

Raadsvoorstel

Nota vastgoed 2025
Zaaknummer: 2025-292381

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Op grond van artikel 23 lid 4 van de financiële verordening stelt de raad eens in de vier jaar een nota gemeentelijk vastgoed vast. Hierbij leggen wij u de Nota Vastgoed 2025 ter vaststelling voor. De nota vormt een actualisatie van de nota uit 2020.

De vastgoedportefeuille

De gemeente Leeuwarden heeft ongeveer 170 gebouwen/objecten en 86 sportvelden in eigendom. Er is een grote verscheidenheid; van monumentale gebouwen als de Oldehove en de Waag tot een grote schouwburg, een poppodium en drie zwembaden. Maar ook gymzalen, fontein, buurthuizen, woningen en panden die de gemeentelijke organisatie huisvesten behoren tot het gemeentelijk vastgoed.

Gemeentelijk vastgoed draagt bij aan het voorzieningenniveau in de wijken en dorpen, en aan de kwaliteit van de leefomgeving. De gebouwen spelen een belangrijke rol als fysieke plek voor ontmoeting en samenwerking, en dragen daarmee indirect bij aan de brede welvaart, leefbaarheid en sociale cohesie in onze gemeente.

Binnen het gemeentelijk vastgoed spelen meerdere opgaven. Voor de gemeentelijke vastgoedorganisatie is de belangrijkste overkoepelende opgave om in te spelen op de veranderende samenleving en daarbij te acteren binnen de beschikbare financiële middelen.

Aanleiding nieuwe Nota Vastgoed

Nieuwe trends en ontwikkelingen vragen om een aangescherpte blik op het gemeentelijke vastgoedbeleid. Zo groeit bijvoorbeeld het inwoneraantal in onze gemeente aanzienlijk, wat leidt tot meer vraag naar maatschappelijk / gemeentelijk vastgoed. Dat geeft druk op het gebruik van de gebouwen. Een andere trend is de opwarming van de aarde en toenemende grondstoffenschaarste. Ook dit heeft zijn effect op vastgoedbeheer. Niet in de laatste plaats in de vorm van stijgende bouwkosten.

In deze nota zijn kaders en uitgangspunten opgenomen die richting geven aan het gemeentelijk vastgoedbeleid voor de komende jaren. Hierbij is het belangrijk op te merken dat het hebben van vastgoed geen doel op zich is, maar altijd volgend is aan de gemeentelijke beleidsdoelen.

Inhoud van de nota op hoofdlijnen

Dit zijn de belangrijkste inhoudelijke kaders in de nota vastgoed:

- 1. Afwegingskader gemeentelijk vastgoed. (Categorisering panden)**
Om het beheer van gemeentelijk vastgoed zorgvuldig te kunnen sturen, is een afwegingskader ontwikkeld. Aan de hand van dit kader is de vastgoedportefeuille verdeeld in zes categorieën, gerangschikt naar de mate waarin eigendom van een gebouw van belang is.
- 2. We blijven onze gebouwen onderhouden op conditiescore 3 van de NEN2767**
In de nota vastgoed uit 2020 hebben we afgesproken onze gebouwen te onderhouden op conditiescore 3 van de NEN2767: een redelijk onderhoudsniveau. Dit blijven we doen. Conditieniveau 3 is naar de maatstaf van de meeste vastgoedportefeuillehouders in Nederland een acceptabel onderhoudsniveau. Wanneer we het conditieniveau verlagen naar niveau 4 (matige conditie), dan zakken we door de ondergrens die problemen en kosten met zich mee gaat brengen. Om conditieniveau 3 te kunnen handhaven is wel een hogere dotatie aan de onderhoudsvoorziening nodig (zie kopje financiën).
- 3. We gaan werken met waardecompassen voor het vastgoed.**
We maken waardecompassen voor het vastgoed om keuzes over de levenscyclus van gebouwen objectief te kunnen maken. Dit biedt meer houvast voor de vervangingsopgave van ons vastgoed.
- 4. Kaders uit beleidsprogramma Grond zijn ook van toepassing voor vastgoed.**
Voor de aan- en verkoop van vastgoed is het nodig dat de gemeente met snelheid kan handelen. Het reguliere besluitvormingsproces voor kredietverstrekking via college en raad neemt in sommige gevallen te veel tijd in beslag, waardoor de kans op verwerving in het gedrang komt. Bovendien is het openbare karakter van dit besluitvormingsproces niet altijd passend bij verwerving. Dit knelpunt speelt ook bij het verwerven, pachten of afstoten van grond. In het aangekondigde Beleidsprogramma Grond is het voornemen om een fonds in te stellen waarbij het college van B&W binnen het afwegingskader over kan gaan tot strategische verwerving. Dit fonds met bijbehorend kader en mandaat geldt ook voor de aankoop van gebouwen.

Participatie

Omdat het vastgoed van de gemeente faciliterend is aan diverse beleidsdoelen is er voor gekozen om bij deze nota geen uitgebreid participatietraject met inwoners en organisaties te organiseren. Recent heeft ten behoeve van het Beleidskader Sport en voor de evaluatie van de broedplaatsennota participatie plaatsgevonden. Hierbij is ook de nodige input opgehaald voor het vastgoed. Daarnaast is er regelmatig contact met de huurders van het gemeentelijk vastgoed en is intern afstemming gezocht met diverse beleidsterreinen binnen de gemeente.

Beoogd effect

Met de nota vastgoed 2025 voldoen we aan de afspraak in de financiële verordening om periodiek de nota te actualiseren. We bieden inzicht in de huidige stand van zaken en verwerken daarbij actuele trends en ontwikkelingen. Daarmee bevat de nota actuele uitgangspunten voor het beheer en onderhoud van deze kapitaalgoederen.

Financiën

De gemeentelijke vastgoedbegroting omvat per jaar € 17,8 miljoen aan lasten. Hier tegenover staan baten (huurinkomsten/servicekosten etc) van diverse partijen ter waarde van € 10,9 miljoen. Het deel dat niet wordt gedekt vanuit de baten, komt ten laste van de algemene middelen.

Voorziening Groot Onderhoud

Het onderhoud voor een groot deel van de panden in gemeentelijk eigendom komt ten laste van Voorziening Groot Onderhoud en is gericht op instandhouding van de panden. Het onderhoud wordt uitgevoerd op basis van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP).

De kosten voor het regulier onderhoud van het gemeentelijk vastgoed zijn momenteel hoger dan de jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening vanuit de gemeentelijke begroting. Op basis van de kennis van dit moment moet bij een ongewijzigde vastgoedportefeuille en een ongewijzigd onderhoudsniveau de jaarlijkse dotatie worden verhoogd met €2,12 mln. om de onderhoudsvoorziening op peil te houden.

Voor dit verschil zijn een aantal oorzaken aan te wijzen:

- a. Er zijn hogere materiaalkosten als gevolg van wereldwijde inflatie.
- b. De schaarste van arbeidskrachten in de techniek stuwt de onderhoudsprijzen omhoog. Daarbij stijgen lonen als gevolg van CAO wijzigingen.
- c. De indexatie van de eenheidsprijzen in het onderhoudssysteem van gemeente Leeuwarden is de afgelopen vijf jaren niet afdoende geactualiseerd.
- d. De kwaliteit van de inspecties is verbeterd. Samen met specialisten (bijvoorbeeld Monumentenwacht) is de invoer gedetailleerder en vollediger waardoor er een beter beeld is ontstaan van alle gebouwelementen en hun conditieniveau. Daarbij zijn ook nieuwe (wettelijke) keuringen meegenomen bijvoorbeeld op het gebied van gas- en elektriciteitsinstallaties. Daarmee voldoen we als gebouwbeheerder aan de wettelijke verplichtingen.

Het tekort leidt nog niet acuut tot problemen. De algehele onderhoudsstaat van de gemeentelijke gebouwen op dit moment is voldoende en de veiligheid is niet in het gedrang.

Een verhoging van de storting in de voorziening van € 2,12 mln legt een grote druk op de financiële positie van de gemeente. In de aanloop naar de Begroting 2027 zullen dan ook de nodige maatregelen in kaart worden gebracht om dit bedrag te mitigeren.

De komende tijd wordt de volgende aanpak uitgewerkt:

- Onderzocht zal worden welke gebouwen afgestoten kunnen worden. Het gaat dan in eerste instantie om panden uit categorie 4 en 5 uit de bijgevoegde nota. Daarbij ligt de prioriteit bij gebouwen die een negatieve exploitatie hebben en die niet behoren tot de kernportefeuille of essentieel zijn voor het ondersteunen van een maatschappelijke functie.

- Tevens zal worden onderzocht in hoeverre grote onderhoudswerkzaamheden kunnen worden geactiveerd om de druk op de voorziening neerwaarts bij te stellen.
- Op basis van het onderzoek maatschappelijk Vastgoed zal worden beoordeeld in hoeverre binnen dit onderdeel besparingen kunnen worden gerealiseerd.
- Onderzocht zal worden of binnen de kaders eventueel gedifferentieerd kan worden met bijvoorbeeld het onderhoudsniveau per pand.
- De mogelijkheden om de opbrengsten en de kostendekkendheid van de huren te verhogen zullen nader worden onderzocht.

De resultaten zullen worden betrokken bij het opstellen van de Begroting 2027 waarbij in eerste instantie geopteerd zal worden voor een incidentele aanpassing. Pas na het volledig uitwerken van bovengenoemde aanpak zal een voorstel worden voorgelegd met betrekking tot een structurele uitzetting.

Vervolgacties op hoofdlijnen

Na vaststelling van de nota vastgoed zal de uitwerking van bovengenoemde aanpak worden meegenomen bij het opstellen van de Begroting 2027.

Leeuwarden, 2 december 2025,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.