



Indeling paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

Gemeenten geven in hun begroting en jaarverslag inzicht in de plannen en besteding van publieke middelen. De begroting is er voor bestuurders, raadsleden, burgers en eigen dienst. Door de uniforme inrichting is het mogelijk om gemeenten qua prestaties naast elkaar te leggen.

Wettelijk kader

De BBV geeft het kader waaraan de begroting moet voldoen. De meest logische plek om inzicht te geven in het gemeentelijk vastgoed is het verplichte paragraaf onderhoud kapitaalgoederen. Naast wegen, riolering, water en groen moet hier worden gerapporteerd over de gebouwen die een gemeente bezit. Anders dan de titel doet vermoeden gaat het hier om meer dan rapportage over het onderhoud. In deze paragraaf moet inzichtelijk worden gemaakt:

1. Wat het beleidskader is
2. Wat de uit het beleidskader voortvloeiende financiële consequenties zijn
3. Hoe deze consequenties zijn vertaald in de begroting.

Praktijk

Uit [onderzoek](#) van gemeenten in Bouwstenen-verband blijkt dat raadsleden over het algemeen geen idee hebben waar ze in de gemeentebegroting moeten kijken als het om vastgoed gaat. Een aantal mensen in het Bouwstenen-netwerk is van mening dat raadsleden en bestuurders onvoldoende via de begroting en jaarverslagen over vastgoed worden geïnformeerd. Van de 12 onderzochte begrotingen voor 2021 (10 grootste en 2 kleine gemeenten) voldoet en geen één aan de eisen van de BBV.

We zijn het aan onze stand verplicht vastgoed een serieuze plek in de begroting te geven. Er gaat veel geld in om; zo'n 5 tot 15 % van de begroting en zo'n 30% van de balans. Serieus geld. Daarbij is het aan de vastgoedafdelingen, de wethouder vastgoed, het college en de raad mee te nemen in nut en noodzaak, kosten en opbrengsten van nieuwe investeringen, bijvoorbeeld ten behoeve van sociale beleidsthema's of de verduurzaming. Dat zijn de onderwerpen waarover de raad inzicht wil hebben, blijkt ook uit raadsvragen n.a.v. de begrotingen 2022.

Doel van het voorstel

Voorstel is vastgoed beter en meer vergelijkbaar zichtbaar te maken in de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen, met als doel:

- meer overzicht en houvast voor burgers, raadsleden, wethouders en de eigen gemeentelijke organisatie;
- de stap te kunnen maken van kosten- naar waardesturing (meer zicht op nut, noodzaak en resultaat van investeringen);
- een meer efficiënte en effectieve inzet van vastgoed en daarmee een betere financiële positie van gemeenten.

Voorstel indeling

Onderstaand puntsgewijs een voorstel voor de inhoud van de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen. Deze punten zijn bedoeld ter bespreking en worden later uitgewerkt in voorbeeldteksten met toelichting.

Streven is een paragraaf van 1 à 2 A4.



Toelichting

Leeswijzer:

- wat hier (totaalbeeld)
- wat elders in de begroting (vastgoed in andere programma's, risico's, weerstandsvermogen investeringen e.d.)

Beleidskader

Noemen en verwijzen naar:

- vastgesteld beleid (Meerjarenperspectief en andere beleidskaders)
- ontwikkelingen in de samenleving, beleid en wetten of eigen organisatie

Op het gebied van samen leven, inclusie en toegankelijkheid, kunst- en cultuur, welzijn, sport en zorg, energietransitie, biodiversiteit, circulariteit, klimaatbestendigheid, ruimtelijke ordening en bouw, voor zover ze grote (financiële) impact hebben op het behoud, afstoten of investeringen van de kapitaalgoederen.

Panden in eigendom

Wat wel en niet:

- Minimaal het aantal panden in eigendom en de m2 van de panden
- Onderwijs meenemen (ook deel niet juridisch)
- Grond blijft buiten beschouwing (daar zijn aparte regels voor)

Om portefeuilles met elkaar te kunnen vergelijken is het handig een gelijke indeling te hanteren; ingedeeld naar categorieën die [in de praktijk worden gebruikt](#):

1. Eigen huisvesting;
2. Kunst en cultuur;
3. Onderwijs (economisch);
4. Sport en recreatie;
5. Welzijn en zorg;
6. Multifunctioneel;
7. Parkeergarages;
8. Wonen
9. Overig.

Al deze categorieën kunnen (deels) commercieel worden verhuurd, leeg staan (op zoek naar andere gebruiker) of strategische plekken zijn die de gemeente voor de toekomst en/of lucht voor de stad in eigendom wil houden. Dit zijn geen categorieën, wel inzichtelijk maken.

Voor het complete beeld ook naast panden in eigendom het aantal panden die worden aangehuurd vermelden.

Kwaliteit portefeuille

Hier kan je denken aan:

- aansluiting op beleidsdoelen (past de portefeuille op gestelde doelen)
- onderhoudsniveau
- duurzaamheid / feitelijk energiegebruik of CO2



Kosten portefeuille

Kosten per categorie die betrekking hebben op het in eigendom hebben van vastgoed:

- kapitaallasten
- onderhoudskosten
- beheerkosten
- overige zakelijke lasten, waaronder verzekeringen

Verwijzen naar paragraaf risico's voor leegstand, slechte debiteuren, verzekeringen en leergeld.

Zicht op toename of afname kosten als gevolg van investeringen.

Baten portefeuille

Baten/financiering per categorie:

- via interne budgetten (vanuit beleidsafdelingen, huisvestingssubsidie)
- via geld van buiten (buiten de gemeentebegroting om)

Ook vermelden:

- al of niet kostprijsuur
- kostendekkendheid (verlies of winst)
- dotatie
- reserveringen

Waarden

Vermelden per categorie:

- boekwaarde
- WOZ waarde

Afschrijvingstermijnen die worden gehanteerd en eventueel hoe wordt omgegaan met restwaarde in kader van circulariteit (via MJOP, zie notitie Utrecht).

En (invloed ontwikkelingen) op de schuldpositie, solvabiliteit en bijdrage in het weerstandsvermogen.

Tot slot

Wat ook nog relevant is. Misschien iets over meer informatie en beschikbare data.