoed
  - de gebouwen in de categorieën beleidsvolgend vastgoed en vastgoed voor de eigen organisatie dienen minimaal een gemiddelde conditiescore van 3 (redelijke conditie) te hebben; bij het strategische en het overige vastgoed is de te hanteren minimale conditiescore afhankelijk van het toekomstperspectief
  - bij voorgenomen verkoop hanteren van de in het document in paragraaf 4.5. geformuleerde verkoopvoorwaarden
2. Kennis nemen van de overige inhoud van het "Vastgoedkader gemeente Het Hogeland" (betrekking hebbend op uitvoerings- en bedrijfsvoeringsaangelegenheden).
3. De structurele taakstelling op vastgoed van € 200.000 vanaf 2022 in te vullen door incidentele inkomsten door verkoop van overtollig vastgoed.

4. Ermee instemmen dat beleidskeuzes worden voorbereid met als beoogd effect verkleining van de vastgoedportefeuille in de periode tot 2025 om uiteindelijk uit te kunnen komen met het structureel onderhoudsbudget.

### 3.1 Inleiding

Vanaf de herindeling is een omvangrijke vastgoedportefeuille ontstaan met daarin een breed scala aan objecten. Dit varieert van lijkhuisjes tot grote sportcomplexen maar ook scholen. Deze objecten werden in de oude gemeenten op verschillende wijze beheerd en onderhouden al dan niet gestuurd door beleid en/of beschikbare financiële middelen. Vastgoed gerelateerde taken en verantwoordelijkheden waren ook niet altijd duidelijk en bestond er geen eenduidig beeld hoe hiermee om te gaan.

Het hebben van vastgoed is geen doel op zich. Het bezit ervan zou afhankelijk moeten zijn van onder andere wettelijke taken, gemeentelijk beleid en planontwikkelingen. Na de herindeling is er een nieuwe situatie ontstaan waarin de gemeente haar positie wil verduidelijken en op eenduidige wijze het vastgoed wil gaan beheren en onderhouden. Om dit te kunnen bewerkstelligen is inzicht nodig in en op het vastgoed zoals bezit, gebruik maar zeker ook de kosten die dit met zich meebrengt. Het gemeentelijk vastgoed is door een externe partij in kaart gebracht en is de onderhoudsstaat ervan opgenomen conform onderhoudsmethodiek NEN 2767. Deze gegevens zijn verwerkt in een meerjaren onderhoudsplanning in het gebouwbeheerssysteem Planon, verder te noemen MJOP. Daarnaast is een Vastgoedkader opgesteld waarin de rol en positie van Vastgoed binnen onze organisatie wordt beschreven. Naast het professioneel omgaan met ons vastgoed ligt er een opdracht bezuinigingen op het gemeentelijk vastgoed door te voeren, leidraad hiervoor is de bouwstenennotitie van 2 september 2020.

### 3.2 Wettelijk of beleidskader

#### Vastgoedkader

De gemeente heeft ambities voor haar vastgoedorganisatie en voor het vastgoed zelf. Deze ambities vormen een stip op de horizon waarheen het team de komende tijd wil bewegen. Het document "Vastgoedkader Gemeente Het Hogeland" vormt een belangrijke stap in de doorontwikkeling van team Vastgoed als eigenaar en beheerder van de omvangrijke gemeentelijk vastgoedportefeuille. Wenselijk is om de wijze waarop gemeente met haar vastgoed omgaat te laten professionaliseren waarbij dit vastgoedkader als onderlegger voor de komende jaren dient.

In dit vastgoedkader worden als vastgoed de gebouwde objecten in gemeentelijk eigendom of in gebruik door de gemeentelijke organisatie gezien, gronden in gemeentelijk eigendom vallen dus niet binnen de voor dit vastgoedkader gehanteerde definitie van vastgoed.

Het vastgoedkader geeft handvatten voor zowel de ambtelijke organisatie als het bestuur voor de wijze waarop op uniforme wijze naar vastgoed gekeken wordt in gemeente Het Hogeland.

#### *Doelstellingen vastgoedkader*

Om doorontwikkeling van de afdeling vastgoed te kunnen realiseren zijn een aantal doelstellingen opgesteld:

- Het geven van een kader voor strategische sturing op gemeentelijk vastgoed
- Het geven van een kader voor de rol die vanuit de vastgoedeigenaar vervuld wordt voor het gemeentelijk vastgoed met daarbij het in beeld krijgen van de kosten en opbrengsten per object wat een effectieve inzet van middelen mogelijk maakt door middel van het per object inrichten van een dashboard.
- Het geven van een kader voor de wijze van beheer van het gemeentelijk vastgoed.
- Het voldoen aan wettelijke eisen (o.a. wet Markt & Overheid) die worden gesteld aan het beheer, onderhoud, verhuur en verkoop van gemeentelijk vastgoed.

### *Opbouw vastgoedportefeuille*

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat uit uiteenlopende objecten die kunnen worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Vastgoed voor eigen huisvesting
- Beleidsvolgend vastgoed
- Strategisch vastgoed
- Overig vastgoed

De onderwijsgebouwen hebben een bijzondere positie in een gemeente. Zowel de gemeenten als de schoolbesturen hebben een rol bij de onderwijshuisvesting.

Op grond van wet- en regelgeving zijn deze gebouwen veelal eigendom van schoolbesturen maar komen de kapitaallasten van alle schoolgebouwen voor rekening van de gemeente. Niet alle scholen binnen gemeente Het Hogeland vallen onder schoolbesturen. Er is gekozen een aantal schoolgebouwen door de gemeente te laten onderhouden hetgeen betekent dat onderhoudskosten maar ook personele inzet voor de instandhouding van de school voor rekening van de gemeente komt.

### *Omvang portefeuille en huurprijzen*

De werkzaamheden van team Vastgoed strekken zich uit over een vastgoedportefeuille van 158 objecten. (De portefeuille is dynamisch)

<b>Categorie</b>	<b>Beleidsvolgend vastgoed</b>	<b>Vastgoed voor eigen organisatie</b>	<b>Strategisch vastgoed</b>	<b>Overig vastgoed</b>
<i>Omvang</i>	95 objecten	49 objecten	6 objecten	8 objecten
WOZ-waarde	€ 30.293.000	€ 14.024.500	€ 226.000	€ 1.302.000
<i>Oppervlakte gebouwen</i>	48.613 m <sup>2</sup>	30.273 m <sup>2</sup>	1.957 m <sup>2</sup>	2.835 m <sup>2</sup>
<i>Tariefstructuur</i>	Kostprijsdekkende huur	Werkelijke kosten	Optimale financieel resultaat	Marktconforme huur
<i>Doelstelling</i>	Het huisvesten van maatschappelijke partijen	Het huisvesten van de gemeentelijke organisatie		
<i>Type vastgoed</i>	Cultureel erfgoed Dorpshuizen Media Onderwijs Openbaar vervoer Recreatie Sport	Begraafplaatsen Kantoren Werkplaatsen	Strategische gebouwen	Bedrijfsruimten Kinderopvang

Voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille moet worden gewerkt met twee methodieken voor huurprijsbepaling:

- Een kostprijs dekkende huur voor Beleidsvolgend vastgoed
- Marktconforme huur voor overig vastgoed

Voor vastgoed in gebruik door de eigen organisatie wordt niet gewerkt met een huurprijs maar worden de werkelijke kosten geboekt op de daarvoor bestemde plaats in de

administratie. Deze methodieken zijn nog voor alle objecten doorgevoerd.

#### *Kostprijsdekkende huur*

De basis van de berekening van de kostprijsdekkende huur voor een object wordt gevormd door het principe van een discounted cashflow (DCF) op basis van de boekwaarde. Door te bepalen welke kosten er verwacht worden gedurende de beschouwingsperiode van een object kan een huurprijs voor het eerste jaar berekend worden, de aanvangshuur. De kostprijsdekkende huur wordt gedurende de looptijd alleen herzien wanneer er investeringen in het object gedaan worden en wordt jaarlijks geïndexeerd. Het in rekening brengen van kostprijs dekkende huur bij beleidsvolgend vastgoed kan tot gevolg hebben dat huurders bij de desbetreffende beleidsafdeling een verzoek tot verstrekking van subsidie indienen.

#### *Marktconforme huur*

Bij marktconforme huur is het uitgangspunt dat de huur op hetzelfde niveau ligt als wanneer een huurder een vergelijkbaar object op de particuliere markt zou huren. De marktconforme huur voor een object wordt altijd bepaald door middel van een taxatie. Hierbij kijkt de taxateur naar de kenmerken van het specifieke object en naar de huren van referentieobjecten in de nabije omgeving.

#### **Taakstelling vastgoed**

Op het gemeentelijke vastgoed rust momenteel vanaf 2023 een bezuinigingstaakstelling van structureel € 200.000. Deze taakstelling is op een structurele basis niet realiseerbaar door middel van bezuinigingen op onderhoud. Voorgesteld wordt om deze taakstelling te realiseren middels incidentele opbrengsten door middel van verkoop van overtollig vastgoed. Gezien ons omvangrijke overtollige voorraad is dit de komende 10 jaar goed te realiseren.

Inmiddels zijn de eerste stappen hierin gezet en is het daardoor haalbaar de inkomsten vanaf 2022 in te laten gaan, daarmee wordt de taakstelling een jaar eerder gerealiseerd. Om de voortgang hiervan goed te kunnen volgen wordt een vastgoed monitoring opgesteld die college en raad de mogelijkheid geven om bij te sturen waar nodig. Dit zal onderdeel uitmaken van de reguliere P&C-cyclus.

#### **MJOP**

##### Vaststelling MJOP

De onderhoudsstaat van het gemeentelijk vastgoed is in kaart gebracht en is beschreven welke onderhoudsverplichtingen er in de toekomst op ons afkomen. Hierbij is de onderhoudsstaat opgenomen conform onderhoudsmethodiek NEN 2767. In totaal zijn er 112 panden opgenomen in het MJOP. Het gaat hierbij om panden waarvan vermoed wordt dat deze langdurig in beheer en onderhoud blijven van de gemeente. In alle gevallen gaat het om een momentopname. Deze momentopname is vervolgens de basis voor de gehele looptijd van het MJOP. Eens in de vier jaar wordt deze momentopname geactualiseerd. In een normale situatie zijn, door de omvang van het totale vastgoedbestand, fluctuaties in de voorraad (aan- en verkopen) weinig van invloed op het financiële eindbeeld. Uit het MJOP blijkt dat voor de komende 10 jaar structureel 2,4 mln. euro benodigd is.

##### Vaststellen onderhoudsniveau

De ramingen voor het gebouwenonderhoud zijn gebaseerd op het vast te stellen onderhoudsniveau, onderhoudsniveau 3: de gebouwen blijven in een redelijke conditie.

1.	<i>Uitstekende conditie</i>	<i>Incidenteel geringe gebreken</i>
2.	<i>Goede conditie</i>	<i>Incidenteel beginnende veroudering</i>
3.	<i>Redelijke conditie</i>	<i>Plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling niet in gevaar</i>
4.	<i>Matige conditie</i>	<i>Functievervulling incidenteel in gevaar</i>
5.	<i>Slechte conditie</i>	<i>Slechte conditie, veroudering onomkeerbaar</i>
6.	<i>Zeer slechte conditie</i>	<i>Technisch rijp voor sloop</i>

#### MJOP in relatie tot BBV

Het BBV (Besluit Begroting Verantwoording) schrijft het werken met een onderhoudsvoorziening als juiste werkwijze voor wanneer lasten voor groot onderhoud over meerdere jaren geëgaliseerd dienen te worden in een gemeentelijke begroting (artikel 44 lid 1c BBV). Noodzakelijk hierbij is dat er een sluitende dekking is gedurende de looptijd van het MJOP. In een onderhoudsvoorziening dient dan jaarlijks per object een dotatie gedaan te worden op basis van een actueel MJOP waarbij het MJOP maximaal 5 jaar oud mag zijn. Het verloop van de onderhoudsvoorziening is één op één gekoppeld aan de geplande uitgaven in het MJOP, de accountant zal hierop toetsen bij controle op de jaarrekening waarbij de onderhoudsvoorziening geen negatief saldo mag hebben. Het BBV onderscheidt groot- en klein onderhoud, groot onderhoud dient ten laste van een onderhoudsvoorziening gebracht te worden, klein onderhoud altijd ten laste van de exploitatie.

#### Huidige bestemde reserve handhaven

Gemeente Het Hogeland heeft momenteel een bestemde reserve voor het onderhoud aan het vastgoed, de reserve Groot Onderhoud. Aan deze reserve wordt een structurele jaarlijkse dotatie gedaan € 311.415,--. De stand van de reserve per 1 januari 2021 is € 2.505.858,--. Naast de dotatie aan de reserve is er in de begroting structureel € 1.030.630,-- opgenomen voor onderhoud aan diverse objecten. Totaal aan structurele middelen is er € 1.342.045,-- beschikbaar in de begroting. Daarnaast heeft het college eenmalig € 800.000 ter beschikking gesteld om toe te voegen aan de reserve. Het aanwezige saldo in de reserve bedraagt € 3.305.858. Deze bestemde reserve zetten we voorsnog niet om naar een onderhoudsvoorziening omdat we nog geen sluitende dekking hebben voor de gehele looptijd van het MJOP tot 2025.

#### Reserve inzetten voor uitvoering onderhoud tot 2025

Met de beschikbare middelen is het niet mogelijk om op basis van de te verwachten kosten voor de komende 9 jaar en het doorvoeren van de bezuinigingsmaatregel een sluitende doorrekening te maken binnen het huidige financieel kader. Zelfs voor de komende 4 jaar is dit niet mogelijk. Volgens de huidige inzichten (verwachte stand van de reserve per 1 januari 2021 en de geraamde onderhoudskosten voor de jaren 2021 t/m 2025) kunnen de kosten t/m het jaar 2024 verrekend worden met de aanwezige reserve inclusief de eenmalig toelage van € 0,8 mln. Zoals wij nu verwachten zal met ingang van 2025 de reserve negatief worden. Dit is niet toegestaan. Voorgesteld wordt de tijd tot 2025 te gebruiken om dit probleem op te lossen. Verderop worden een drietal scenario's geschetst die een beeld geven van de mogelijkheden hiervoor.

In onderstaande tabel zijn de gevolgen voor onderhoudskosten voor jaren 2021 tot en met 2029 in beeld gebracht

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Verwacht saldo reserve 1-1	€ 3.305.858	€ 1.726.699	€ 1.153.821	€ 912.035	€ 688.384	€ -528.438	€ -2.401.453	€ -4.234.455	€ -6.693.840
Gepland onderhoud MJOP	€ 2.921.203	€ 1.914.923	€ 1.583.831	€ 1.565.696	€ 2.558.866	€ 3.215.060	€ 3.175.047	€ 3.801.429	€ 2.852.979
Geraamd budget in begroting	€ 1.342.045	€ 1.342.045	€ 1.342.045	€ 1.342.045	€ 1.342.045	€ 1.342.045	€ 1.342.045	€ 1.342.045	€ 1.342.045
Verwacht saldo reserve 31-12	€ 1.726.699	€ 1.153.821	€ 912.035	€ 688.384	€ -528.438	€ -2.401.453	€ -4.234.455	€ -6.693.840	€ -8.204.774
<b>Te kort per jaar</b>					€ -528.438	€ -1.873.015	€ -1.833.002	€ -2.459.384	€ -1.510.934
Verloop voorziening 2021 - 2025									

Het grote verschil tussen de aanwezige dekking en de geraamde kosten in het nieuwe MJOP is op hoofdlijnen een erfenis vanuit de herindeling en laat zich als volgt verklaren:

- De voormalig gemeente De Marne en in mindere mate de gemeente Bedum hadden veel minder geld geraamd in de begroting dan het eigen MJOP voorrekenende. Alleen al bij de panden in de voormalige gemeente De Marne ontstaat er nu een gat in de dekking van ca. 250.000,-.
- De panden van Ability zijn nieuw aan het MJOP toegevoegd. Ten opzichte van de oude situatie staat daar geen dekking tegenover.
- Gemiddeld gesproken is er sprake van een kostenstijging van 15 % ten opzichte van de oude MJOP's.

### **Te maken keuzes voor 2025**

Er zijn in hoofdlijnen vier scenario's mogelijk waarmee het onderhoud op langere termijn geborgd kan worden:

1. Huidige portefeuille onderhouden binnen huidige budgetten
2. Verhogen van budgetten voor onderhoud
3. Verkleinen van vastgoedportefeuille
4. Verlagen van het onderhoudsniveau

#### **1. *Huidige portefeuille en huidig budget***

Bij een gelijkblijvende portefeuille en gelijkblijvend budget zal het met een doorkijk van 10 jaar alleen mogelijk zijn om preventief en correctief onderhoud uit te voeren. Voor groot onderhoud zoals het vervangen van een dak, het vervangen van een cv-ketel of het uitvoeren van schilderwerk zijn geen middelen beschikbaar. De benodigde middelen voor correctief onderhoud zullen stijgen gedurende de jaren bij het uitblijven van groot onderhoud en de uiteindelijke kosten voor groot onderhoud zullen hoger worden door de optredende vervolgschade.

De huidige onderhoudsreserve kan gebruikt worden ter dekking van onderhoudsuitgaven die niet meer kunnen wachten. Groot aandachtspunt hierbij is dat er in dit scenario zo'n € 15,5 mln. aan onderhoud niet uitgevoerd kan worden en dat de dekking vanuit de reserve maximaal € 3,3 mln. is.

Aan dit scenario zitten verschillende risico's:

- Kwaliteit van de portefeuille gaat achteruit, dit wordt zichtbaar in vervuiling en afgebladderd schilderwerk en uit zich ondermeer in lagere verkoopopbrengsten in de toekomst.
- Er wordt niet voldaan aan eisen vanuit het Gemeenschappelijk Financieel Toezichtkader waarop de provincie toetst.
- Gebruikers gaan storingen aan hun vastgoed ervaren en huurbetalingen zullen in het geding komen.
- De Raad zal geconfronteerd worden met toenemende aanvragen voor incidentele middelen voor groot onderhoud dat niet meer kan wachten.

#### **1. *Verhogen budget***

Om al het benodigde onderhoud op basis van de actuele onderhoudsplannen van het vastgoed voor de komende 10 jaar uit te kunnen voeren zijn aanvullende middelen nodig. Met deze middelen kan structureel gedoteerd worden aan een onderhoudsvoorziening waaruit het groot onderhoud de komende jaren bekostigd kan worden.

Met de huidige portefeuille dient er vanaf 2023 structureel € 1,2 mln. toegevoegd te worden aan het onderhoudsbudget om het onderhoud voor de komende 10 jaar te garanderen op onderhoudsniveau 3 en op een correcte wijze te werken met een onderhoudsvoorziening.

Als er met het aanvullen van het onderhoudsbudget gewacht wordt tot de begroting van 2025 stijgt de benodigde structurele toevoeging op het onderhoudsbudget tot € 2,0 mln. per jaar.

#### **2. *Verkleinen portefeuille***

Het huidige onderhoudsbudget is uitsluitend toereikend bij een drastische verkleining van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het merendeel van de geplande verkopen van overtollig vastgoed levert niet of nauwelijks een structurele bezuiniging op. Panden op de verkooplijst worden tot aan verkoop met minimale middelen onderhouden. Over het algemeen zijn deze panden ook niet meer opgenomen in het MJOP. Bijvoorbeeld de geplande verkopen van vijf schoolgebouwen en vier dorpshuizen leveren een verwachte structurele ruimte van slechts € 22.000 op. Aanvullend op de ruimte voortkomend uit de geplande verkopen dient er vanaf 2024 nog € 1,4 mln. structurele ruimte gecreëerd te worden door verdere verkleining van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Verkleining van de portefeuille kan alleen als gevolg van beleidskeuzes, vanuit het vastgoed kan verdere verkleining niet geïnitieerd worden. De beleidskeuzes die gemaakt moeten worden zijn bijvoorbeeld het sluiten van een aantal gemeentelijke zwembaden of dorpshuizen. Let er hierbij wel op dat uitsluitend het sluiten van een voorziening een structurele kostenbesparing oplevert, tegenover het overdragen van het eigendom en beheer aan een stichting zal in het overgrote deel van de gevallen een subsidiestroom moeten staan.

Hieronder proberen wij een beeld te schetsen van de omvang van de opgave om middels portefeuillevremining de bezuinigingstaakstellen te realiseren.

Op basis van de begroting 2021 wordt voor de grotere objecten in de bijlage 1 per object inzicht gegeven in de besparing die gerealiseerd kan worden bij het sluiten van het desbetreffende object. Per object zijn de vastgoedkosten minus de eventuele huurinkomsten opgenomen en indien aanwezig de verstrekte subsidie. Met het sluiten en afstoten van de in bijlage 1 gemarkeerde objecten zou de benodigde structurele ruimte gecreëerd kunnen worden, uiteraard zijn andere combinaties ook mogelijk.

### 3. *Verlagen onderhoudsniveau*

Het verlengen van de onderhoudscycli voor groot onderhoud zal leiden tot een verlaging van het onderhoudsniveau en een besparing op onderhoudskosten. Het verlengen van de cycli voor groot onderhoud met zo'n 20% zal leiden tot een besparing van zo'n 6% op groot onderhoud. Verlenging van de cycli zal bijvoorbeeld resulteren in het om de 7 of 8 jaar schilderen van kozijnen in plaats van om de 6 jaar zoals gebruikelijk of het overlagen van een dak na 24 jaar in plaats van na de normale levensduur van 20 jaar. Het verlagen van het onderhoudsniveau zal leiden tot een stijging van het correctieve onderhoud door het vaker voorkomen van storingen zoals lekkage vanuit een dak.

Het verlagen van het onderhoudsniveau heeft geen effect op het preventieve onderhoud, dit zijn veelal zaken die samenhangen met controles en certificeringen en waarvan om die reden de cycli niet verlengd kunnen worden. Het bijstellen van het onderhoudsniveau heeft een nadelig effect op het correctieve onderhoud, hiervoor zal het budget naar boven bijgesteld moeten worden.

Het groot onderhoud is geraamd op gemiddeld € 1,55 mln. per jaar voor de komende 10 jaar, een besparing van zo'n 6% op de kosten voor groot onderhoud levert dus structureel slechts € 100.000 op, door de stijgende kosten van correctief onderhoud wordt deze besparing echter naar verwachting weer grotendeels teniet gedaan. Het tekort bij een gelijkblijvende portefeuille wordt dan nog steeds geraamd op structureel € 1,2 mln. vanaf 2023.

Ook aan dit scenario zitten verschillende risico's:

- Kwaliteit van de portefeuille gaat achteruit, dit wordt zichtbaar in vervuiling en afgebladderd schilderwerk en uit zich onder meer in lagere verkoopopbrengsten in de toekomst.
- Gebruikers gaan storingen aan hun vastgoed ervaren en huurbetalingen zullen in het geding komen.
- De Raad zal geconfronteerd worden met toenemende aanvragen voor incidentele middelen voor groot onderhoud waarmee te lang gewacht is en niet langer kan wachten.
- Met het verlagen van het onderhoudsniveau is het niet mogelijk om de portefeuille structureel te onderhouden binnen het bestaande budgettaire kader.

Het enige verschil van dit derde scenario met het nul scenario is dat bij de keuze voor dit scenario het door de raad vastgestelde onderhoudsniveau naar beneden zal worden bijgesteld. Wanneer er voldoende financiële middelen zouden zijn voor dit verlaagde onderhoudsniveau zou er dan wel voldaan kunnen worden aan de voorwaarden vanuit de provincie in het Gemeenschappelijk Financieel Toezichtkader.

### *Conclusie*

Vanuit de vier beschreven scenario's kan geconcludeerd worden dat alleen scenario 2, het

verkleinen van de portefeuille, een oplossing kan bieden voor het op peil kunnen houden van het onderhoudsniveau aan het gemeentelijke vastgoed binnen de huidige financiële kaders. Uiteraard is dit ook mogelijk met een verhoging van het onderhoudsbudget, scenario 1. Op de langere termijn zal de oplossing dan ook gezocht moeten worden in een combinatie van deze twee scenario's. De enige wijze waarop er door Vastgoed gestuurd kan worden op de benodigde middelen voor onderhoud is door verlaging van het onderhoudsniveau, scenario 3, dit levert echter op de langere termijn geen besparing op.

Voor scenario 2, verkleinen van de portefeuille, dienen er beleidskeuzes gemaakt te worden op de verschillende beleidsvelden waar een maatschappelijke voorziening en/of huisvesting nodig is om uitvoering te kunnen geven aan beleidswensen. Vanuit Vastgoed kan geadviseerd worden op de te maken keuzes maar deze kunnen niet vanuit Vastgoed geïnitieerd worden. In de huidige situatie dienen de beleidskeuzes gemaakt én geëffectueerd te worden voor 2025 om een sluitende begroting te kunnen behouden. In de vastgoedmonitor gaan we het effect en de voortgang van maatregelen bijhouden om tijdig bij te kunnen sturen.

**Bijlage(n):**

Kosten per object.  
Vastgoedkader  
MJOP 2020-2024 Object

Winsum, 14 september 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding