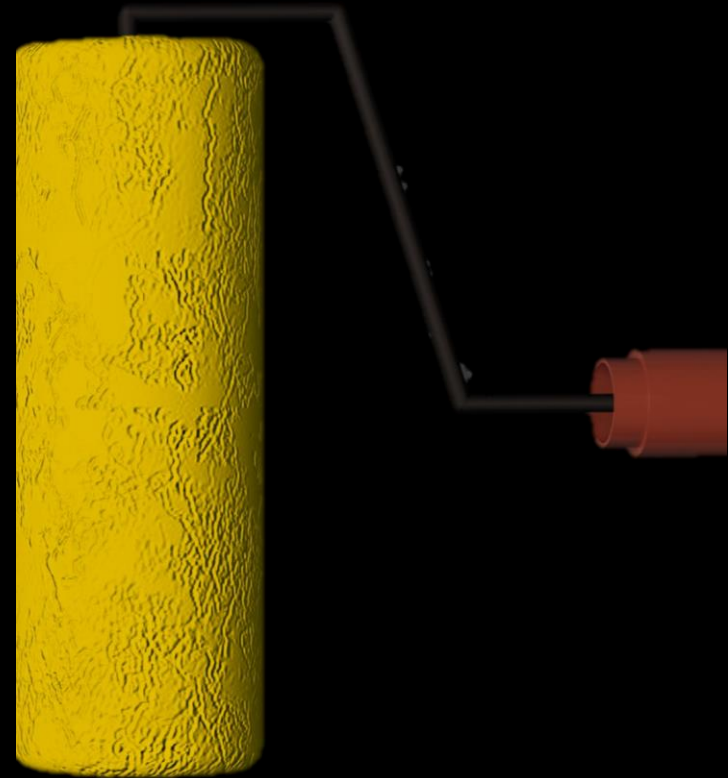


UITVOERINGSPLAN VASTGOED

GEMEENTE RENKUM | 13 juli 2021

Introductie



Context opgave

Vastgoedopgaves De afgelopen jaren is er door de gemeente Renkum flink geïnvesteerd in de vernieuwing van maatschappelijke accommodaties, zoals MFC Doelum en diverse onderwijsgebouwen. Daarnaast zijn er besluiten genomen om te komen tot renovatie van de gymzalen in Oosterbeek en de sporthal in Doorwerth en tot nieuwbouw van een brandweerpost in Wolfheze en het Leerdeel (basisscholen) in Doorwerth. Verder speelt de discussie nog over de eigen gemeentelijke huisvesting (gemeentehuis en gemeentewerf) en is momenteel een nieuw Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor onderwijsgebouwen in de maak omdat in 2020 het voormalige IHP is afgelopen. In relatie met de financiële situatie van de gemeente, moeten er keuzes worden gemaakt over prioriteiten en fasering van vastgoedprojecten.

Vastgoedbeleid Om tot gefundeerde besluiten te kunnen komen rondom het gemeentelijke vastgoed, is de afgelopen tijd gewerkt aan de opzet van gemeentelijk vastgoedbeleid. Op 19 februari 2020 is het beleidsdeel van het Gemeentelijke Vastgoedplan vastgesteld, met daarin aandacht voor het vastgoedbeleid, de centrale vastgoedorganisatie en de waardering van vastgoedobjecten. In navolging op dat plan is het voorliggende 'Uitvoeringsplan Vastgoed' opgesteld. Hiermee wordt een meerjarenperspectief geboden met maatregelen, fasering en financiële consequenties voor de korte, middellange en lange termijn voor al het gemeentelijk vastgoed.

Afbakening Dit Uitvoeringsplan wordt opgesteld voor alle vastgoed waarvan de gemeente eigenaar is of een verplichting heeft in het kader van onderhoud of vervanging. Voor de onderwijsgebouwen, waar wij de wettelijke zorgplicht hebben om voor adequate huisvesting zorg te dragen, volstaan we in dit plan met het noemen van de hoofdlijnen. Voor een uitgebreid overzicht van de knelpunten en maatregelen voor onderwijshuisvesting verwijzen we naar het nieuwe Integraal Huisvestingsplan dat gelijktijdig voor besluitvorming aan u wordt voorgelegd.

DMJOP Voor het gemeentelijk vastgoed dat onder het kernareaal valt en de panden waarvoor de gemeente een verplichting heeft, zijn inmiddels geactualiseerde Duurzame Meerjarenonderhoudsplannen (DMJOP) opgesteld. De financiële consequenties van deze onderhoudsplannen zijn verwerkt in dit uitvoeringsplan en geven aan wat de benodigde middelen zijn voor het onderhoud aan gebouwen voor de eerstkomende 15 jaar. Omdat renovatie en nieuwbouwprojecten niet zijn opgenomen in de onderhoudsplannen, worden deze hier apart gepresenteerd. Het DMJOP wordt vierjaarlijks geactualiseerd.

Planbereik Dit plan geeft een doorkijk van maatregelen voor de vastgoedportefeuille tot en met 2040. Actualisatie van dit plan vindt plaats als zich evidente ontwikkelingen voordoen op het gebied van bijvoorbeeld wetgeving, stedenbouw of maatschappelijk beleid.

Overzicht gemeentelijke eigendommen

KERN OOSTERBEEK

KERNAREAAL

Gemeente- en fractiehuis
Gymnastieklokaal Van Spaenweg
Gymzaal Dennenborgh
Gymzaal Wijnand van Arnhenweg
Aula begraafplaats
Onderkomen groen begraafplaats
Berging Groen begraafplaats
Mortuarium Fangmanweg
Brandweer
Concertzaal
Berging Groen Hockeyveld De Bilderberg
JOP van Spaenweg Oosterbeek
Kassahuisje Sportpark Hartenstein
Bredeschool Dennenborgh
Oecumenische daltonschool De Mariënborn
BSOL Nieuwe Gang
OBS De Marlijn
JOP van Spaenweg Oosterbeek
CBS de Paasberg
De Vaart Vierbeek College (bovenbouw)
De Vaart Vierbeek College (onderbouw)

NIET-KERNAREAAL

Onderkomen bosploeg /stalling Trappershorst
Woning Kneppelhoutweg
Muziekluifel park Hartenstein
Hertenhuisje park Hartenstein
Houten blokhut De Zomp
Oud Schoolgebouw Talsmalaan

KERN RENKUM

KERNAREAAL

Aula begraafplaats "Harten"
Berging groen
Berging begraafplaats
Brandweer- ambulancepost
Basisschool De Atlas en De Keijenberg
Prinses Beatrix School Renkum
Chr. Airborneschool

NIET-KERNAREAAL

Buurthuis de Ballon
Gymzaal Bram Streeflandweg
Gymzaal Maatweg
't Klooster
Voormalige Dr. Albert Schweitzerschool
Voormalige Don Boscoschool
Voormalige Vita Veraschool
Voormalige Dr. Jac. P Thijsseschool

KERN HEELSUM

KERNAREAAL

Gemeentewerf + opstallen

NIET-KERNAREAAL

Waterzuivering
Hoeve Heidestein
Muziektent
Woning Sportlaan + garage-berging
Kaartenhuisje Wilhelmina

KERN DOORWERTH

KERNAREAAL

Brandweer
Sporthal Doorwerth
Dorenweerd College
Basisschool De Dorendal
OBS De Atlas

NIET-KERNAREAAL

Poort van Doorwerth
Gymzaal Mozartlaan
Johanniterweg 4

KERN WOLFHEZE

KERNAREAAL

Brandweer
Prinses Beatrixschool

In de vastgoedvoorraad van de gemeente wordt een onderscheid gemaakt tussen panden die behoren tot het kernareaal (voor de gemeenschap waardevolle panden) en niet-kernareaal (vastgoed dat afgestoten kan worden worden). Indien panden niet langer nodig zijn vanuit het perspectief van wettelijke verplichting, beleidswaarde, bedrijfsvoering, wordt afscheid genomen van deze panden tenzij deze op een strategisch locatie liggen en nog niet tot vervreemding kan worden overgegaan vanwege (herontwikkelings-)perspectief. Om te komen tot deze indeling is gebruik gemaakt van de beslisboom uit het beleidsplan.

Overzicht maatregelen

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven welke maatregelen de komende jaren in de planning staan voor de gemeentelijke eigendommen. Hierbij onderscheiden we zeven maatregelen.

Onderhouden



Renoveren of nieuwbouw



Verduurzamen



Optimaliseren exploitatie & beheer



Onderzoek privatiseren



Strategisch aanhouden



Vervreemden





Onderhouden

Onderhouden

Voor deze panden vindt naast onderhoud de komende jaren van gemeentezijde geen noemenswaardige ingrepen in het gebouw plaats. Het onderhoud van deze panden vindt plaats conform de Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplannen (DMJOP).

De verantwoordelijkheid voor het onderhoud voor schoolgebouwen is sinds 2015 vanuit de wetgever overgeheveld naar de schoolbesturen. Daarnaast is voor twee gebouwen in gemeentelijk eigendom de onderhoudsverplichting ondergebracht bij derden: het Kassahuisje bij sportpark Hartenstein (Oosterbeek) en de kinderboerderij bij Hoeve Heidestein (Heelsum).

Voor een viertal gebouwen is de gemeente Renkum geen eigenaar, maar heeft zij wel een onderhoudsverplichting. Deze vier gebouwen staan voor de volledigheid benoemd.

Gemeentelijk eigendom met onderhoudsverplichting

- Brede school Dennenborgh Oosterbeek
- Gymzaal Dennenborg Oosterbeek
- Gang en verhuurdelen Brede School Oosterbeek-laag Oosterbeek
- Mortuarium Fangmanweg Oosterbeek
- Aula begraafplaats Oosterbeek
- Berging begraafplaats Oosterbeek
- Onderkomen Begraafplaats Oosterbeek
- Berging groen Hockeyveld Oosterbeek
- Brandweerpost Oosterbeek
- JOP van Spaenweg Oosterbeek
- Kassahuisje Sportpark Wilhelmina Heelsum
- Aula begraafplaats Harten Renkum
- Berging begraafplaats Harten Renkum
- Brandweer- ambulancepostpost Renkum
- Brandweerpost Doorwerth

Geen gemeentelijk eigendom, wel onderhoudsverplichting

- Airborne Museum Oosterbeek
- Klok oude kerkje Oosterbeek
- MFC Doelum Renkum
- Gymzaal Balijeweg Wolfheze



Renoveren of
nieuwbouwen

Renoveren of nieuwbouwen

Voor een aantal panden volstaat onderhoud niet langer en is het wellicht noodzakelijk om het komende decennium tot een levensduurverlengende ingreep over te gaan via het uitvoeren van renovatie of nieuwbouw.

Hierbij maken we een onderscheid tussen projecten waarover al een besluit is genomen en projecten die zich momenteel nog in het stadium van planvorming bevinden.

Na de renovatie of vervangende nieuwbouw worden de betreffende gebouwen opgenomen in het DMJOP.

Al besloten

- | | |
|---------------------------|------------|
| • Gymzaal Van Spaenweg | Oosterbeek |
| • Gymzaal W. v. Arnhemweg | Oosterbeek |
| • Sporthal Doorwerth | Doorwerth |
| • Brandweerpost | Wolfheze |
| • Leerdeel Doorwerth | Doorwerth |

Planvorming

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| • Gemeentewerf | Heelsum |
| • Gemeente- en fractiehuis | Oosterbeek |
| • Diverse schoolgebouwen | zie blz. 39 en IHP |

Renoveren of nieuwbouwen: al besloten

Renovatie gymzalen Oosterbeek

De gemeente heeft een *wettelijke verplichting* om te voorzien in voldoende adequate accommodaties voor het bewegingsonderwijs. Op basis van de prognoses blijft er behoefte aan de twee gymzalen aan de Wijnand van Arnhemweg en de Van Spaenweg. In 2017 is besloten om tot renovatie van deze beide gymzalen over te gaan. De gymzaal Wijnand van Arnhemweg wordt dit jaar gerenoveerd en de gymzaal aan de Van Spaenweg staat gepland voor 2022. Voor de gymzaal aan de Van Spaenweg wordt opgemerkt dat de scholen op deze locatie in het IHP staan aangemerkt voor renovatie of nieuwbouw in de fase 2027-2030. Mocht blijken uit het businessplan dat nieuwbouw de beste optie is dan kan mogelijk de huidige gymzaal een belemmering zijn voor de nieuwbouw. Echter aan de gymzaal moet noodzakelijk onderhoud uitgevoerd worden dat niet tot die tijd kan worden uitgesteld. Het verschil tussen noodzakelijk onderhoud (niet uitstelbaar) en volledige renovatie scheelt ca. € 180.000 (prijspeil 2021). Geadviseerd wordt om wel voor volledige renovatie te kiezen en het beschikbare budget uit 2017 van € 423.500 taakstellend op te leggen. Binnen het taakstellende budget wordt gekeken wat er maximaal aan duurzaamheidsmaatregelen kan worden doorgevoerd.

Renovatie sporthal Doorwerth

De gemeente heeft een *wettelijke verplichting* om te voorzien in voldoende adequate voorzieningen voor het bewegingsonderwijs. Op basis van de prognoses blijft er behoefte aan deze sporthal. Renovatie van de sporthal is doorgeschoven naar 2022 omdat er meer voorbereidingstijd nodig is. Deze ruimte is ook aanwezig omdat de gymzaal in het centrum van Doorwerth niet eerder dan voorjaar 2022 gesloopt hoeft te worden om nieuwbouw van het Leerdeel Doorwerth mogelijk te maken.

Nieuwbouw brandweerpost Wolfheze

De gemeente Renkum is, op grond van het contract van het samenwerkingsverband met de VVGM, verplicht om te zorgen voor adequate huisvesting. Hierover heeft al besluitvorming plaatsgevonden. De planning is dat de nieuwe brandweerpost in Wolfheze in 2023 wordt opgeleverd.

Leerdeel Doorwerth

In 2019 is op basis van normbekostiging een krediet beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw van het Leerdeel in Doorwerth. In het Leerdeel is rekening gehouden met vervangende nieuwbouw van de basisscholen De Atlas en De Dorendal en nieuwbouw voor ruimten voor twee kindpartners. Op basis van het definitief ontwerp wordt een aanvullend krediet aangevraagd. De huidige schoollocaties Dorendal en De Atlas komen voor herontwikkeling in aanmerking.

Renoveren of nieuwbouwen: planvorming

Gemeentehuis, fractiehuis en gemeentewerf

Voor zowel het gemeente- en fractiehuis en de gemeentewerf moet nog separate besluitvorming plaatsvinden:

- In 2017 is voor renovatie van het gemeentehuis een krediet begroot van 5,7 miljoen euro.
- Voor de gemeentewerf heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden, anders dan de aangenomen motie tijdens de begroting 2021.

De huisvesting van de gemeentelijke organisatie vormt onderdeel van de *lokale beleidsvrijheid*, waarbij het gemeentehuis wel op diverse fronten toe is aan renovatie. Grote onderdelen moeten de aankomende tijd worden aangepakt, zoals het dak, kozijnen, ramen, koude-warmte-units, zonwering, hemelwaterafvoeren. Daarnaast is voor zowel het gemeentehuis als de gemeentewerf een Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) gedaan, waaruit verschillende noodzakelijke verbeterpunten naar voren zijn gekomen.

Diverse schoolgebouwen

Als onderdeel van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voorzien we voor diverse scholen de wens om tot renovatie of vervangende nieuwbouw te komen. Niet zozeer vanuit een wettelijke verplichting, omdat de minimale wettelijke zorgplicht (die is gericht op een adequate algehele technische staat van een gebouw) op dit moment nog niet in het geding is. De wens tot renovatie of nieuwbouw komt voort uit een lokale ambitie zoals beschreven in het nieuwe IHP, van waaruit een integrale kwaliteitsslag nodig wordt geacht om de schoolgebouwen op een gewenst niveau van functionaliteit, binnenklimaat, verduurzaming en bouwtechniek te brengen en te houden.



Verduurzamen

Verduurzamen

Klimaatakkoord van Parijs

De gemeente Renkum werkt de komende decennia samen met medeoverheden, maatschappelijke partners, inwoners en bedrijfsleven samen om de doelstellingen uit het Klimaatakkoord te bereiken. Kortom dit komt neer op 49% CO²-reductie in 2030 en 95% CO²-reductie voor de gebouwde omgeving in 2050. Binnen de gemeente Renkum is deze ambitie vervroegd naar 2040. Verduurzaming is hierbij niet alleen gericht op het milieu, maar ook op het verbeteren van de exploitatie van gebouwen door energie-reductie, energie-opwekking en beperking van het energiegebruik.

Routekaart verduurzaming vastgoed

In de periode 2022-2025 stelt de gemeente Renkum een 'Routekaart Maatschappelijk Vastgoed op' voor het verduurzamen van de eigen gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het plan is dat per gebouw wordt geïnventariseerd wat de verwachte levensduur van het gebouw is en welke aanvullende duurzaamheidsmaatregelen nodig zijn boven de maatregelen die in het Duurzame Meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen. Per gebouw wordt de prioriteit aangegeven en de (financiële) consequenties hiervan in beeld gebracht. Er wordt ook gekeken welke panden in aanmerking kunnen komen voor initiatieven vanuit de wijk of energie-corporaties.

Huidige maatregelen

Vooruitlopend op de op te stellen Routekaart wordt al een aantal maatregelen ingezet ter verduurzaming van het vastgoedbestand:

- Vanaf 2021 moeten alle gebouwen die voor renovatie of nieuwbouw in aanmerking komen, voldoen aan de eisen van BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Indien het financieel-technisch haalbaar is, worden gebouwen op het niveau van ENG (Energie Neutrale Gebouwen) gebracht. Beoogd wordt dat in ieder geval ook de infrastructuur wordt geschapen om later de sprong naar ENG (Energie Neutrale Gebouwen) te maken.
- Maatschappelijke partners zoals schoolbesturen hebben een eigen verantwoordelijkheid in het verduurzamen van hun gebouwen, bijvoorbeeld via isoleren, de aanleg van zonnepanelen en LED. Daarnaast kan worden gedacht aan een bijdrage in de verduurzaming wanneer de revenuen van verduurzaming ten gunste komen van de gebruikers van de betreffende gebouwen.
- In het Duurzame Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) worden verduurzamingsmaatregelen meegenomen op het moment dat sprake is van onderhoudswerkzaamheden.



Optimaliseren
exploitatie & beheer

Optimaliseren exploitatie

Rode cijfers exploitatie

Dat het merendeel van het gemeentelijk vastgoed geen sluitende exploitatie kent, heeft meestal als reden dat de gemeente vanuit wetgeving (bijvoorbeeld scholen), lokaal maatschappelijk beleid of voor de eigen bedrijfsvoering deze gebouwen nodig heeft en er geen of onvoldoende inkomsten tegenover staan, behoudens de algemene dekkingsmiddelen en huur die de gemeente ontvangt.

Beïnvloedbaar versus niet beïnvloedbaar

Het merendeel van de kosten zijn de eigenaarslasten (kapitaallasten, OZB, verzekering en groot onderhoud) en zijn niet of nauwelijks beïnvloedbaar. De overige exploitatielasten zoals schoonmaak, nutsverbruik, beheerkosten zijn beïnvloedbaar. Immers: hoe meer vastgoed, hoe hoger de exploitatiekosten.

Inzicht biedt uitzicht

Goed inzicht in de exploitatie-, bezetting- en verbruiksgegevens op pandniveau is essentieel om verbetervoorstellen te kunnen doen. Hierin moeten we als gemeente Renkum eerst nog een slag slaan, alvorens we kunnen optimaliseren.

Vastgoedinformatie

Het cluster vastgoed gaat in de periode 2022-2025 per gebouw in beeld brengen wat de kostprijs is, wat de bezetting is en welke maatregelen mogelijk zijn om dit vastgoed beter te exploiteren. Daarnaast worden de 'verborgen subsidies' uitgebannen. Hiermee worden tekorten op het vastgoed niet langer 'aan de achterkant' afgedekt. Het is straks aan de betreffende beleidsafdelingen om voor kostprijsdekking te zorgen.

Al geoptimaliseerd

De afgelopen jaren heeft al een aantal optimaliseringen van het vastgoedbestand plaatsgevonden:

- De schoonmaak is in 2021 opnieuw aanbesteed.
- Nutscontracten zijn al in regionaal verband aanbesteed.

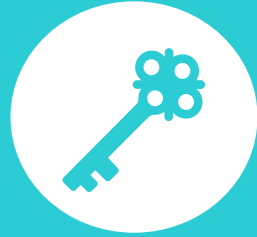
Te onderzoeken optimaliseringen

Voor het verbeteren van de exploitatie kan gedacht worden aan de volgende optimaliseringskansen:

- Combineren van maatschappelijke activiteiten en het afstoten van overbodig vastgoed.
- Verbeteren van de bezetting van de gebouwen.
- Het vinden van alternatieve goedkopere huisvesting in publieke of private objecten.
- Het introduceren van zelfbeheer of het combineren van het beheer van meerdere gebouwen.
- Het reduceren van nutsverbruik door monitoring op pandniveau en verduurzamingsmaatregelen op pandniveau. Voor nagenoeg al onze panden kunnen we het energieverbruik inmiddels al monitoren middels 'Energy Alert'. Momenteel sturen we echter nog onvoldoende op de output van deze meting.
- Onderzoeken naar de voordelen van meerjarige en vaste onderhoudsafspraken met aannemers en installateurs.

Optimaliseren beheer

Met name voor de multifunctionele accommodaties binnen de gemeente Renkum, is de afgelopen jaren gekozen voor maatwerkoplossingen per gebouw aangaande de regeling van beheer en onderhoud. Zo heeft de gemeente bij de ene accommodatie een groter vastgoedrol dan bij de andere en wordt soms wel en soms niet het onderhoud door de gemeente uitgevoerd. Voor de periode 2023-2026 hebben we in het faseringsplan opgenomen om te onderzoeken of en waar deze maatwerkoplossingen tot knelpunten en/of ongelijke situaties leiden en of hierin reparaties gewenst zijn.



Onderzoek
privatiseren

Onderzoek privatiseren

Toelichting

Voor een aantal gebouwen die onder het kernareaal vallen (zie hiernaast) wordt de komende jaren onderzocht of privatisering gewenst is en zo ja, onder welke condities dit plaatsvindt.

Onderzoek naar privatisering van de van de sportaccommodaties maakt deel uit van de op te stellen Sportnota. Privatisering is gericht op het behoud van de betreffende maatschappelijke functie c.q. is nodig om gemeentelijk beleid te faciliteren. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld vervreemding van niet-kernareaal (zie later dit stuk)

Voorwaarden privatisering

Privatisering vindt altijd plaats in samenspraak tussen de gemeente en de partijen waarop de eventuele privatisering betrekking heeft. Tot privatisering wordt alleen overgegaan als de maatschappelijke activiteiten hierdoor niet in het geding komen en er sprake is van een financieel dan wel maatschappelijk of inhoudelijk voordeel. Als de privatisering aanbestedingsplichtig is, dan worden daarvoor uiteraard de procedures gevolgd.

Onderzoek privatiseren

- | | |
|--|------------|
| • Sporthal Doorwerth | Doorwerth |
| • Gymnastieklokaal van Spaenweg | Oosterbeek |
| • Gymzaal Wijnand van Arnhemweg | Oosterbeek |
| • Kassahuisje sportpark Wilhelmina | Oosterbeek |
| • Berging Groen Hockeyveld de Bilderberg | Oosterbeek |
| • Concertzaal | Oosterbeek |



Strategisch
aanhouden

Strategisch aanhouden

De accommodaties hiernaast worden weliswaar niet gezien als kernareaal, maar gezien een (mogelijke) toekomstige herontwikkeling van het gebouw en/of de locatie vooralsnog door de gemeente als eigendom aangehouden. Voor deze locaties moet een ontwikkelstrategie worden ontwikkeld. Een deel van de gebouwen is overgedragen aan projectmanagement en kan worden herontwikkeld. Een ander deel van de gebouwen is nog niet als zodanig als een project aangemerkt. Deze gebouwen kunnen worden overgedragen aan het in ontwikkeling zijnde toekomstig grondbedrijf waar een definitieve afweging gemaakt moet worden hoe om te gaan met de betreffende gebouwen/ locaties.

Tot aan herontwikkeling blijft het gebouw in gebruik en verzorgt het cluster vastgoed het beheer en de exploitatie. Voor de Poort van Doorwerth (bepaalde tijd) wordt ook onderhoud uitgevoerd. Dit geldt niet voor de overige gebouwen, anders dan calamiteitenonderhoud. De doorlooptijd vormt wel een risico voor de kosten die op termijn gemaakt moeten worden om de panden in de benen te houden. Ten aanzien van De Ballon wordt vanuit vastgoed geadviseerd tot sloop over te gaan (zie nadere toelichting pag. 23).

Aanvulling vastgoedbeleid

Voorgesteld wordt om alle kosten (en eventuele opbrengsten) van het strategisch vastgoed, dat reeds als project is aangemerkt, ten laste te laten komen van de voorbereidingskosten van de herontwikkelingsprojecten. Voor gebouwen die nu of in de toekomst moeten worden overgedragen naar het toekomstig grondbedrijf kan worden overwogen om ook deze kosten ten laste te laten komen van de voorbereidingskosten mits deze locaties binnen vijf jaar worden opgestart. Deze keuze moet gemaakt worden in het grondbedrijf. De huidige twee gebouwen kosten ons op dit moment geen geld, tenzij er zich calamiteiten voordoen.

Overgedragen aan projectmanagement

Oud schoolgebouw Talsmalaan	Oosterbeek
Gymzaal Maatweg	Renkum
Don Bosco	Renkum
't Klooster	Renkum
Albert Schweitzer	Renkum
Gymzaal Br. Streeflandweg	Renkum (reeds besloten om te slopen)
Jac. P. Thijsse	Renkum (reeds besloten om te slopen)
Vita Vera	Renkum (reeds besloten om te slopen)
Poort van Doorwerth*	Doorwerth

*De Poort van Doorwerth is tijdelijk verhuurd en zal op termijn, op basis van het masterplan Doorwerth worden gesloopt.

Nog over te dragen aan toekomstig grondbedrijf

Johanniterweg	Doorwerth
De Ballon	Renkum

Op dit moment vallen de onderwijsgebouwen OBS De Atlas en de basisschool De Dorendal in Doorwerth nog onder het kernareaal. Zodra de nieuwbouw van het Leerdeel Doorwerth gereed is, worden deze gebouwen ook overgedragen aan het toekomstig grondbedrijf.

Strategisch aanhouden

Woning Kneppelhoutweg

Op dit moment is verkoop van de woning in verhuurde staat vanuit het contract in principe niet mogelijk. De huur dekt op dit moment de exploitatielasten. Zodra de huur wordt opgezegd wordt dit gebouw/ perceel verkocht.

Oude school Talsmalaan

Deze locatie staat al jarenlang als ontwikkellocatie bestempeld. Er zijn verschillende ideeën voor deze locatie geopperd, waaronder transformatie van dit gebouw. Het gebouw kost ons jaarlijks circa €11.000, dat wordt afgedekt binnen de gemeentelijke begroting. In het najaar van 2021 wordt de raad gevraagd een keuze te maken voor het gebied.

Johanitterweg

Dit gebouw is tijdelijk verhuurd aan diverse partijen en kent een sluitende exploitatie. Op termijn is slopen vanuit onderhoudsperspectief noodzakelijk. De opbrengsten voor deze locatie staan ingeboekt voor het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs.

't Klooster

Dit gebouw kent een negatieve exploitatie van ca. € 80.000 per jaar. Hiervan is het grootste deel ca. € 69.000 (kapitaallast en afschrijving) niet beïnvloedbaar. De overige beïnvloedbare kosten € 28.000 zijn voor € 17.000 afgedekt met huurinkomsten. Er loopt een verkooptraject met een ontwikkelaar over herontwikkeling van 't Klooster. Voor de brandweer- en ambulancepost wordt nog naar een oplossing gezocht. Tot ca. 1 januari 2022 blijft situatie zoals die nu is.

Op basis van het huidige huurcontract met VGGM is voor de ambulance de mogelijkheid telkens met één jaar te verlengen. De brandweerpost wordt in gebruik gegeven.

Poort van Doorwerth

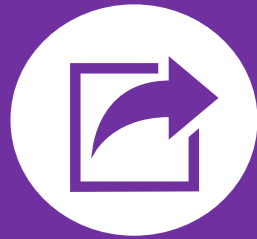
Dit gebouw is voor een bepaalde periode kostendekkend verhuurd.

De Ballon

Dit gebouw wordt gebruikt door de buurt en dient gesloopt te worden vanwege de staat van het gebouw. Onderhoud en renovatie niet mogelijk is vanwege aanwezigheid van asbest.

Voormalige (school)locaties Renkum

- Met de nieuwbouw van Doelum en de school De Atlas/De Keijenberg zijn een aantal voormalige (school)locaties vrijgekomen voor herontwikkeling die ter dekking zijn van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs.
- Voor de gebouwen aan de Bram Streeflandweg wordt overgegaan tot sloop (voortuitlopend op de herontwikkeling), aangezien deze gebouwen qua onderhoudsstaat in een slechte staat verkeren, geen sluitende exploitatie kennen en waarvoor ook geen dekking is in de gemeentelijke begroting. Echter op dit moment ontbreekt het aan capaciteit om tot sloop over te gaan.
- Voor wat betreft de locaties gymzaal Maatweg en Don Bosco zijn al plannen in voorbereiding voor herontwikkeling. Bij deze panden wordt aan leegstandsbeheer gedaan.
- De Albert Schweitzerschool bevindt zich in een redelijke onderhoudsstaat en wordt tijdelijk verhuurd aan diverse (maatschappelijke) partijen.



Vervreemden

Vervreemden

De hiernaast opgenomen accommodaties zijn om het gemeentelijk beleid te faciliteren niet van belang en hebben ook geen strategische bestemming. Daarom is het eindbeeld gericht op vervreemden of slopen, tenzij er sprake is van een lopend huurcontract.

In de periode 2023-2026 wordt onderzocht of vervreemden mogelijk is, waarbij dit voorafgaand eerst nog wordt gecheckt bij het toekomstig grondbedrijf. Mocht vervreemding vervolgens in gang gezet worden en het vervreemden in deze periode niet lukken, dan wordt onderzocht of deze locaties alsnog voor herontwikkeling in aanmerking kunnen komen. Mocht ook dat niet blijken dan wordt overgegaan tot sloop. Dit wordt door vastgoed uitgevoerd.

Voor deze gebouwen wordt geen onderhoud uitgevoerd, anders dan calamiteitenonderhoud. De onderhoudsstaat vormt een risico wanneer de doorlooptijd wordt verlengd.

Sloop

Onderkomen bosploeg en stalling Trappershorst	Oosterbeek
Berging groen onder de Bomen	Renkum
Gymzaal Mozartlaan*	Doorwerth

* Verkoop of sloop vindt plaats na renovatie sporthal Doorwerth. Tot die tijd zijn de exploitatiekosten gedekt binnen de gemeentelijke begroting.

Vervreemden

Woning Kneppelhoutweg	Oosterbeek
Muziekluifel Park Hartenstein	Oosterbeek
Houtenblokhut De Zomp	Oosterbeek
Hertenhuisje park Hartenstein	Oosterbeek
Woning Sportpark Wilhemina	Heelsum
Muziektent	Heelsum
Waterzuivering	Heelsum
"oude" Brandweerpost*	Wolfheze

* Vervreemden vindt plaats nadat nieuwbouw gerealiseerd is. Tot die tijd zijn de exploitatiekosten gedekt binnen de gemeentelijke begroting.

Sloop

Onderkomen Bosploeg en stalling Trappershorst

Deze gebouwen worden op dit moment nog gebruikt voor opslag. De kosten die gemaakt moeten worden om deze gebouwen op een adequaat onderhoudsniveau te houden, staan niet meer in verhouding tot de functie waarvoor deze nu wordt gebruikt. Bij nieuwbouw van de gemeentewerf zijn deze gebouwen ook niet meer nodig.

Berging groen Onder de Bomen

De opslag hiervan kan elders worden georganiseerd. Daarmee kan het gebouw worden gesloopt.

Gymzaal Mozartlaan

Op deze locatie is de nieuwbouw van het Leerdeel Doorwerth voorzien. Zodra de bouwvoorbereidingen van het Leerdeel van start gaan, wordt de gymzaal weggehaald. Er wordt onderzocht of de gymzaal kan worden verkocht, zo niet dan zal het worden gesloopt. Al het bewegingsonderwijs gaat dan plaatsvinden in de gerenoveerde sporthal Doorwerth.

Vervreemden

Woning Kneppelhoutweg

Op dit moment is vervreemden (verkoop) van de woning in verhuurde staat vanuit het contract in principe niet mogelijk. De huur dekt op dit moment de exploitatielasten.

Muziekluifel Park Hartenstein

Voor dit bouwwerk is geen dekking in de begroting. Onderzocht wordt of er geïnteresseerde partijen die het beheer en onderhoud willen overnemen. Als alternatief kan gekeken worden of het onderdeel kan worden van het project Talsmalaan.

Houten blokhut De Zomp

Dit gebouw wordt gebruikt door de vrijwilligers van IVN die het park onderhouden. Ten aanzien van het gebouw zijn geen afspraken gemaakt IVN. Dit gebouw valt al jaren onder niet kernareaal en wordt dus ook niet onderhouden. Het voorstel is onderzoek doen naar overdragen aan IVN.

Hertenhuisje Park Hartenstein

Er is geen budget voor dit gebouw in de gemeentelijke begroting. Tevens is er ook geen dekking voor alle overige beheerkosten. Vervreemden is een mogelijkheid. De vraag is echter of er een geïnteresseerde partij is. Wellicht kan het onderdeel worden van het project Talsmalaan.

Woning Sportpark Wilhelmina

Deze woning was verhuurd aan de voormalige beheerder van het sportpark, maar is vrijgekomen. Er wordt onderzocht of deze woning kan worden vervreemd. Mocht dat niet lukken dan wordt dit gebouw gesloopt. Vervreemden als 'gewone woning' is qua bestemmingsplan overigens niet mogelijk.

Waterzuivering Heelsum

Dit gebouw is deels in gebruik door Liander als nutsvoorziening. Hierover moeten afspraken gemaakt worden met deze partij. Daarnaast is nader onderzoek nodig voor het overige deel welke functie dit nog heeft. Uiteindelijk kan bepaald worden of vervreemden mogelijk is.

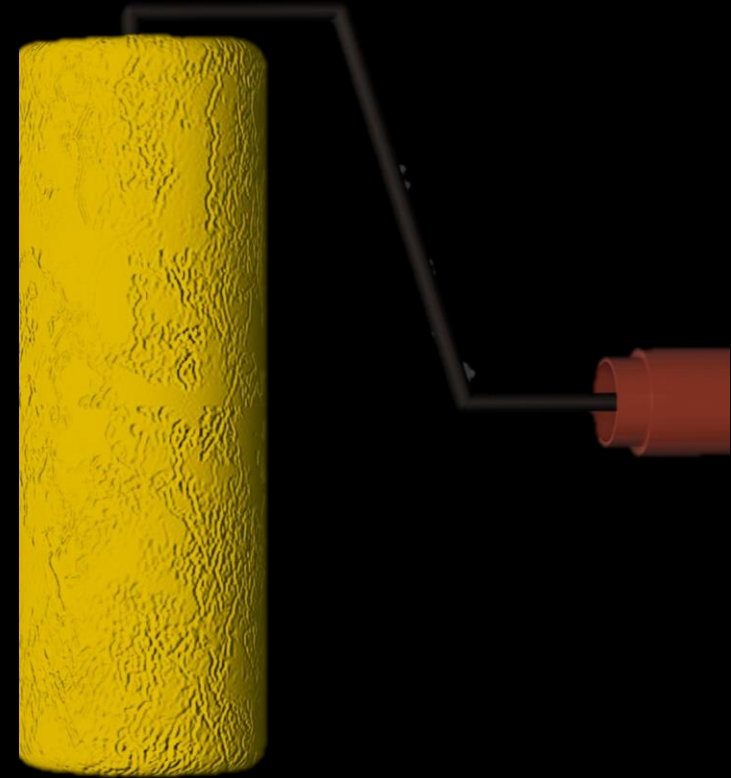
Muziektent Heelsum

Er is een gebruiksovereenkomst gesloten met de stichting Muziektent Heelsum. Hierin is geregeld dat de stichting verantwoordelijk is voor het beheer en klein onderhoud. Het contract loopt in 2021 af, zodat nieuwe afspraken moeten worden gemaakt. De gemeente is momenteel verantwoordelijk voor het groot onderhoud. Voor dit bouwwerk is echter geen dekking aanwezig voor onderhoud, omdat het niet als kernareaal was bestempeld. Het voorstel is om onderzoek te doen naar een volledige overdracht aan de stichting dan wel om het alsnog onderdeel te laten zijn van cultureel beleid en hiervoor middelen beschikbaar te stellen.

"Oude" Brandweerpost Wolfheze

Na oplevering van de nieuwe brandweerpost lijkt op dit moment vervreemden de meest logische maatregel.

Faseringsplan



Toelichting

Op de volgende twee pagina's zijn faseringsplannen opgenomen voor vastgoedobjecten die behoren tot respectievelijk het kernareaal en het niet-kernareaal.

Voor de volledigheid zijn bij het kernareaal de onderwijsgebouwen ook meegenomen. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs.

Bij iedere investering is sprake van een verschil in urgentie (wettelijk verplichting, contractuele verplichting of lokale beleidsvrijheid). Bij fasering van de maatregel is gekeken welke urgentie speelt.

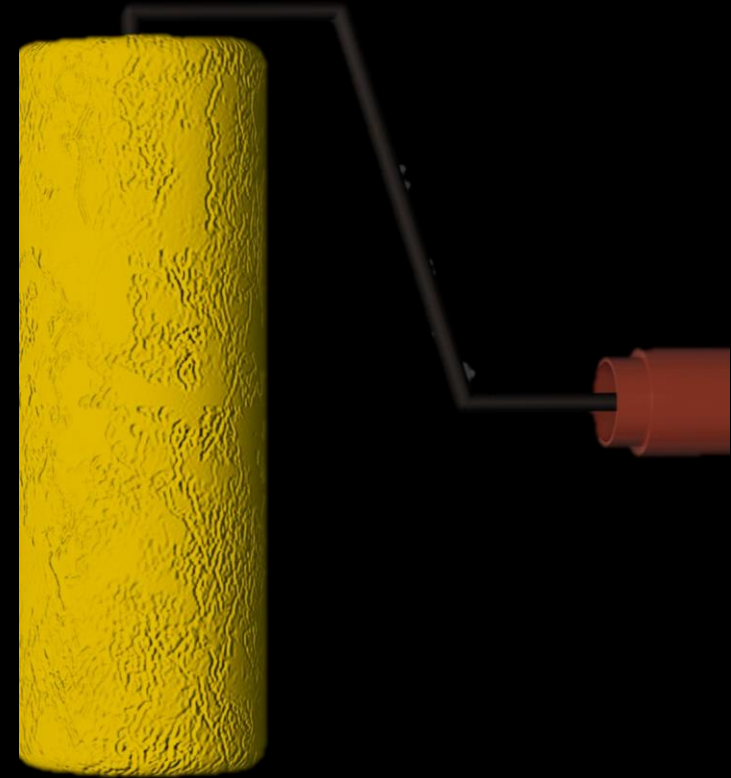
Faseringsplan kernareaal

KERN	FASE 1 2021-2022	FASE 2 2023-2026	FASE 3 2027-2030	FASE 4 2031-2034	FASE 5 2035-2038	FASE 6 2039-2042
Algemeen	Vastgoedregistratie (verbeteren informatiehuishouding) Haalbaarheid privatiseren panden	Routekaart Verduurzaming vastgoed Plan optimaliseren exploitatie vastgoed				
Oosterbeek	Gemeente- en fractiehuis Noodzakelijk onderhoud Gymzaal Van Spaenweg Renoveren Gymzaal Wijnand Arnhemweg Renoveren of nieuwbouw	Gemeente- en fractiehuis Renoveren of nieuwbouwen Paasberg (oud deel) Renoveren	Marienborn Renoveren of nieuwbouw De Marlijn Renoveren of nieuwbouw	VSO Vierbeek College Renoveren of nieuwbouwen		
Renkum		Pr. Beatrix hoofdlocatie Renoveren				Airborneschool Renoveren of nieuwbouw
Heelsum	Gemeentewerf Noodzakelijk onderhoud	Gemeentewerf Renoveren of nieuwbouw				
Doorwerth		Dorendal & Atlas Nieuwbouw Sporthal Renovateren			Dorenweerd College Renoveren	
Wolfheze	Brandweer Nieuwbouw	Pr. Beatrix dependance Renoveren				

Faseringsplan niet-kernareaal

KERN	FASE 1 2021-2022	FASE 2 2023-2026
Oosterbeek		<p>Sloop onderkomen bosploeg en stallingsgebouw Trappershorst Vervreemden muziekluifel park Hartenstein Vervreemden Hertenhuisje park Hartenstein Vervreemden houten blokhut De Zomp</p>
Renkum	<p>Sloop/ Overdragen grondbedrijf buurthuis de Ballon Sloop gymzaal Bram Streeflandweg Sloop voormalige school Vita Vera Sloop voormalige school Dr. Jac. P. Thijsse</p>	<p>Sloop berging onder de bomen</p>
Heelsum		<p>Vervreemden woning Sportlaan (WSP) Vervreemden waterzuivering Vervreemden muziektent</p>
Doorwerth	<p>Sloop gymzaal Mozartlaan</p>	<p>Overdragen grondbedrijf (voormalige) school De Atlas Overdragen grondbedrijf (voormalige) school De Dorendal</p>

Organisatie
vastgoed



Cluster vastgoed

Om de werkzaamheden binnen de totale vastgoedportefeuille te kunnen uitvoeren is de volgende inzet nodig. Sommige functies worden door één medewerker uitgevoerd.

Teamleider Regie en Projecten

Richt zich primair op een leidinggevende rol. Er is wel nauw contact tussen de leidinggevende en de vastgoedregisseur. Waar nodig vindt afstemming plaats met de manager Ruimtelijke Domein.

Vastgoedregisseur

Vervult een coördinerende rol voor vastgoed en zorgt voor integrale afstemming tussen verschillende teams en voedt het politiek-bestuur met informatie. Adviseert over verschillende vastgoedvraagstukken wordt deels ingezet op projecten (zie hiernaast).

Medewerker planmatig onderhoud

Stelt DMJOP op voor alle panden die onder het kernareaal vallen en geeft hier uitvoering aan. Adviseert bij diverse onderhoudsvraagstukken.

Medewerker contracten

Stelt (huur)contracten op voor ca. 20 panden en monitort dit. Naast de panden verantwoordelijk voor alle andere overeenkomsten (ca. 250) in het kader van uitgifte in erfpacht, opstal, verkoop en verhuringen van grond, ligplaatsen voor woonschepen e.a.

Beheert budgetten voor de bovengenoemde activiteiten.

Medewerker dagelijks onderhoud

Verzorgt het dagelijks onderhoud aan alle gemeentelijke gebouwen.

Medewerker dagelijks beheer

Verzorgt het dagelijks beheer aan alle gemeentelijke gebouwen en beheert de budgetten..

Medewerker Backoffice en verhuur

Stelt roosters op, doet de verhuur van de gemeentelijke gebouwen en ondersteunt de verschillende medewerkers binnen vastgoed.

Beheerder sporthal

Verzorgt het beheer van de sporthal Doorwerth.

Cluster vastgoed

(Interne) ambtelijke projectleiders

Zijn ambtelijk verantwoordelijk voor de projecten en vormen het smeermiddel tussen de operationele projectleider en de ambtelijke en bestuurlijke organisatie. De ambtelijke projectleiders worden per project toegewezen aan vastgoedprojecten. Hiervan is alleen sprake bij grote projecten. Insteek is dat deze taak binnen de bestaande medewerkers wordt opgepakt, afhankelijk van de beschikbaarheid en geschiktheid. Per project wordt geraamd hoeveel uren de ambtelijke projectleiding kost en welk profiel vereist is.

Operationele projectleiders

Deze worden per project toegewezen aan projecten. Vaak gaat het om projectleiders die vallen onder het Ruimtelijk- of Sociaal Domein of via externe inhuur. De operationele projectleiders vallen onder en leggen verantwoording af aan de ambtelijke projectleiders. Per project wordt geraamd hoeveel uren de operationele projectleiding kost en welk profiel nodig is. Als dit niet door de bestaande medewerkers kan worden opgepakt dan vindt inhuur plaats en worden deze kosten inzichtelijk gemaakt. In de praktijk kan de ambtelijke projectleider tegelijkertijd ook de operationele projectleider vormen, bijvoorbeeld bij minder complexe projecten.

Overige projectteamleden

Denk hierbij bijvoorbeeld aan de inzet van Financiën, Communicatie, Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed zelf. De inzet wordt per project geraamd. Mocht dit niet binnen de bestaande formatie worden opgevangen dan worden de kosten hiervan ook meegenomen. In het projectplan wordt dit aangegeven even wie als bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever fungeert.

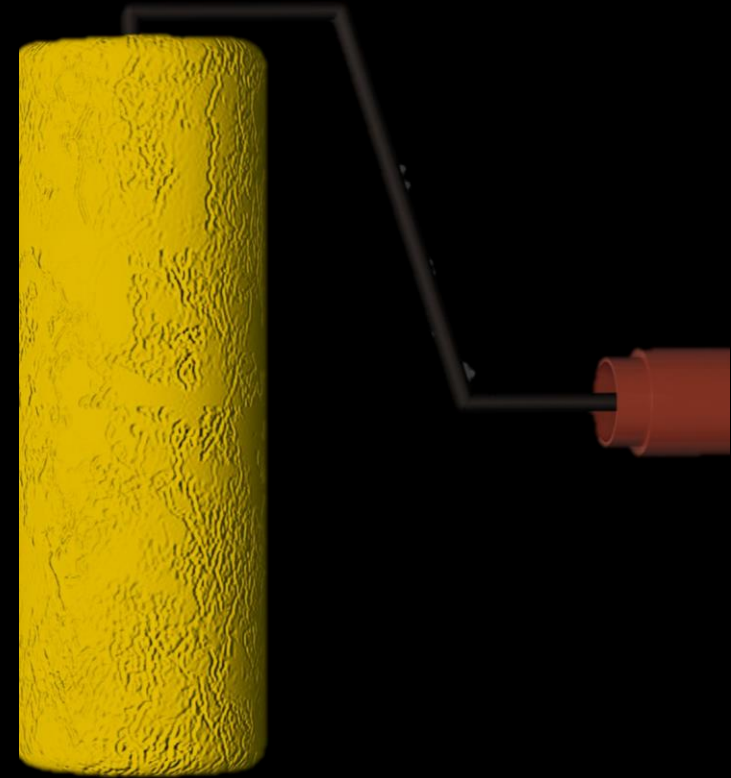
Cluster vastgoed



Vastgoedregistratie

Zoals in het Vastgoedbeleidsdeel aangegeven zijn we gestart met het registreren van al ons vastgoed. Het model dat hiervoor wordt gebruikt is gereed en gevuld met informatie op pandniveau. In de praktijk lopen we echter tegen een aantal problemen aan. Zo kan er geen koppeling gelegd worden met bestaande applicaties / systemen waardoor alle beschikbare gegevens telkens handmatig ingevoerd moeten worden en er snel 'vervuiling' optreedt. Daarnaast is de gewenste sturingsinformatie niet eenvoudig te genereren. De aankomende periode willen we onderzoek doen naar een beheersysteem dat eenvoudiger en makkelijker te gebruiken is en tevens de gewenste informatie kan leveren. Hiervoor wordt een werkgroep geformeerd waarbij ook ondersteuning nodig is vanuit onder andere ICT.

Financiële
consequenties



Onderwerpen

- A. Renovaties & nieuwbouw kernareaal
- B. Onderhoud kernareaal
- C. Onderhoud niet-kernareaal

A.
Renovatie & Nieuwbouw kernareaal

Kosten & dekking

Kosten

In dit plan staan een aantal projecten op het gebied van renovatie en nieuwbouw op stapel (zie volgende pagina). Voor een aantal projecten zijn hier in een eerder stadium al voorlopige kredieten voor afgegeven. Mocht bij de planuitwerking van de betreffende projecten blijken dat deze kredieten niet toereikend zijn, dan wordt dit in de reguliere cycli van voor- of najaarsnota meegenomen. Alle projecten voor renovatie en nieuwbouw worden als separaat besispunt voorgelegd aan college en raad. Op de volgende pagina treft u het investeringsoverzicht voor de aankomende fasen aan voor al het gemeentelijk vastgoed (inclusief IHP).

Dekking

Een deel van de investeringen is al in de gemeentelijke begroting gedekt op basis van eerdere besluitvorming. Nieuw zijn met name de mogelijke investeringen die voortkomen uit het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs en de toekomstige gemeentelijke huisvesting (gemeentehuis en -werf). Over beide aangelegenheden vindt separate besluitvorming plaats inclusief de dekking die daarvoor nodig is. Vooruitlopend op de onderbouwing van het project rondom de gemeentelijke huisvesting, is het idee om de volgende beschikbare middelen in te zetten als dekking:

- Reserve onderhoud gebouwen (inclusief jaarlijkse storting);
- Reserve voorziening gebouwen;
- Kapitaallast renovatie gemeentehuis 2017;
- Restantbudget bestemd voor groot onderhoud (DMJOP).

Meerjarenplan

GEBOUW	PLAATS	MAATREGEL	FASE 1 2021-2022	FASE 2 2023-2026	FASE 3 2027-2030	FASE 4 2031-2034	FASE 5 2035-2038	FASE 6 2039-2041
Gemeente- en fractiehuis	Oosterbeek	Renoveren/nieuwbouw		PM				
Gemeente- en fractiehuis en -werf	Oosterbeek	Noodzakelijk onderhoud	€ 495.000	PM				
Gymzaal Van Spaenweg	Oosterbeek	Renoveren			In begroting (423.500 vanaf 2021)			
Gymzaal WvA	Oosterbeek	Renoveren	In begroting (665.500 vanaf 2021)					
Paasberg (oud deel)	Oosterbeek	Renoveren		€ 560.000				
Marienborn	Oosterbeek	Renoveren/Nieuwbouw			€ 1.846.000/ € 2.954.000			
De Marlijn	Oosterbeek	Renoveren/Nieuwbouw			€ 2.278.000/ € 3.645.000			
VSO Vierbeek College BB	Oosterbeek	Renoveren/Nieuwbouw				€ 3.738.000/ € 5.980.000		
Airborne	Renkum	Renoveren/Nieuwbouw						€ 1.552.000/ € 2.483.000
Pr. Beatrix hoofdlocatie	Renkum	Renoveren		€ 1.804.000				
Gemeentewerf	Heelsum	Renoveren/nieuwbouw		PM				
Sporthal	Doorwerth	Renoveren		In begroting (2.541.000 vanaf 2021)				
Dorenweerd College (oud deel)	Doorwerth	Renoveren				€ 11.375.000		
Leerdeel	Doorwerth	Nieuwbouw		In begroting				
Brandweerpost	Wolfheze	Nieuwbouw		In begroting (1.210.000 vanaf 2021)				
Pr. Beatrix dependance	Wolfheze	Renoveren		€ 595.000			€ 2.163.000	
Businessplannen onderwijs		€ 20.000 per project	€ 60.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 20.000	€ 20.000	
Routekaart verduurzaming				PM				

Disclaimer

- Voor de onderbouwing van de investeringen voor onderwijsgebouwen wordt verwezen naar het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs.
- De investeringen die hier geraamd zijn betreffen de stichtingskosten voor gebouw, advies, en bouwbegeleiding. Bij de bedragen is geen rekening gehouden met bijkomende kosten voor bijvoorbeeld verkeersinfrastructuur, asbestsanering, bodemverontreiniging, sloop van gebouwen, paalfundering, meubilair en verwerving van grond of tijdelijke huisvesting gedurende renovatie of nieuwbouw. In geval van nieuwbouwprojecten moet al gauw rekening worden gehouden met circa 15% bijkomende kosten.
- Bij de daadwerkelijke planuitwerking van de projecten vindt nog een gedetailleerde kostencomputatie plaats.
- De bedragen zijn op basis van prijspeil 2021. Indexering van bedragen uit dit plan vindt plaats op de door de gemeente Renkum gangbare wijze. Genoemde bedragen zijn allen inclusief BTW.
- De bedragen zijn gebaseerd op realisering van nieuwbouw en renovatie en voldoen aan het bouwbesluit.
- Bij de investeringen gaan we uit van de volgende afschrijvingsduur:
 - Nieuwbouw minimaal 40 jaar
 - Renovatie minimaal 25 jaar
 - Upgrading 5 tot 10 jaar

B.
Onderhoud kernareaal

Kosten & dekking

Onderhoudskosten kernareaal

Voor de gemeentelijke vastgoedobjecten die vallen onder het kernareaal is het duurzame meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) opgesteld voor 15 jaar. Op basis van het bijgevoegde DMJOP is tot en met 2035 jaarlijks gemiddeld € 240.000 per jaar nodig voor het groot onderhoud van gebouwen die vallen onder het kernareaal. Dit is met uitzondering van de toekomstige huisvesting van het gemeentehuis en de gemeentewerf. Om het huidige gemeentehuis en gemeentewerf voor de korte termijn (tot aan definitieve besluitvorming) in stand te houden is voor noodzakelijk onderhoud een bedrag geraamd van € 495.000. Voor de periode van de planuitwerking van de gekozen 'nieuwe' huisvesting wordt ter zijner tijd in beeld gebracht wat aanvullend nodig is voor noodzakelijk onderhoud tijdens die periode. In het gemiddelde bedrag van € 240.000 is rekening gehouden met kostprijsverhogende btw. Dit is een theoretische raming, op basis van kengetallen conditieniveau 3, prijspeil 1 januari 2021, met standaard indexering van 2% en exclusief marktwerking. In de praktijk wordt altijd gekeken welk onderhoud daadwerkelijk nodig is, ook in relatie tot het perspectief van het gebouw. Het onderhoud dat wordt uitgevoerd wordt gekoppeld aan een verduurzaming van het betreffende onderhoudselement.

Dekking onderhoudskosten kernareaal

Binnen de gemeentelijke begroting is structureel een bedrag van € 312.500 beschikbaar ter dekking van het DMJOP. Deze structurele dekking wordt jaarlijks gestort in de 'Voorziening gemeentelijke gebouwen' en jaarlijks met het CBS indexcijfers Bouwen en Wonen verhoogd. De stand in de voorziening wordt eveneens verhoogd met deze indexatie. Voor het onderhoud kan het volledige kernareaal -met uitzondering van de toekomstige huisvesting van het gemeentehuis en de gemeentewerf- gedekt worden. Voor het gemeentehuis en gemeentewerf moet afhankelijk van de definitieve besluitvorming hierover de gemiddelde bijdrage voor groot onderhoud bepaald worden. Het jaarlijks beschikbare restant van € 72.500 (€ 312.500 -/ -€240.000) wordt ter dekking hiervoor ingezet. Het voorstel is om de kosten voor noodzakelijk onderhoud aan gemeentehuis en -werf die benodigd is tot aan definitieve besluitvorming te dekken uit de reserve voorziening gebouwen> raadsbesluit.

De definitieve inzet van de middelen uit de voorziening gebeurt jaarlijks op basis van een besluit door het college. Indien blijkt dat de voorziening als gevolg van bijvoorbeeld hogere marktprijzen ontoereikend is wordt dit gerepareerd binnen de gebruikelijke begrotingscycli.

Onderhoudskosten en dekking onderhoud niet gemeentelijk eigendom

Naast het onderhoud aan de gemeentelijke eigendommen, is er ook nog sprake van een structurele jaarlijkse bijdrage voor onderhoud aan bijvoorbeeld MFC Doelum. De kosten hiervoor zijn gedekt via de gemeentelijke begroting.

Overige exploitatiekosten kernareaal

De overige exploitatiekosten zoals energie, ozb etc. zijn gedekt binnen de gemeentelijke begroting.

C.
Kosten niet-kernareaal

Kosten en dekking

Kosten niet-kernareaal

- *Onderhoud niet-kernareaal*: Aan het niet-kernareaal wordt alleen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd in geval van calamiteiten, tenzij sprake is van een contractuele verplichting.
- *Sloopkosten niet-kernareaal*: De panden die op de planning staan om vervreemd te worden, blijven uiterlijk tot en met 2026 in eigendom van de gemeente. Mocht dan nog geen partij zijn gevonden voor overname, dan wordt tot sloop van het betreffende pand overgegaan tenzij er andere keuzes worden gemaakt in het grondbedrijf. Deze sloopkosten zijn niet begroot en worden te zijner tijd afzonderlijk in beeld gebracht.
- *Exploitatielasten niet-kernareaal*: Naast calamiteitenonderhoud zijn er overige exploitatielasten zoals van het niet kernareaal zoals bijvoorbeeld energie en OZB.

Dekking kosten niet-kernareaal

Binnen de gemeentelijke begroting is slechts deels of helemaal geen dekking voor de kosten van het niet-kernareaal. Voorstellen:

- De exploitatiekosten voor de strategische locaties (ontwikkellocaties) worden tot het moment van sloop of herontwikkeling gedekt uit het voorbereidingskrediet 'GREX'. (NIEUWE BELEID), tenzij dit al gedekt is binnen de gemeentelijke begroting. Het is van belang dat de herontwikkeling binnen vijf jaren is opgestart anders moeten de kosten eenmalig worden opgevangen in de begroting.
- Voor de overige panden die op de nominatie staan om te worden vervreemd zijn de exploitatiekosten (inclusief calamiteitenonderhoud) naar verwachting jaarlijks €10.000. Voorgesteld wordt hiervoor een budget beschikbaar te stellen.

UITVOERINGSPLAN VASTGOED

GEMEENTE RENKUM | 13 juli 2021