Actualisatie vastgoedbeleid Gemeente Zutphen

Dynamisch en Doelmatig



Inhoud presentatie

- Waarom een actualisatie van het vastgoedbeleid?
- Deel 1- Het beleid
- Deel 2- Portefeuille-indeling
- Deel 3- Het beheerplan
- Deel 4- Het verduurzamingsplan
- Samenvatting

Wij nemen u graag mee in :

→Actualisatie vastgoedbeleid.

gevolg 1 : Opnieuw vaststellen van de portefeuille-indeling.

gevolg 2 : Beheerplan. Budget voor onderhoud

gevolg 3 : Verduurzamingplan. Investeren in de toekomst.

Deze besluiten vormen een samenhangende vastgoedstrategie voor de komende periode.



Waarom een actualisatie van het vastgoedbeleid?

Ontwikkelingen sinds 2017 (Vastgoedbestendig Zutphen)

- Centralisatie vastgoedbeheer gerealiseerd.
- Vastgoed opgedeeld in 3 portefeuilles.
- Verkoop van 4 woningen, 1 maatschappelijk pand en 2 garages gerealiseerd vanuit de verkoopportefeuille 2020. (niet alles vanwege motie broedplaatsen)
- Onderwijs en sportvastgoed toegevoegd.
- Kostprijsdekkende huur geïntroduceerd en opgestart i.o.m. de beleidsafdelingen.
- Meerjarenplannen opgesteld voor alle gebouwen, en het eerste 5 jaarlijkse beheerplan uitgevoerd.
- Professionalisering vastgoedinformatie en beheer.
- Concept strategisch voorraadbeheer opgezet.

Waarom actualisatie van het vastgoedbeleid ?

2026 : nieuwe opgaven

- Verduurzaming
- Omgevingswet
- Grote investeringsopgaven
- Accommodatiebeleid : IHP-onderwijs, sport, e.v.
- Toenemende financiële druk

Conclusie: de traditionele beheerrol is niet langer voldoende. → Van vastgoedbeheer naar strategische vastgoedsturing.

Deel 1- Het beleid (Visie op vastgoed)

> Vastgoed is geen doel op zich maar een faciliterend middel om beleids- of strategische doelen te bereiken <

Wij behouden vastgoed uitsluitend wanneer het:

- Beleidsdoelen ondersteunt
- Strategische doelen dient
- Noodzakelijk is voor gemeentelijke dienstverlening

Vastgoed zonder functie:

- Verkopen of herpositioneren

Doel: Portefeuille zo compact als nodig en zo effectief mogelijk.

Drie beleidskeuzes

1. Strategische koers

Actief portefeuillemanagement. Welke gebouwen zijn er nodig?

2. Strategisch voorraadbeleid

Vraag en aanbod koppelen (accommodatiebeleid)

3. Strategische regie en financiële sturing

Meer sturen op maatschappelijke en financiële prestaties



Deel 2- Portefeuille indeling

Gevolg van het beleid

Wanneer vastgoed een middel is: dan moeten we weten welk vastgoed nog bijdraagt aan onze doelen.

→ Daarom is de portefeuille-indeling geactualiseerd.

Betrokken beleidsvelden:

Cultuur, Welzijn, Erfgoed, RO, Onderwijs, Sport en economische zaken.



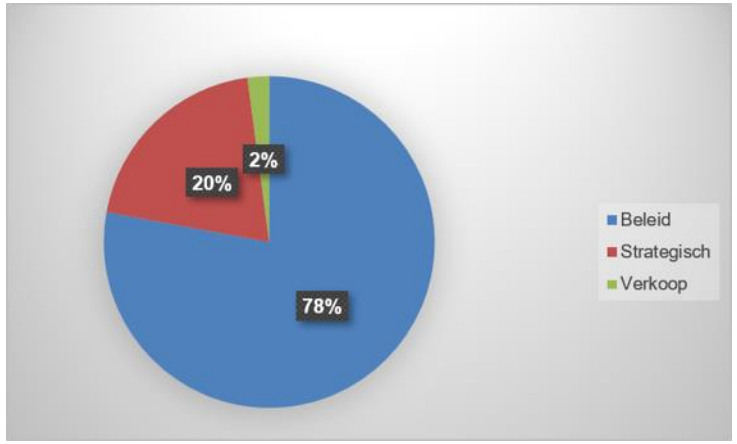
Resultaat portefeuille-indeling

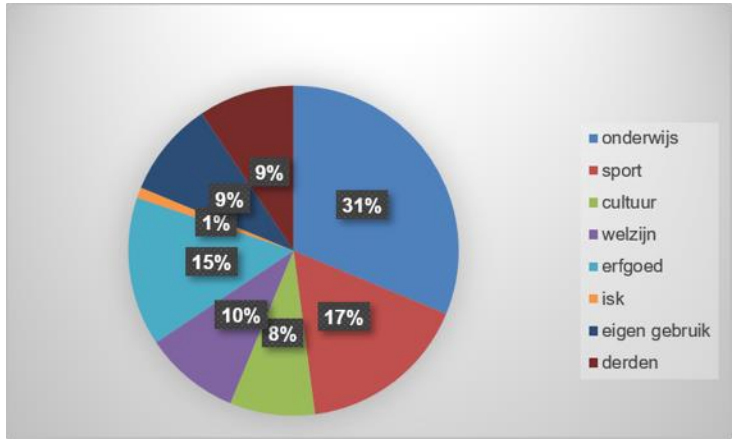
Totaal 96 objecten

- Beleidsportefeuille: 75 (inclusief scholen)
- Strategische portefeuille: 19
- Verkoopportefeuille: 2

Per object is er gekeken naar:

- Beleidswaarde (eerste verkenning vooruitlopend accommodatiebeleid)
- Exploitatie
- Technische staat en levenduur gebouwen
- Verduurzaming
- Gebieds-, en strategische betekenis





Bestuurlijke betekenis

De portefeuille-indeling bepaalt:

- waar we investeren
- waar we onderhouden
- waar we verduurzamen
- waar we mogelijk verkopen



Deel 3- Beheerplan

Het behouden en toekomstbestendig houden van gebouwen vraagt om verantwoord onderhoud.

Uitgangspunten onderhoud: NEN 2767, Conditieniveau 3, Levensduur panden.

Hieruit volgt het beheerplan 2026-2030 bestaande uit twee onderdelen;

- Het meerjarig onderhoudsplan (MOP)
- Het meerjarig investeringsplan (MIP)

→ Benodigde middelen hoger door o.a. prijsontwikkeling en gewijzigde wet- en regelgeving.

→ Al bezuiningsronde doorgevoerd (uitstel onderhoud) om binnen financiële kaders te blijven.

Financiële uitdaging

Voor de portefeuille waarop het beheerplan betrekking heeft:

- Huidige dotatie onderhoudsvoorziening € 780.100/jaar (2026)
- In de VJN is per 2027 de dotatie 20 % opgehoogd (+€ 176.020)
- De kapitaallasten uit het MIP worden gedekt uit de reserve groot onderhoud gemeentelijke gebouwen. De huidige dotatie (€ 126.900) is te laag!
- Te onderzoeken : ophoging van de dotatie reserve van € 60.000 jaarlijks.

Hoe is dit beheerplan 2026-2030 (financieel) haalbaar?

- De totale onderhoudslasten liggen daarmee op € 1.143.020 (2027)
- Landelijke benchmark : onderhoudskosten ca. € 1.3 miljoen p/jaar.
- Weinig financiële ruimte voor bijvoorbeeld tegenvallers in het beheerplan.
- Risico op achterstallig onderhoud. (vraagt goede sturing!)

Deel 4-Verduurzamingsplan

Wat betekent het beleid voor verduurzaming

- Verduurzaming wordt integraal onderdeel van vastgoedbeheer
- Vastgoed moet toekomstbestendig zijn
- De gemeente heeft een voorbeeldfunctie

Onze ambitie/wettelijke taak

Doel 2030

- 55% CO_2 reductie
- Minimaal label A (m.u.v. monumenten)

Doel 2050

- 95% CO_2 reductie
- Aardgasvrij vastgoed
- Route naar Paris proof

Routekaart verduurzaming

Proof in 2050

Samen bouwen aan een duurzame toekomst

	TRANCHE 1 2024 – 2030 Naar label A	TRANCHE 2 2031 – 2035 Onderzoekspanden en aansluiting warmtenetten	TRANCHE 3 2036 – 2050 Doorwerken naar Paris Proof
	NU 2024 → 2024 2025 2026 2027 2028 2029 → 2030 A	2031 2032 2033 2034 → 2035	2040 2045 → 2050
	Alle gebouwen minimaal label A in 2030	Onderzoekspanden verduurzamen en maximaal aansluiten op warmtenetten	Paris Proof: klimaatneutraal, circulair en veerkrachtig vastgoed
DOEL	• Alle bestaande gebouwen minimaal label A • Energieverbruik fors verlagen • CO_2-uitstoot reduceren	• Panden op onderzoek verduurzamen en naar label A • Zo veel mogelijk aansluiten op (nieuwe) warmtenetten • Verdere reductie van CO_2 en energiekosten	• Paris Proof: klimaatneutraal, circulair en veerkrachtig • Adaptief en toekomstbestendig vastgoed • Waarde creëren voor mens en omgeving
WAT DOEN WE?	• Gebouweninventarisatie en prioritering • Quick wins en gedragsmaatregelen • Isoleren (dak, gevel, glas) en kierdichting • Installaties vervangen en optimaliseren • Zonnepanelen en energieopslag waar mogelijk • Energiebeheer en monitoring inrichten	• Panden op onderzoek grondig analyseren en aanpakken • Aansluiten op nieuwe of uitbreiding warmtenetten • Bronstrategie per gebouw/cluster bepalen • Restwarmte en duurzame bronnen benutten • Optimaliseren gebouwen na aansluiting • Actualiseren MJOP's en meerjarenplanning	• Verdere verduurzaming: CO_2-arm en fossielvrij • Circulaire materialen en hergebruik • Klimaatadaptatie en natuur-inclusief bouwen • Smart en flexibel vastgoedgebruik • Innovatie en pilots opschalen • Doorlopend verbeteren en monitoren
HOE MAKEN WE HET MOGELIJK?	• Meerjarig investeringsprogramma • Subsidies en beschikbare regelingen benutten • Integrale afweging: kosten, baten en risico's • Marktpartijen en partners betrekken • Governance, rollen en besluitvorming helder organiseren	• Samenwerking met netbeheerders en warmteleveranciers • Contracten en afspraken voor warmtenetaansluiting • Gezamenlijke businesscases en financiering • Participatie en communicatie met gebruikers en omgeving • Kennisdeling en leren van pilots	• Langjarige samenwerking in de keten • Integraal portefeuille- en risicomanagement • Datagedreven sturen en bijsturen • Innovatiebudget en continue verbetering • Kennisdeling en samenwerking in de regio
WAT LEVERT HET [illegible]?	• Label A in 2030 • Lagere energiekosten • Minder CO_2-uitstoot • [illegible] andere binnenruimtes • Betrouwbaar en toekomstbestendig vastgoed	• Duurzaam verwarmde gebouwen via warmtenetten • Verdere verlaging energiekosten en CO_2 • Minder afhankelijk van fossiele bronnen • Betere benutting van lokale duurzame warmte • Waarde voor omgeving en inwoners	• Paris Proof vastgoed in 2050 • Klimaatneutraal, circulair en veerkrachtig • Behoud van waarde en brede maatschappelijke impact • Bijdrage aan een leefbare, gezonde en inclusieve stad

Eerste uitvoeringsstap

Tranche 1 (2027-2030)

13 gebouwen

Resultaat na verduurzaming:

- 188.988 m3 gasbesparing
- 263.850 KWh elektriciteitsbesparing
- 292 ton CO_2 –reductie per jaar

Investering € 7,054 miljoen



Aandachtspunten

- Waarschijnlijk onrendabele top (kapitaallasten/minder kosten)
- Afhankelijk van: mogelijke subsidies, onderhandelingen met huurders, netcongestiemaatregelen.
- Planningsoptimisme: netcongestie, prijsvorming, beschikbaarheid uitvoerende bedrijven vormen een risico.

Samenvatting

Vaststelling beleid :

Het vastgoedbeleid bepaalt; **waarom we vastgoed hebben**

De portefeuille-indeling bepaalt; **welk vastgoed we behouden**

Het beheerplan bepaalt; **hoe we het vastgoed in stand houden**

Het verduurzamingsplan bepaalt; **hoe we het vastgoed toekomstbestendig maken**



Planning :

Raadsvergadering beeldvormend	: 8 oktober
Collegebesluit	: 10 november 2026
Raadsvergadering oordeelsvormend	: 3 december 2026
Raadsvergadering besluitvormend	: 17 december 2026



Bedankt voor jullie aandacht.

Dirk Punt

06-22377820

d.punt@zutphen.nl

Zutphen.nl


Zutphen