Meerjarenperspectief vastgoed 2021

Gemeente Dordrecht

1. Inleiding

Aanleiding

Op 24 september 2019 is de "Startnotitie Uitgangspunten Vastgoedbeleid" vastgesteld in de gemeenteraad. In deze startnotitie zijn aan de hand van een aantal thema's (te weten organisatie, samenstelling portefeuille, beheer en onderhoud, financiën en duurzaamheid) door de gemeenteraad herziene uitgangspunten voor het vastgoedbeleid vastgesteld ter verdere uitwerking.

Deze startnotitie betrof een vervolg op de vastgoednota 2016-2018 en constateerde een ontwikkeling van toegenomen complexiteit en dynamiek rond gemeentelijk vastgoedbeleid. Dat vraagt om meer flexibiliteit in het vastgoedbeleid en daarmee mogelijkheden om sneller op ontwikkelingen te reageren. Derhalve stellen wij voor om de werkwijze van een vastgoednota te vervangen door een werkwijze met een meerjarenperspectief.

Een aantal belangrijke ontwikkelingen welke effect hebben op de gemeentelijke vastgoedportefeuille zijn nadrukkelijk meegenomen in dit meerjarenperspectief. Het gaat dan om de verduurzamingsopgave, de effecten van de coronapandemie, de aansluiting op de opgave voor de bouwende stad, de realisatie van een nieuw Huis van Stad en Regio en de transitie van de GRD.

Het Meerjarenperspectief Vastgoed

In toenemende mate gaan vastgoedvraagstukken binnen gemeenten over meer dan het beheer en onderhoud van 'stenen' of het financiële exploitatieresultaat. Steeds meer staan beslissingen over vastgoed ten dienste van eisen en wensen vanuit de samenleving en de diverse beleidssectoren, zoals cultuur, sport of het sociale domein. Hiernaast hebben ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en wijzigende bouwregelgeving impact op de vastgoedportefeuille. Ook de ontwikkelingen beschreven in dit meerjarenperspectief bevestigen de complexiteit en dynamiek van het gemeentelijk vastgoed.

Bij deze gewijzigde situatie past een wijze van sturing, beleid en verantwoording die beter aansluit op de vierjaarlijkse cyclus van de bestuursperiode. Wij stellen voor te gaan werken met een Meerjaren Perspectief Vastgoed (MPV). Met dit MPV leggen wij steeds verantwoording af wat betreft het gevoerde vastgoedbeleid in de afgelopen twee jaar en kijken wij ook naar de toekomst en worden beleidskeuzes en speerpunten uitgewerkt. Het MPV is hiermee bedoeld als sturings- en controle-instrument voor het gemeentelijk vastgoedbeheer en het portefeuillemanagement. Daarbij kent het MPV twee belangrijke elementen, namelijk die van ‘inzicht geven’ en ‘vooruitkijken en sturen’.

Een tweejaarlijks terugkerend MPV (waarbij de vorm aansluit op de fase van de politieke cyclus) biedt meer flexibiliteit en mogelijkheden om sneller op ontwikkelingen te reageren, in vergelijking met een eens per 4 jaar vast te stellen vastgoednota.

Het uitkomen van het MPV wordt gekoppeld aan de cyclus van raadsperiodes, door aan de start van een raadsperiode de beleidswijzigingen welke voortvloeien uit het coalitieprogramma te vertalen naar de vastgoedaanpak voor de dan voorliggende raadsperiode. In deze editie van het MPV wordt teruggekeken op de achterliggende raadsperiode en wordt een uitvoeringsagenda voorgelegd voor het uitwerken van de benodigde ontwikkelingen zoals beschreven in dit voorstel.

Halverwege de raadsperiode wordt gelijktijdig met het verschijnen van de perspectiefnota een update van het MPV aan de raad gestuurd met een tussenevaluatie en waarin eventuele bijstellingen van het ingezette beleid aan de raad worden voorgelegd.

Daarnaast informeren wij de raad via het reguliere P&C instrumentarium over de ontwikkelingen en resultaten binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Terugblik 2020:

Het jaar 2020 is vanwege de coronapandemie aanzienlijk anders verlopen dan vooraf gepland. Een aantal geplande trajecten hadden een langere doorlooptijd dan normaal, terwijl er gelijktijdig veel werk moest worden verzet om richting huurders en contractpartijen stabiliteit, flexibiliteit en soepele bedrijfsvoering te bewerkstelligen.

Daarnaast is in 2020 veel aandacht uitgegaan naar het afstoten van de dispositieportefeuille, waarbij de kanteling van puur financiële opbrengstmaximalisatie bij verkoop naar selectie op basis van de inhoudelijke kwaliteit van de invulling van een pand veel aandacht vroeg. Samen met het opstellen van een routekaart duurzaamheid gemeentelijk vastgoed en het voorbereiden van de doordecentralisatie van de onderwijsgebouwen, betrof het een veelbewogen jaar.

2. Vastgoedportefeuille

2.1 Kerngegevens

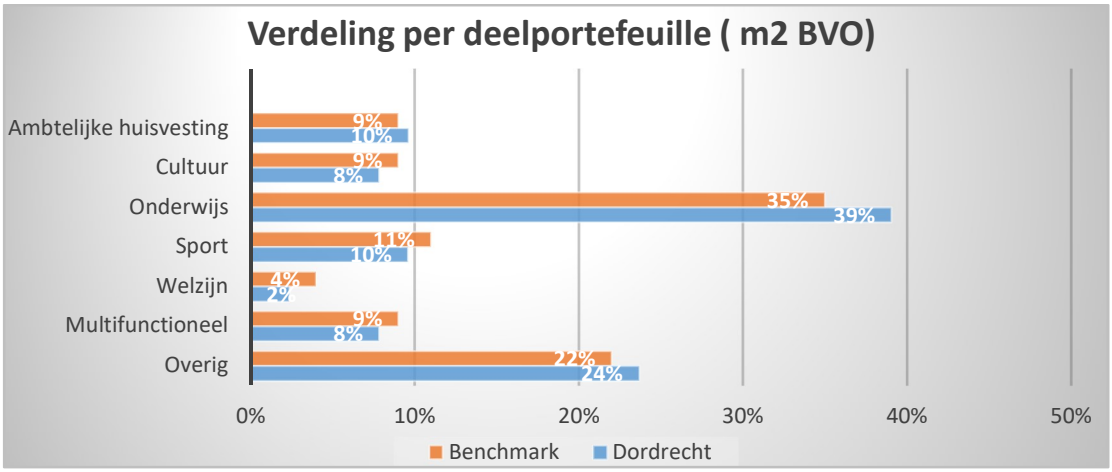
Sinds 2007 is het beheer en eigendom van het gemeentelijk vastgoed in Dordrecht gecentraliseerd. Eerst in het vastgoedbedrijf en sinds 2018 bij het kernteam Vastgoed, Onderwijshuisvesting en Wijkaccommodaties. In onderstaande tabel is het gemeentelijk vastgoedbezit (inclusief aangehuurde panden) weergegeven (peildatum 1.1.2021) in aantallen objecten(adressen) en de m² bruto vloeroppervlakte.

	Aantal Objecten	m² BVO
Ambtelijke huisvesting	14	38.039
Atelier / expositie	18	4.925
Begraafplaats	5	2.118
Cultuur	9	15.414
Cultureel erfgoed	6	864
Kantoor	22	17.780
Multifunctioneel / Gemengd	37	30.934
Museum	17	10.605
Parkeren	8	62.745
Sport	31	37.825
Standplaats (153) /woonwagen (32)	32	3.211
Welzijnsaccommodatie	14	9.329
Winkel	7	460
Woning	51	6.301
Onderwijs PO/SO	55	86.812
Onderwijs VO /VSO	14	67.280
TOTAAL	**340**	**394.641**
TOTAAL excl. Onderwijshuisvesting	**271**	**240.549**

2.2 De portefeuille vergeleken

Type vastgoed

Door TIAS en Republiq wordt jaarlijks een benchmark gemeentelijk vastgoed opgesteld op basis van de gegevens van ca. 30 gemeenten. Dordrecht doet op dit moment nog niet mee met deze benchmark. Zodra de vastgoedinformatie is geoptimaliseerd (zie uitvoeringsagenda, hoofdstuk 8) zal Dordrecht ook gaan deelnemen. In onderstaande tabel wordt de Dordtse portefeuille vergeleken met het gemiddelde van de benchmark. De gepresenteerde gegevens hebben betrekking op 2020.



Het algemeen beeld is dat de samenstelling van de portefeuille in Dordrecht grote overeenkomsten vertoont met de benchmark gemeentelijk vastgoed. Grote uitzondering heeft vanaf 2021 betrekking op de huisvesting van het primair (speciaal) onderwijs. De doordecentralisatie is dan geëffectueerd waardoor het eigendom van deze panden niet meer bij de gemeente maar bij de schoolbesturen is ondergebracht.

Monumenten

In vergelijking met andere gemeenten in Nederland heeft Dordrecht een oud bezit; 20% van de portefeuille dateert van vóór 1900. Mede vanwege deze ouderdom kent de portefeuille veel gebouwen met een monumentenstatus: een kwart van het vloeroppervlak van de portefeuille is monument. Daarvan is 56% rijksmonument en 44% gemeentelijk monument (exclusief onderwijsgebouwen). Dit percentage is zeer hoog in vergelijking met andere gemeenten, waar gemiddeld 3% van het bezit een monumentenstatus heeft.

2.3 Nieuw in exploitatie

De volgende panden en objecten zijn sinds de vorige rapportage in 2019 in beheer genomen:

Adres	Type	Functie	In beheer sinds
Baanhoekweg 53	Biesbosch	Biesboschcentrum	01-01-2021
Baanhoekweg 51 a	Biesbosch	Botenverhuur	01-01-2021
Baanhoekweg 51	Biesbosch	Dienstwoning	01-01-2021
Baanhoekweg 75 t	Biesbosch	Toiletgebouwen (3x)	01-01-2021
Merwelanden 37	Biesbosch	Dienstwoning	01-01-2021
Merwelanden 63	Biesbosch	Werkplaats Sionpolder	01-01-2021
Merwelanden 39	Biesbosch	Zuileshoeve	01-01-2021
Gravensingel 102	Sport	Zwembad de Dubbel	01-09-2020
Savorin Lohmanweg 100	Welzijn	Wijkcentrum	
Savorin Lohmanweg 200	Welzijn	Bibliotheek	
Kolfstraat 42	Sport	Gymzaal (nieuwbouw)	

Afb 1: De nieuwe gymzaal aan de Kolfstraat; de eerste gymzaal in Dordrecht die 'van het gas af' is.

2.4 Panden uit exploitatie

De afgelopen jaren is ingezet op het optimaliseren van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Er is een kernportefeuille gedefinieerd en een proces ingezet van verkoop van overtollig bezit. De raad heeft daartoe in 2016 een dispositielijst (lijst van af te stoten gemeentelijk vastgoed) vastgesteld. Sinds de vaststelling van de startnotitie eind 2019 zijn onderstaande panden verkocht en overgedragen aan een nieuwe eigenaar.

Adres
Munt 5a
Doelstraat 21
Achterweg 2 en 2a
Voorstraat 142-144.
Mahonie 8, 9, 10, 20
Van de Broek-erf 30
Kromhout 51/53, 55/57, 77/79
Van Gendtstraat 2
De Jagerweg 1A
Noordendijk 250
Sluisweg / Achterhakkers
Bosboom Tousaintstraat 62

Daarnaast is de monumentale poort aan de Vriesestraat (Oude Manhuispoort) overgedragen aan de ontwikkelaar die in het aangrenzende eigendom woningen ontwikkeld. Ook is een woonwagen tegen taxatiewaarde overgedragen aan de bewoner van de wagen.

Vooruitblik dispositielijst:

De komende jaren wordt de verkoop van panden die buiten de kernportefeuille vallen afgerond. In 2016 is de dispositielijst vastgesteld in de gemeenteraad. In onderstaand overzicht wordt duidelijk welke panden al op de lijst stonden en welke nieuw zijn toegevoegd. Voor een aantal van de nieuw toegevoegde panden heeft uw raad inmiddels een besluit genomen, voor het toevoegen van de panden Kuipershaven 1-2 en Wijnstraat 237 wordt middels bijgevoegd raadsvoorstel aan dit meerjaren perspectief om uw instemming gevraagd.

Kuipershaven 1-2 betreft een woning in verhuurde staat in combinatie met een ruimte die tot voor kort als bediening van de brug in gebruik was. Deze functie is vervallen. Het betreft een kleine ruimte die niet op andere wijze in te vullen is, derhalve wordt voorgesteld het pand te verkopen. De huurovereenkomst blijft gerespecteerd.

Wijnstraat 237 (Wereldwaag) kent een invulling met diverse huurders. Beleidsmatige hoofdbestemming van het pand betreft onderwijsactiviteiten. Een van de huurders heeft verzocht het pand aan te kopen ten behoeve van (internationaal) particulier hoger onderwijs en tijdelijke huisvesting van deze studenten. Deze gewenste maatschappelijke invulling vraagt om een aanzienlijke investering en kan het best tot stand worden gebracht met verkoop.

Ook is in de lijst aangegeven bij welke panden het verkoopproces nog in uitvoering is. Ook de geplande verkopen voor de komende jaren zijn zichtbaar gemaakt.

Omschrijving	Nieuw op dispositielijst	Status	Verwachting jaar*
Parkeergarage gezondheidspark	x	Binnen gebiedsontwikkeling	2021
Schrijversstraat 25-29A		Verkocht onder voorbehoud	2021
Wijnstraat 115		Verkocht onder voorbehoud	2021
Wijnstraat 117		Verkocht onder voorbehoud	2021
Domela Nieuwenhuisweg 6		In voorbereiding	2022
Maasstraat 11 (Biesboschhal)	x	Verkoop gestart	2022
Nieuwstraat 12-24 / Voorstraat 220	x	Verkoop gestart	2022
Voorstraat 180		In voorbereiding	2022
Steegoversloot 38-40		Lopend traject	2023
Voorstraat 475		In voorbereiding	2023

Groenedijk 51		Lopende verhuur	2025+
Grote Kerksplein 1		Lopende verhuur	2025+
Kuipershaven 1-2	X	Lopende verhuur	2025+
Munt 5 en 9a		Verhuur in voorbereiding	2025+
Wijnstraat 237	X	In voorbereiding	NTB

Naast het afstoten van panden die op de dispositieportefeuille staan, zullen wij kritisch blijven kijken naar de omvang van de totale gemeentelijk vastgoedportefeuille. Enerzijds vanuit de visie om alleen vastgoed in eigendom te hebben dat bijdraagt aan beleidsdoelstellingen van de gemeente en/of huisvesting van algemene diensten. Anderzijds ook vanuit de wens om een flexibele schil te hebben om in te kunnen spelen op actuele huisvestingsvragen (zie hoofdstuk 3.6).

Dit betekent dat de volgende panden niet verkocht worden en van de dispositielijst gehaald worden:

Omschrijving	Status
Munt 5	Verhuur t.b.v. DOOR
Berckepad 9	Verhuur i.v.m. zeggenschap op nieuwe bestemming en gebruik van de grond.
Grote Kerksplein 1	Continueren huur i.v.m. huisvesten beleidsdoelgroep

3. Nieuw beleid, trends en ontwikkelingen

Het vastgoedbeleid dient aan te sluiten op het beleid van de gemeente. Dit beleid en de speerpunten die hierin worden aangebracht, worden in belangrijke mate bepaald door de trends en ontwikkelingen in de wereld om ons heen. Dit brengt risico's en kansen met zich mee voor de vastgoedportefeuille. Gericht vastgoedbeleid kan de duurzame-, sociale- en economische ontwikkeling van de stad versterken en de voorbeeldrol van de gemeente vormgeven. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste actuele ontwikkelingen beschreven.

3.1. Duurzaamheid

In het door de gemeente Dordrecht onderschreven Klimaatakkoord (2019) is 49% CO2 -reductie in 2030 en 95% CO2 -reductie in 2050 als doel gesteld. Het Klimaatakkoord is de Nederlandse invulling van het Klimaatverdrag van Parijs. Deze doelstellingen zijn door de VNG uitgewerkt in de Sectorale Routekaart Maatschappelijk Vastgoed. Hierin wordt inzichtelijk waar gemeenten nu staan en hoe zij op een kosteneffectieve manier kunnen toewerken naar het CO2 -arm en aardgasvrij maken van het eigen maatschappelijk vastgoed.

Uitvloeisel van het Klimaatakkoord is dat op korte termijn de aangescherpte regelgeving ten aanzien van Duurzaamheid van kracht wordt:

Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en in principe geen gasaansluiting mogen hebben. Per 1 januari 2023 moet elk gebouw met een kantoorfunctie, minimaal energielabel C hebben. De gemeente Dordrecht heeft in dit kader een opgave voor het verduurzamen van het eigen vastgoed. Deze aanpak wordt in hoofdstuk 5 nader uitgewerkt. Daarnaast streven wij naar een zo goed mogelijke bezetting van ons vastgoed. Met een energiezuinig pand dat leegstand heeft, maak je immers ook niet op een duurzame wijze gebruik van een pand.

3.2. Vertaling gemeentelijk beleid: toelichting ruimtelijke ontwikkelingen binnen Dordrecht welke van invloed zijn op de vastgoedportefeuille

Spuiboulevard:

De komende jaren wordt de Spuiboulevard getransformeerd tot een levendige en groene wijk. Voor het gemeentelijk vastgoed in dit gebied betekent dit het volgende:

Op de plek van het huidige Belastingkantoor en het voormalige pand van de Rabobank (resp. Spuiboulevard 220 en Spuiboulevard 160) wordt het nieuwe Huis van Stad en Regio gerealiseerd. Bij de realisatie van het pand wordt niet alleen gekeken naar investeringskosten, maar ook naar de kosten voor de gehele levensduur van het pand (Life Cycle Cost).

Ook parkeergarage Veemarkt zal gesloopt worden in het kader van deze ontwikkeling, een nieuwe parkeergarage wordt gerealiseerd bij Huis van Stad en Regio.

Na oplevering van Huis van Stad en Regio, zal het personeel uit het huidige stadskantoor en het kantoorgebouw Hellingen verhuizen naar het nieuwe Huis van Stad en Regio. De vrijkomende panden worden gesloopt en/of herontwikkeld.

Parkeergarage Spuihaven wordt gerenoveerd en uitgebreid met twee parkeerlagen. Met deze renovatie blijft het pand duurzaam behouden voor de kernportefeuille.

Agenda 2030:

Vanuit de agenda 2030 wordt de komende jaren veel geïnvesteerd in Dordrecht. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken zal naar verwachting het nodige vastgoed worden aangekocht waarna de gebieden zullen worden herontwikkeld. Het vastgoed wat wordt aangekocht zal door vakteam Vastgoed afhankelijk van de definitieve bestemming (tijdelijk) beheerd worden.

3.3 Ontwikkelingen Onderwijshuisvesting

Na een lange voorbereiding zijn per 1 januari 2021 de gemeentelijke taken voor het primair- en speciaal onderwijs (PO/SO) "doorgedecentraliseerd" aan de gezamenlijke schoolbesturen. Het betreft hier voornamelijk de verantwoordelijkheid voor nieuwbouw en uitbreiding van schoolgebouwen. Onderdeel van deze afspraken is een langjarig vestigingsplan, waarin staat beschreven welke scholen wanneer worden vervangen. Hiermee is voor de lange termijn de gemeentelijk verantwoordelijkheid, het voorzien in voldoende onderwijsgebouwen, gegarandeerd.

In het Voortgezet onderwijs en Voortgezet Speciaal onderwijs blijft de gemeente invulling geven aan haar wettelijke taken. Het komende jaar zal gewerkt worden aan een integraal huisvestingplan (IHP) waarin afspraken worden gemaakt over vervanging en uitbreiding van schoolgebouwen in het VO en VSO.

Hiernaast blijft de gemeente voor alle onderwijssoorten verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van voldoende ruimte voor bewegingsonderwijs. Om dit te waarborgen is in 2020 een huisvestingplan voor de gymzalen vastgesteld. De komende jaren zullen een aantal zalen worden vervangen of gerenoveerd (zie ook hoofdstuk 4).

3.4 Parkschap de Biesbosch

Sinds 1 januari 2021 is de gemeenschappelijke regeling Parkschap Nationaal Park de Biesbosch opgeheven. Het Dordtse deel is ondergebracht bij de gemeente Dordrecht, waaronder het vastgoed gelegen in dit gebied. Het team vastgoed vervult per 2022 de eigenaarsrol voor de gebouwen. In de loop van 2021 zal het beheer van de panden worden geïntegreerd in de systematiek van de rest van de portefeuille.

3.5 Organisatie

Bovengenoemde ontwikkelingen vragen veel van de vastgoedorganisatie. Het zijn ontwikkelingen die grotendeels buiten het reguliere beheer vallen en een projectmatige en integrale aanpak vereisen. Daarnaast wordt in toenemende mate gevraagd om een betere vastgoedrol, breder dan het reguliere beheer van de bestaande portefeuille. Hier is de huidige personele formatie met name kwantitatief niet op toegerust. In kwalitatief opzicht zien we dat mede door de energietransitie nieuwe vastgoedvraagstukken ontstaan rond innovatieve technieken en contractvormen. Op dit vlak is versterking van de vastgoedorganisatie noodzakelijk.

Taken, rollen, verantwoordelijkheden

Sinds 2018 is het beheer en eigendom van al het gemeentelijk vastgoed op een centrale plek bij het kernteam Vastgoed, Onderwijshuisvesting en Wijkaccommodaties binnen de gemeente ondergebracht. Het organiseren van het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed bleef bij team facilitaire zaken en vastgoed van het SCD (tot 2017 onder de verantwoordelijkheid van

Ingenieursbureau Drechtsteden). Binnen de werkzaamheden van beide teams is onvoldoende onderscheid gemaakt tussen het reguliere werk en de inzet op diverse projecten. Daarnaast is bij de verschuiving van het beheer van diverse panden naar dit team niet in alle gevallen de capaciteit meegegroeid. Hierdoor is een punt bereikt waarop niet langer beantwoord kan worden aan de eisen die aan vastgoedbeheer gesteld worden en is een onverantwoorde druk op medewerkers ontstaan.

In 2020 is aan instituut VGM opdracht verstrekt om onderzoek te doen naar de benodigde taken, rollen en verantwoordelijkheden en deze te spiegelen aan een benchmark. Uit dit onderzoek blijkt dat voor een vastgoedportefeuille met de omvang en kenmerken van die van de gemeente Dordrecht een personele formatie van ca. 16,4 Fte noodzakelijk is om de portefeuille goed te kunnen beheren.

Dit cijfer ligt 4,4 Fte boven de huidige bezetting van 12 Fte bij Dordrecht en het SCD samen. Er is een kadernotaclaim ingediend voor extra formatie.

Invlechting GRD

Per 1 januari 2022 wordt de Gemeenschappelijke Regeling Drechtsteden opgeheven en gaat als serviceorganisatie over naar de gemeente Dordrecht. De afdeling Facilitaire zaken en Vastgoed zal als "as-is" overgaan naar Dordrecht.

In 2021 zal een confrontatiematrix worden opgesteld waarin de benodigde functies en formatie wordt afgezet tegen de huidige formatie en bezetting.

3.6 De flexibele portefeuille

Vanaf de start van het gemeentelijk Vastgoedbedrijf in 2007 heeft de focus gelegen op het dagelijks beheer en het verkopen van overtollig bezit. Met het realiseren van de geprognotiseerde verkopen zoals beschreven in hoofdstuk 2.4 is de minimale, basis portefeuille bereikt. In toenemende mate ontstaat er behoefte aan een flexibele schil waarin huisvestingsvragen, al dan niet tijdelijk, kunnen worden opgevangen. Deze huisvestingsvragen kunnen niet worden ondervangen door het beschikbaar stellen van locaties uit de dispositie portefeuille, maar vereisen een ander type vastgoed.

Deze huisvestingsvragen zijn afkomstig van grote en kleine initiatiefnemers. Zo zijn er veel maatschappelijke initiatieven en startups die ruimte zoeken en verschillende initiatieven gericht op kleinschalige woon-zorgcomplexen. Allemaal voorbeelden van initiatieven die we als gemeente niet kunnen voorzien. Vanuit de klantreis onder initiatiefnemers (gehouden zomer 2020) leren we dat het vinden van een (nieuwe) locatie vrijwel onmogelijk is en dat dit initiatiefnemers zeer ontmoedigt.

In andere steden zien we dat hierop verschillende oplossingen worden geboden. Bijvoorbeeld het inrichten van een digitale marktplaats/makelfunctie waarbij beschikbaar vastgoed (en gronden), zowel in gemeentelijke en particuliere handen, inzichtelijk wordt voor burgers en bedrijven. De gemeenten Almere of Breda zijn hier voorbeelden van. In Dordrecht hebben wel al een digitaal makelpunt voor uur-verhuur van ruimte in wijkgebouwen.

Ook zijn er gemeenten die actief panden beschikbaar stellen en bemiddelen ten behoeve van initiatieven, creatieve industrie en/of startups. Zo heeft Amsterdam bijvoorbeeld de "Stadsloods". Jaarlijks begeleidt de Stadsloods ongeveer 350 ruimtezoekers in hun speurtocht naar een geschikte locatie binnen en buiten het gemeentelijk vastgoed.

We zullen in 2022 onderzoeken op welke wijze wij vanuit vastgoed het beste aan de wensen vanuit de beleidsafdelingen en de initiatieven vanuit de stad kunnen beantwoorden. Hierbij denken we in ieder geval aan het inrichten van een makelfunctie voor het matchen van huisvestingsvraag en aanbod. Een verdere mogelijkheid is het om panden aan te bieden specifiek als broedplaats of hub ten behoeve van huisvesting van initiatieven, passend binnen de beleidsmatige ambities van de

gemeente. Eventueel kan de verkleining van het winkelareaal in de binnenstad (compacte binnenstad) ook worden aangegrepen als kans om leegstand te voorkomen en kan de gemeente een (bemiddelende) rol spelen voor huisvesting van maatschappelijke initiatieven. Een andere kans zien we in het verlevendigen van de plinten in de wijk in de aanloop naar zorgbuurthuizen. Ook in de Dordtse ontwikkelgebieden (denk aan Spoorzone, Dordtwijkzone) kunnen dergelijke initiatieven mogelijk worden gerealiseerd.

4. Ontwikkelingen wet- en regelgeving

In toenemende mate wordt de focus gelegd op het voldoen aan wet- en regelgeving waarvoor steeds vaker de verplichting bij de eigenaar van het vastgoed komt te liggen. In onderliggend hoofdstuk een beschrijving van actuele ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving.

4.1. Ventilatie/ Covid

In gebouwen is voldoende luchtverversing nodig om verspreiding van virussen te voorkomen. Tijdens deze coronapandemie is er toenemende aandacht voor ventilatie in (openbare) gebouwen. Volgens het RIVM is het vooralsnog niet nodig af te wijken van huidige eisen voor ventilatie (luchtverversing) in het Bouwbesluit en de geldende landelijke richtlijnen. Er zijn geen aanwijzingen dat aanvullende maatregelen voor de gemeentelijke panden nodig zijn. De gemeente heeft naast haar rol als eigenaar van het Vastgoed ook een rol als werkgever. De praktijk toont aan dat werkgevers de lat vaak hoger leggen dan wettelijk is vereist. Binnen Dordrecht is dit ook een actueel onderwerp en nog in ontwikkeling.

4.2. Asbest

Sinds 1993 is het gebruik van asbest verboden. In 2018-2020 zijn alle verdachte gemeentelijke panden geïnventariseerd en is een rapportage per object opgeleverd. In een aantal gevallen is er asbest ontdekt, waarbij directe sanering noodzakelijk was. Deze sanering heeft plaatsgevonden. Voor alle overige panden worden asbestbeheerplannen opgesteld.

5. Verduurzaming Gemeentelijk vastgoed

Voor het verduurzamen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is een businesscase ingediend in het kader van de Agenda 2030 (Enecomiddelen). Besluitvorming hieromtrent verloopt via een apart voorstel aan uw raad. Onderstaand een samenvatting van de aanvraag, waarbij informerend de ontwikkelingen worden geschetst.

Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed Dordrecht

In 2020 is een gemeentelijke routekaart opgesteld voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed in Dordrecht. Het is een uitwerking van de sectorale routekaart van de VNG en een vertaling naar de Dordtse situatie. Het doel van de routekaart is het uiteenzetten van de Dordtse strategie en uitgangspunten bij het verduurzamen van het vastgoed van de gemeente Dordrecht en daarmee een helder pad te beschrijven. De gemeentelijke routekaart is tot stand gekomen in overleg en dialoog met diverse afdelingen en medewerkers binnen de gemeentelijke organisatie en SCD.

Scope en omvang van de opgave

1 Vervanging door nieuwbouw

Tussen 2020 en 2050 wordt ongeveer 45% van de doelstelling gerealiseerd door gebouwen op een natuurlijk moment te vervangen door nieuwbouw. Het gaat vaak om gebouwen met een bouwjaar van vóór 1992 die een lage energieprestatie hebben. Hierdoor is het besparingseffect groot. De gemeente moet bij nieuwbouw nu al rekening houden met de BENG-norm, maar kan ervoor kiezen om een gebouw tegen een (beperkte) meer-investering nu al energieneutraal (ENG) te maken zodat aan de eisen voor 2050 wordt voldaan. Bij de kredietaanvragen voor nieuwbouw zullen deze kosten in beeld worden gebracht.

2 Integrale verduurzaming bestaande voorraad

Het realiseren van de doelstelling in het Klimaatakkoord (CO_2 -arm en aardgasvrij) betekent dat aanvullende maatregelen nodig zijn aan de gebouwen die voor 2050 nog niet toe zijn aan vervanging of renovatie. Dit gaat verder dan instandhouding van het vastgoed en betekent een forse versnelling van de verduurzaming. Voor ca. 37% van de voorraad is deze 'versnelling' van toepassing. In de aanpak wordt uitgegaan van integrale verduurzaming op natuurlijke momenten van planmatig onderhoud. Door het moment te benutten dat toch al wordt geïnvesteerd in een gebouw, zoals bij de vervanging van de klimaatinstallaties, dakbedekking, kozijnen en verlichting, kunnen gereserveerde budgetten in het Meerjarenonderjarenhoudsplan (MJOP) worden ingezet. De aanpak gaat uit van verduurzaming van deze gebouwen naar energieneutraal. Daarnaast kan de wijkgerichte aanpak betekenen dat zich eerder dan gepland een natuurlijk moment aandient om het gebouw te verduurzamen, omdat het van het aardgas af moet.

De VNG heeft samen met Twijnstra Gudde een rekenmodel ontwikkeld. Op basis van dit model komen de kosten voor Dordrecht uit op 40 miljoen euro. Dit zijn kosten die noodzakelijk zijn om de bestaande gebouwen uit de portefeuille te verduurzamen. Het betreft de bruto kosten van de maatregelen, eventuele minder/meer onderhoudslasten of besparingen op energie zijn niet meegenomen.

3 Overige gebouwen aardgasvrij

Door het toepassen van nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande gebouwen komt de CO_2 -reductie uit op 95%. Dit betekent dat voor een deel van het maatschappelijk vastgoed geen

aanvullende verduurzaming nodig is en kan worden volstaan met het aardgasvrij maken. Dit percentage is voor het totaal aan gemeentelijk vastgoed in Dordrecht 18%.

Uitvoeringsplan verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Voor de gebouwen die de komende jaren aangepakt zullen worden wordt op gebouwniveau een analyse gemaakt van de maatregelen en energieprestatie enerzijds en de kosten anderzijds. Hierbij worden verschillende scenario's uitgewerkt (energielabel C, 49% co2 reductie (A), 95% co2 reductie) en worden per scenario de maatregelen beschreven, de meerkosten berekend en de besparing/terugverdientijd bepaald. Voor de eerste fase zijn reeds een aantal onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken worden in 2021-2022 verder uitgebreid zodat voor de periode 2021-2029 een planning gemaakt kan worden van de projecten, de benodigde investeringen en de te verwachten energiebesparingen.

Uitvoeringsorganisatie

Uitvoering geven aan deze maatregelen betekent een versnelling van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Het aantal en soort projecten zal stijgen. De financiële omvang van de werkzaamheden aan gebouwen stijgen met ca. 50% ten opzichte van de huidige onderhoudswerkzaamheden. Dit vraagt meer van het team Vastgoed van de gemeente en de afdeling vastgoed van het SCD, zowel qua formatie als qua kennis en competenties. In de berekening van de kosten voor verduurzaming is de technische begeleiding meegenomen (afdeling vastgoed SCD).

Binnen het team vastgoed van de gemeente is extra capaciteit nodig voor de volgende werkzaamheden:

- Projectmanagement uitvoeringsplan verduurzaming 2021-2030
- Aansturing uitvoering maatregelen en communicatie met gebruikers en huurders
- Uitwerken en implementeren revolverend fonds
- Afspraken maken met gebruikers en huurders over energiebesparing
- Opzetten en implementeren model voor energiemonitoring
- Opzetten en bijhouden tool voor monitoring Co2 ambitie

Financiering

Veel duurzaamheidsinvesteringen zorgen voor een lagere energierekening. Voor een deel van de gebouwenportefeuille betaalt de gemeente de energierekening. In veel gevallen betalen de gebruikers zelf de energierekening (musea, energiehuis, huurders kantoorruimte etc.).

De besparingen op gas en elektriciteit willen we grotendeels inzetten om de investeringen in duurzaamheid te financieren.

Revolverend fonds

Het voorstel is het opzetten van een revolverend fonds voor het financieren van de duurzaamheidsmaatregelen. In de beschrijving van de businesscase staat aangegeven dat de methodiek van het revolverend fonds nader uitgewerkt zal worden, passend binnen de richtlijnen van de BBV.

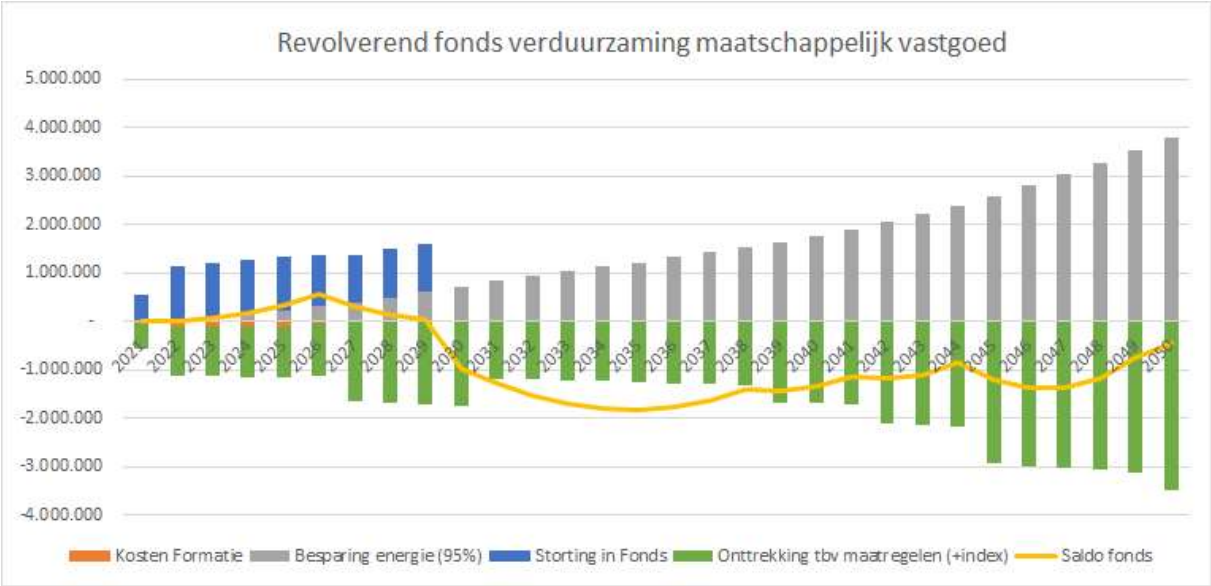
Het basisprincipe is:

Jaarlijks reserveert de gemeente de energiebesparingen uit de exploitatie om te kunnen investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Met huurders en externe gebruikers wordt een vergelijkbare afspraak gemaakt. Bij deze laatste is sprake van een split-incentive (gemeente investeert, gebruiker betaalt energierekening). Voor deze situaties zal een stimuleringsmaatregel worden toegepast, waarbij de energiewinst verdeeld wordt tussen de investeerder (80-90%) en huurder/gebruiker (10-20%).

De "energiewinst" zal voorafgaand aan het implementeren van een maatregel worden bepaald aan de hand van een rapportage. Hierna zal dit budget worden overgeboekt van de post energielasten naar het revolverend fonds.

Hiernaast is een eenmalige storting in het fonds noodzakelijk om het vliegwiel op gang te brengen.

Op basis van de uitgangspunten is berekend dat een storting van € 8,5 miljoen noodzakelijk is om de benodigde € 40 miljoen aan duurzaamheidsmaatregelen te realiseren.



Voor het financieren van dit fonds loopt een aanvraag bij de gemeenteraad in het kader van Agenda Dordrecht 2030.

6. Huurdersontwikkelingen

Huis van Stad en Regio

De realisatie van Huis van Stad en regio zorgt voor veel verhuisbewegingen. Een belangrijk deel van de GRD zal haar intrek nemen in het nieuwe pand, en blijft daarnaast Noordendijk 248 huren tot vooralsnog 2028. De bibliotheek maakt op dit moment nog gebruik van eigen huisvesting, maar zal in de nieuwe situatie huurder binnen het Huis van Stad en Regio worden. Daarnaast huurt de gemeente op dit moment Spuiboulevard 99 van een externe vastgoedeigenaar en verhuurt dit pand vervolgens aan Stichting Dordrecht Marketing. Met de realisatie van Huis van Stad en Regio en de verhuizing van Dordrecht Marketing naar deze locatie zal dit contract worden beëindigd. De rol welke de gemeentelijke vastgoedorganisatie naar de afzonderlijke gebruikers van het Huis van Stad en Regio gaat vervullen wordt binnen de kaders van dit project nader uitgewerkt.

Ontwikkelingen COVID

Sinds het begin van de coronacrisis in maart 2020, zijn diverse besluiten genomen om huurders te ondersteunen in de moeilijke tijd. Zo is uitstel van huur mogelijk gemaakt en is een beperkt deel van de huurders kwijtschelding verleend. Op langere termijn zullen de effecten van de crisis duidelijker worden. Op dit moment kunnen veel huurders nog aan de betalingsverplichtingen voldoen, maar gelijktijdig wordt zichtbaar dat de reserves bij deze huurders op zijn. Ook is het de verwachting dat de vraag naar ruimte mogelijk zal verschuiven, omdat panden op een andere manier gebruikt gaan worden.

Ontwikkelingen wijk- en buurtcentra

Op dit moment zijn er in de stad 5 wijkcentra die worden ingezet voor diverse maatschappelijke activiteiten. Begin 2021 Is de beleidsnotitie "Omzien naar Elkaar" door de gemeenteraad vastgesteld waarin de visie op ontmoetingsplekken is beschreven. De wijkcentra krijgen hierin een belangrijkere rol bij het versterken van de sociale cohesie in de wijk door ontmoeting te stimuleren en faciliteren. Deze wijkcentra worden omgevormd naar een huiskamer van de wijk. Wat betreft het vastgoed zal er weinig of niets veranderen. Wijzigingen hebben vooral betrekking op de exploitatie welke niet via de vastgoedbegroting loopt. Voor de uitwerking van de nieuwe wijze van exploitatie van de wijkaccommodaties wordt in 2021 door een kwartiermaker een plan van aanpak opgesteld. Uitgangspunt is dat er per locatie wordt gekeken wat er nodig is. Dit kan per wijk verschillen.

DOOR

De creatieve broedplaats DOOR is opgericht in 2014 en in eerste instantie gehuisvest in vastgoed wat op de nominatie stond op verkocht te worden. Het was de doelstelling van DOOR om op tijdelijke basis gebruik te maken van vastgoed en vervolgens te rouleren naar een nieuw pand. Sinds 2018 huurt DOOR het voormalige Belastingkantoor aan de Spuiboulevard. Het aangetoonde succes van DOOR heeft ervoor gezorgd dat er behoefte is ontstaan aan een meer permanente locatie. Inmiddels wordt de mogelijkheid voor verhuizing naar Munt 5 uitgewerkt.

Ateliers

Dordrecht heeft een lange traditie op het gebied van beeldende kunst en kunstenaarsbeleid. Er zijn 4 ateliergebouwen in eigendom van de gemeente waar kunstenaars atelierruimte huren.

Door de beleidsafdeling cultuur wordt gewerkt aan een nieuwe notitie atelierbeleid. Vastgoedbeleid t.a.v. de ateliergebouwen zal hierin worden meegenomen.

Gymzalen

In 2020 is een huisvestingsplan voor de gymzalen vastgesteld waarbij in beeld is gebracht of er voldoende capaciteit is in de gymzalen voor het bewegingsonderwijs, welke zalen aan vervanging toe zijn en waar eventueel extra behoefte is. Van de 22 gymzalen zijn er 13 ouder dan 40 jaar. De komende jaren wordt gestart met vervanging van de eerste zalen: Brouwersdijk 4, Latourpad 16 en Heimerstein 32.

Interne huurders

Onze organisatie kent vele interne huurders. Deze huurders zijn zelf verantwoordelijk voor de exploitatie van hun panden. Dat neemt niet weg dat vastgoed nauw betrokken is bij de ontwikkelingen bij deze organisatieonderdelen. Omdat de primaire verantwoordelijk voor deze ontwikkelingen bij de huurders ligt (zoals interne verbouwingen) valt dit grotendeels buiten de scope van dit meerjarenperspectief. De komende periode worden de demarcaties tussen de verantwoordelijkheden van eigenaar en huurder nader uitgewerkt.

7. Financiën

Stijging bouw- en onderhoudskosten
De afgelopen jaren worden gekenmerkt door sterk stijgende bouwkosten, zowel voor onderhoud als voor nieuwbouw. Ook regelgeving zorgt voor stijgende bouwkosten. Aangescherpte duurzaamheidseisen: sinds 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Ondanks deze bovengemiddelde stijgingen is het beheer en onderhoud binnen de financiële kaders uitgevoerd.

Renovatie of levensduurverlengende ingrepen
De komende jaren zullen steeds meer gebouwen 'op leeftijd' komen, waardoor renovatie en functionele aanpassingen nodig worden om ze technische en functioneel geschikt te houden voor de toekomst. In 2014 is met het vaststellen van de vastgoednota besloten niet te reserveren voor (onderhouds)uitgaven met een vervangingscyclus van meer dan 20 jaar, maar om het financiële vraagstuk op te lossen in de begroting als het zich daadwerkelijk voordoet.

Een spaarpot voor dit type onderhoud heeft voordelen: De gemeentelijke kosten worden over lange termijn geëgaliseerd, de exploitatielasten zijn realistisch ingeschat (er zijn geen "verrassingen" tussendoor) en de uitvoering van het onderhoud kan integraal uitgevoerd worden. Ook helpt het de verdere verduurzaming van de vastgoedportefeuille omdat er gespaard wordt voor 1:1 vervanging, waardoor de meerkosten voor verduurzaming beperkter zijn.

Vooralsnog is er niet gekozen om een dergelijke spaarpot (voorziening) in te stellen omdat dit een beslag legt op de jaarlijkse middelen in de gemeentebegroting. Bij het herijken van de onderhoudsvoorziening willen wij de raad voorleggen dit standpunt te heroverwegen en hierbij inzichtelijk maken wat het (financiële) effect hiervan is (zie ook kopje over onderhoudsvoorziening).

Herbouwwaarde panden/verzekering panden
Alle gebouwen zijn verzekerd voor opstal en inventaris (indien van toepassing). Om ervoor te zorgen dat ze correct verzekerd blijven, worden periodiek de gebouwen opnieuw getaxeerd wordt door een onafhankelijk taxatiebureau met gecertificeerde taxateurs. De verzekering van de gebouwen is eind 2020 opnieuw aanbesteed. Dit leidde tot een stijging van de premiekosten.

Onderhoudsvoorziening
Om de onderhoudslasten naar de toekomst te egaliseren willen wij gaan werken met een onderhoudsvoorziening voor het groot/planmatig onderhoud van het vastgoed. Conform de richtlijnen van de BBV dient in de onderhoudsvoorziening jaarlijks per object een dotatie gedaan te worden op basis van een actueel MJOP (Meerjarenonderhoudsplan), het MJOP mag hiervoor maximaal 5 jaar oud zijn. Omdat wij per 2021 weer beschikken over actuele onderhoudsplanningen, is het mogelijk om over te stappen op een voorziening (in plaats van de bestemmingsreserve die nu gehanteerd wordt).

De belangrijkste input voor het vaststellen van een voorziening zijn betrouwbare MJOP's.
In 2019 en 2020 zijn door het Service Centrum Drechtsteden nieuwe MJOP's opgesteld. Alle panden zijn opnieuw ingemeten en is vervolgens de onderhoudstoestand bepaald en geïnventariseerd welke maatregelen de komende jaren noodzakelijk zijn om het gebouw in stand te houden. Begin 2021 is deze informatie beschikbaar gekomen.

Op basis van deze input wordt vanaf de loop van 2021 bepaald wat de hoogte van de onderhoudsvoorziening moet zijn. Het instellen van onderhoudsvoorziening en de uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen zal worden voorgelegd middels een apart raadsvoorstel in 2022.

Exploitatieberekeningen

In de vastgoednota 2016 is het financiële uitgangspunt geformuleerd tenminste kostendekkend het vastgoed te verhuren. Hiervoor zijn in 2016 voor alle objecten exploitatieberekeningen gemaakt. Door het opstellen van exploitatieberekeningen worden de kosten en huur van maatschappelijk vastgoed transparant gemaakt en worden verkapte subsidies voorkomen.

In 2019 en 2020 zijn door het Service Centrum Drechtsteden nieuwe MJOP's opgesteld van de panden. Op basis hiervan zullen in de 1e helft van 2022 nieuwe exploitatieberekeningen worden gemaakt. Indien dit leidt tot financiële consequenties, volgt hier aparte besluitvorming voor.

8. Uitvoeringsagenda/ Beoogde resultaten 2021-2022

De onderwerpen beschreven in dit ‘Meerjarenperspectief Vastgoed' leiden tot een uitvoeringsagenda Vastgoed. Naast de reguliere taken zijn er een aantal speerpunten die projectmatig verder uitgewerkt zullen worden. De resultaten worden verwerkt in een nieuw meerjarenperspectief, of er zal separate besluitvorming over plaatsvinden in de raad. In onderstaand schema is aangegeven welke besluitvorming zal volgen.

Het realiseren van deze planning is mede afhankelijk van de beschikbaarheid van formatie en (project)medewerkers om deze werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

		2021		2022	
Financiën					
Actualiseren exploitatieberekeningen en huurprijzen kostprijs dekkende huur	*ntb*				
Omzetten onderhoudsreserve naar voorziening	*raadsvoorstel*				
Duurzaamheid					
Besluitvorming businesscase verduurzaming maatschappelijk vastgoed	*raadsvoorstel*				
Uitwerken model revolverend fonds en afspraken vastleggen met huurders/gebruikers	*MPV 2022*				
Voorbereiden uitvoeringsplannen 2022-2026	*MPV 2022*				
Opstarten uitvoering eerste projecten verduurzaming	*MPV 2022*				
Organisatie					
Formatie op orde	*Kadernota 2022*				
In beeld brengen taken rollen verantwoordelijkheden gemeente / SCD	*MPV 2022*				
Integratie SCD binnen de gemeente	*MPV 2022*				
Vastgoedinformatie verder op orde brengen	*MPV 2022*				
Projecten Nieuwbouw Renovatie					
Voorbereiden nieuwbouw Huis van Stad en regio	*MPV 2022*				
Uitvoeren nieuwbouw Gymzalen Latourpad	*MPV 2022*				
Renovatie Essenhof Zuidendijk 270	*raadsvoorstel*				
Herontwikkeling Brouwersdijk 4	*MPV 2022*				
Oplevering renovatie zwembad de Dubbel	*MPV 2022*				
Ontwikkelingen portefeuille					
Toekomstvisie Achterom 103	*raadsvoorstel*				
Invulling geven aan "flexibele schil", uitwerking businesscase	*raadsvoorstel*				