Nota Vastgoed 2021

**1. Inleiding**

De gemeente Waalwijk heeft vastgoed in haar bezit om publieke doelen te bereiken. Het vastgoed bevat een mix van wettelijke taken (onderwijshuisvesting, reiniging), ambities (theaters, musea) en prioriteiten (zorg voor ouderen, goede sportvoorzieningen). Om ze te bereiken zijn goede voorzieningen nodig.

De opbrengsten van goede dienstverlening zijn het welzijn en de gezondheid van inwoners, een aantrekkelijke woonstad of een goed vestigingsklimaat. Maar wegen de kosten op tegen de opbrengsten? Kortom: hoe ziet de vastgoedexploitatie er uit?

**1.1 Opbouw van deze nota**

Onderstaande notitie geeft de stand van zaken weer van de vastgoedportefeuille van de Gemeente Waalwijk per 1 januari 2021. De nota vastgoedexploitatie maakt onderdeel uit van de planning & control cyclus en wordt jaarlijks voorgelegd aan de gemeenteraad. Het betreft een verantwoording van de stand van zaken met betrekking tot de gemeentelijke vastgoedportefeuille, alsmede de activiteiten/plannen voor 2021.

In hoofdstuk 2 beantwoorden we de vragen: Waar komen we vandaan? Waar staan we nu? En waar willen we naar toe? Daarmee werpen wij een terugblik op de ambtelijk en politiek stappen, welke zijn gezet om het management van de vastgoedportefeuille te professionaliseren.

De stand van zaken wordt samengevat in hoofdstuk 3 . Hierin komen de volgende onderwerpen aan bod: de portefeuillestatistieken, eigendomssituatie, bruto vloeroppervlak (bvo) en financiële eigenschappen.

In hoofdstuk 4 worden de totale jaarlijkse kosten van de vastgoedportefeuille benoemd. De kosten zijn gebaseerd op de werkelijke boekingen zoals geregistreerd in de boekhouding van de gemeente Waalwijk.

Tot slot worden in hoofdstuk 5 de (lopende) projecten en initiatieven in kaart gebracht en worden de actiepunten voor komend jaar benoemd.

**2. Beleidskader**

De gemeente Waalwijk wil voorzien in maatschappelijk vastgoed voor instellingen, maatschappelijke initiatieven en verenigingen die het gemeentelijk beleid ondersteunen of faciliteren of uitvoering geven aan de kerntaken van de gemeente. Om een heldere koers te varen zijn spelregels nodig. Het vastgoedbeleid geeft richting en houvast aan het management en beheer van gemeentelijk vastgoed. In het vastgoedbeleid worden vragen beantwoord als: wat wil de gemeente Waalwijk met haar vastgoed? En hoe gaat de gemeente de komende jaren met haar vastgoed om?

**2.1 Waar komen we vandaan?**

In de afgelopen jaren zijn ambtelijk en politiek stappen gezet om het management van de vastgoedportefeuille te professionaliseren. De noodzaak tot professionaliseren komt voort uit het onderzoek van de Rekenkamercommissie ‘Komt vast goed’ (2014). Uit dit onderzoek blijkt dat het binnen de gemeente Waalwijk ontbreekt aan visie, beleid en juiste vorm van rapporteren over het vastgoed.

Als eerste stap in de professionalisering is de kadernota vastgoed opgesteld. De kadernota gaat in op de manier van (samen)werken en van de inrichting van het vastgoedteam, de taken en verantwoordelijkheden en de daarbij horende processen (op hoofdlijnen). Samenvattend geeft deze nota uitwerking aan:

 Hoe het Portefeuillemanagement georganiseerd wordt in relatie tot de maatschappelijke doelen, eisen en wensen;

 Hoe het Technisch beheer en de Projecten georganiseerd worden;

 Hoe de Administratieve processen achter het Portefeuillemanagement en het Technisch beheer en de Projecten worden vorm gegeven;

 Welke rapportages er nodig zijn om besluiten voor te leggen; te rapporteren en te informeren over de functionele en financiële prestaties van het vastgoed.

Vervolgens is door de gemeenteraad op 11 april 2019 de Notitie vastgoedbeleid vastgesteld. In deze notitie vormt de nadere uitwerking van de Kadernota vastgoed opgenomen en hierin is de uitwerking van operationele spelregels en processen vastgelegd.

**2.2 Waar staan we nu?**

De gemeente Waalwijk gaat voor duurzaam. Het college heeft in 2009 de ambitie vastgelegd om in 2043 klimaatneutraal te zijn. Vastgoed is een bedrijfsmiddel met een lange exploitatieperiode. Veel van de gebouwen uit de huidige portefeuille zullen er in 2043 nog staan. Maar hoe pakken we dat aan? Hiertoe is het Plan van aanpak Duurzaamheid gemeentelijk vastgoed opgesteld en vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad op 15 oktober 2020. Tevens nam de gemeenteraad een amendement aan, waarin werd besloten om een nadere verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden om de ambities uit de Visie Duurzaam Waalwijk 2030 en het grondstoffenakkoord (circulaire economie) toe te passen op de verduurzaming van het vastgoed en dit supplement uiterlijk het 3e kwartaal 2021 aan de raad voor te leggen.

Na een interne afweging is uiteindelijk besloten om, ook kostentechnisch gezien, niet twee vastgoedsystemen naast elkaar te laten functioneren en te kiezen voor het vastleggen van vastgoedinformatie in alleen het systeem Planon. Het systeem Planon voldoet aan de gewenste informatie-opslag en -verwerking, alsmede te genereren rapportages. De jaren 2019 en 2020 zijn vooral benut om de (meerjaren)onderhoudsplannen te voorzien van alle leverancierscontracten e.d. en dit alles goed in Planon te registreren en vooral ook om veel basisinformatie over (het beheer van) de panden op te nemen.

De Vastgoedformatie wordt momenteel verder vormgegeven. Hierbij hoort de clustering van werkzaamheden, die in het verleden verspreid over de diverse teams lagen, in het cluster Vastgoed. Daarbij hoort de opzet van accountmanagement om vooral goede afstemming te hebben met de diverse beleidsafdelingen. Periodiek is er nu afstemmingsoverleg over ontwikkelingen en werkzaamheden tussen cluster Vastgoed en de teams TREW (ruimtelijke ontwikkeling, economie en werkgelegenheid), TMAO (maatschappelijke ontwikkeling), TSPO (sport) en TIBF (informatiebeheer en facilitair).

**2.3 Waar willen we naar toe?**

In 2021 moet de noodzakelijke formatie van het vastgoedcluster er staan. Dit betekent dat de doelen zoals opgenomen in de Nota vastgoedbeleid ook gerealiseerd kunnen gaan worden. Gedoeld wordt dan met name op het centraal factureren van huurnota’s, afronding inventarisatie van alle bestaande huurcontracten en in concept omvorming van alle bestaande contracten in model ROZ-contracten. Dit model is inmiddels algemeen gangbaar en opgesteld door de Raad voor onroerende Zaken (ROZ). Diverse projecten voortvloeiende uit het plan van aanpak Duurzaamheid gemeentelijk vastgoed moet in uitvoering zijn. Ten slotte dient Planon zodanig ingericht te zijn dat (financiële) informatie gegenereerd kan worden voor de verslaglegging aan de raad. 2021 wordt een belangrijk jaar voor de verdere uitwerking van de Visie van de stad 2025 (waaronder Krophollerensemble), studie naar verplaatsmogelijkheden van de bibliotheek in Waalwijk, bouw van de sporthal Waspik, aanpassing Den Bolder, aansluiting zwembad Olympia op het warmtenet en het ontwikkelen van visies voor de locaties Hertog Janstraat 5 (vm brandweerkazerne) en Elzenweg 25 (vm schoenenmuseum)

**3 Voorraad gemeentelijk vastgoed**

**3.1. Kwantitatieve gegevens**

* Aantal panden 81
* Waarvan kernvoorraad: 41
* Aantal overige objecten (kunstobjecten, e.d.): 45
* Aantal verhuureenheden (vhe): 41
* Totaal bruto vloeroppervlakte: 78.400
* % gebouwen met een energielabel: 39%
* % samenstelling gebouwen naar categorie:
* Sport 22%
* Sociaal-cultureel 30%
* Commercieel/woningen: 19%
* Overheid: 9%
* Overig (torens, begraafplaatsen,e.d.: 20%
* Som boekwaarde gebouwen: 54.151.000
* Som WOZ-waarde gebouwen 79.750.000
* Som verzekerde waarde gebouwen: 189.338.000. In 2020 is de brandverzekering opnieuw Europees aanbesteed.

De WOZ-waarde ten opzichte van het voorgaande jaar is 4,4 miljoen hoger. Dit wordt met name veroorzaakt door de nieuwe brandweerkazerne (3,8 milj.) en het pand aan de Reigerbosweg (0,6 milj.). De boekwaarde is per saldo circa 2 miljoen hoger vanwege de opname van de boekwaarden op de hiervoor genoemde panden enerzijds en afschrijvingen op de overige panden anderzijds.

**3.2. Besluitvorming over vastgoed in 2020**

In 2020 namen het college en/of de raad een aantal besluiten inzake het vastgoed:

* Besluit tot plaatsing van een muziekkiosk aan de Hooisteeg. Hiervoor is een krediet beschikbaar gesteld van € 30.000.
* Besluit tot aankoop woning Winterdijk 3 in Sprang-Capelle. Besloten wordt tot sloop van de woning . De raad stelde hiervoor een uitvoeringskrediet van € 240.000 beschikbaar voor transformatie van het perceel.
* Besluit tot sloop pand Hoofdstraat 65 Sprang-Capelle en herontwikkeling kruising € 190.000.
* Besluit tot sloop van buurthuis De Wierd in de St. Crispijnstraat in Waalwijk (kosten:€ 79.000).
* Via de Kadernota stelt de gemeenteraad € 700.000 beschikbaar voor de verwijdering asbest in gemeentelijk vastgoed. In de meerjarenraming loopt dit bedrag op tot € 1.215.000 in 2022. Een substantieel deel van deze middelen is benodigd voor de verwijdering van asbest op het dak van de jaren ’80-uitbreiding van het vm gemeentehuis Waalwijk.
* Besluit tot beschikbaar stellen uitvoeringskrediet van € 8,3 miljoen voor bouw Schoenenmuseum. Inmiddels zijn de bouwwerkzaamheden gestart.
* Besluit tot vaststelling plan van aanpak “Verduurzaming gemeentelijk vastgoed”. Verder op in de nota wordt hier nog nader op ingegaan.
* Besluit tot herontwikkeling Schoolkwartier. Onderdeel hiervan vormt onderzoek naar mogelijkheden verplaatsing bibliotheek Wilhelminastraat 4a. In 2021 worden de uitkomsten van dit onderzoek aan de raad voorgelegd.
* Besluit tot vaststelling Visie van de Stad 2025 (inclusief toekomstvisie invulling Krophollerensemble
* Besluit tot beschikbaar stellen van een krediet van € 343.000 voor aanpassingen Raadhuisplein 2. De voorbereiding van de verbouwwerkzaamheden vindt plaats in het eerste kwartaal van 2021
* Besluit tot sloop van het pand Winterdijk 30a (vm AZG-scoutinggebouw) en hiervoor € 58.000 beschikbaar te stellen.
* Besluit tot verkoop van het bedrijfspand Industrieweg 91 in Waalwijk (opbrengst € 505.000)
* Besluit tot het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van €600.000 voor de bouw van een nieuwe sporthal in Waspik
* Principe-besluit (college) om zwembad Olympia aan te sluiten op het warmtenet van het project Akkerlanen.

Uit de lijst van genomen besluiten kan geconcludeerd worden dat het gemeentelijk vastgoed flink in beweging is. De ombouw van een gedeelte van het oude stadhuis naar Museum+ is veruit de belangrijkste ontwikkeling. De voorraad wordt verminderd door de sloop van 4 gebouwen en verkoop van 1 woning. In 2020 is het onderwerp Duurzaamheid (plan van aanpak, asbest) nadrukkelijk aan de orde gekomen. Diverse belangrijke (vastgoed)ontwikkelingen dienen zich aan met de uitkomsten van de Centrumvisie 2025, de studie verplaatsing bibliotheek, de aansluiting van zwembad Olympia op het warmtenet en bouw sporthal Waspik.

**3.3. Verduurzaming vastgoed**

In oktober 2020 heeft de raad het plan van aanpak Verduurzaming gemeentelijk vastgoed Waalwijk vastgesteld. Dit plan van aanpak dient als een routekaart om op een slimme en efficiënte wijze de gemeentelijke vastgoedportefeuille te kunnen verduurzamen binnen de hiervoor gestelde wettelijke kaders. Conform de doelstellingen in het Klimaatakkoord dient in 2030 49% CO2 reductie en in 2050 95% ten opzichte van 1990 te worden behaald. Waalwijk heeft haar ambities scherper gesteld, door in 2043 volledig energie neutraal te willen zijn. Door uitvoering te geven aan het voorgestelde plan van aanpak moet deze ambitie haalbaar zijn.

Tijdens de inventarisatie is gekeken of de 72 panden en andere objecten een energielabel hebben en zo ja, welk label dit dan is. 28 panden (39%) zijn reeds voorzien van een energielabel, variërend van een A-label tot en met een G-label. In de bijlage is een overzicht opgenomen waarin wordt weergegeven welke panden een bepaald label hebben. Hierbij valt op dat er van 32 objecten geen energielabel aanwezig is. Dit is, in geval de gemeente het desbetreffende object wil gaan verkopen of verhuren, wel verplicht. Voor de overige gebouwen is het niet verplicht om een energielabel te hebben, het gaat hier voornamelijk om monumentale en religieuze panden Ook opslagruimtes met geringe kantoorruimte en panden met een oppervlakte van minder dan 50 m².

Van de 32 objecten waar geen energielabel aanwezig is, dient nader te worden bekeken of deze objecten in de nabije toekomst worden verkocht of (opnieuw) worden verhuurd. Voor de objecten waar dit het geval is, moeten dan nieuwe energielabels voor worden aangevraagd.

Wat hebben we in 2020 gedaan:

* Inventarisatie bestaande energielabels
* Overleg met sportbedrijf en TMAO om te komen tot verduurzaming op de buitensportaccommodaties. Eerste gesprekken gevoerd met de voetbalverenigingen NEO ’25 en RWB om sportpark De Gaard maximaal te verduurzamen.
* Voorbereidingen zwembad Olympia om te voldoen aan de zogenaamde RVS-richtlijnen (roest vrij staal) en tevens klimaatmaatregelen te nemen en te zorgen voor energiezuinige verlichting.
* Gesprekken zijn gevoerd met een externe partner om te komen tot energiescans per gebouw om van daar uit te kijken waar het eerst milieuverantwoord en kostentechnisch maatregelen getroffen kunnen worden.
* Onderzoek is uitgevoerd om zwembad Olympia aan te sluiten op het, voor woningbouwproject Akkerlanen aan te leggen, warmtenet. Met een dergelijke aansluiting kan bereikt worden dat het zwembad gasloos kan worden geëxploiteerd en ook kan leiden tot een forse CO2-reductie. De gemeente is verplicht uiterlijk in 2030 het zwembad gasloos te hebben.
* Bij vervangingen in het regulier onderhoudsprogramma wordt waar mogelijk permanent gekozen voor duurzamere oplossingen.

Bovenstaande acties hebben een doorloop in 2021. Overigens zal ook uitvoering gegeven worden aan het door de raad aangenomen amendement inzake circulair ontwikkelen, of wel renoveren en bouwen van vastgoed met herbruikbare materialen.

**3.4. Actualisering huurcontracten**

Een belangrijk verbeterpunt voor het gemeentelijk vastgoed vormt de actualisering van de huurcontracten die de gemeente in het verleden heeft afgesloten met allerlei verenigingen, instellingen, instanties, e.d. In 2020 is een inventarisatie gestart van alle bestaande overeenkomsten. Hieruit komt het volgende beeld naar voren:

Op 44 van de 81 panden rust een overeenkomst met een huurder of gebruiker. Voor de overige panden is, althans voor het grootste gedeelte ook geen overeenkomst nodig. De meeste van deze objecten zijn in eigen beheer van de gemeente of zijn, dan wel worden afgestoten of gesloopt.

**3.4.1 Afsluiten, herzien en/of actualisatie huurovereenkomsten**

De aanbeveling uit de nota Vastgoedbeleid betreft de omzetting van (veelal oude) huurcontracten in uniforme ROZ- overeenkomsten (ROZ=Raad onroerende zaken), alsmede een kostprijs dekkende huur (verder k.p.d.h.) of markthuur voor de panden te gaan hanteren. Door het herzien van deze overeenkomsten kan de gemeente op korte termijn mogelijk extra huurinkomsten genereren. Bovendien wordt door het opnemen van een standaard indexering het mogelijk om de berekening ervan, alsmede de kennisgeving en facturatie aan huurders, te automatiseren in Planon en te standaardiseren binnen de bedrijfsprocessen. Ook wordt zo uniformiteit en (rechts)zekerheid gecreëerd, omdat alle overeenkomsten grotendeels onderhevig zijn aan dezelfde afspraken. Daarnaast wordt zo ook tijd en geld uitgespaard, aangezien voor vrijwel alle situaties een standaard beschikbaar is. Ook wordt het zo eenvoudiger om huurprijzen te indexeren en daarmee wordt ook het factureren eenvoudiger en goedkoper uit te voeren. Het hiervoor genoemde sluit aan bij de uitgangspunten van het vastgestelde Vastgoedbeleid uit 2019. Besloten is om de gehele inventarisatie in 2021 af te ronden. In het coalitieakkoord is immers afgesproken dat de subsidies in de coalitieperiode tot 2022 in stand blijven. Een nieuwe coalitie zal moeten besluiten om met alle verenigingen en instellingen een traject te starten om te komen tot uniformering van overeenkomsten en (dat vooral) ook de aanpassing van de huren en eventueel subsidies aan de uitgangspunten van het door de raad vastgestelde vastgoedbeleid. Voor een aantal verenigingen en instellingen zal dit zeker een impact hebben en dient daarom goed voorbereid te worden en voorzien te worden van een goed communicatietraject in samenwerking met TREW en TMAO.

**3.4.2. Overzicht huurprijzen en indexeringsmogelijkheden**

De totale som van alle huurpenningen bedroeg in 2020 € 1.711.000. In 2021 bedraagt dit ca. € 1.752.000.

Van de bovengenoemde 44 overeenkomsten wordt 63% jaarlijks geïndexeerd. Op 5% van de overeenkomsten is indexering niet van toepassing. In de overige 31% van de overeenkomsten is geen indexering opgenomen, dan wel zo geformuleerd dat de huurprijs jaarlijks kan worden verhoogd. Bij een aantal overeenkomsten is een afwijkende indexeringsmogelijkheid opgenomen, waarbij indexering ook op een andere datum dan 1 januari kan plaatsvinden Dit alles is het gevolg van besluitvorming in het verleden.

Er bestaan grote inhoudelijke verschillen tussen de overeenkomsten die zijn geïnventariseerd en geanalyseerd. Zo worden veel verschillende standaarden, termijnen, artikelen en formuleringen gebruikt, mede afhankelijk van de datum van ondertekening van de overeenkomsten. 55% van de overeenkomsten is ouder dan 5 jaar en 29% van de overeenkomsten is ouder dan 10 jaar.

**3.4.3 Verduurzaming in overeenkomsten**
In de oudere overeenkomsten zijn geen afspraken gemaakt inzake het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed. Zelfs in de huidige ROZ-modellen worden hier enkel summiere afspraken over gemaakt. Wanneer de gemeente haar vastgoed gaat verduurzamen, dienen alle bestaande overeenkomsten op dit punt te worden geactualiseerd. De huidige ROZ bepaling dient dan wel te worden herschreven of er wordt een verduurzamingsovereenkomst bijgevoegd.

**4. Onderhoud vastgoed**

**4.1. Algemeen**

De gemeente Waalwijk beschikt over een meerjaren onderhoudsplan gebouwen (MJOP). Dit plan wordt frequent door het jaar heen bijgehouden als er zich wijzigingen voordoen of wanneer inspecties zijn uitgevoerd. Het MJOP wordt bijgehouden in het softwarepakket Planon. Per pand is opgenomen wanneer daken vervangen moeten worden, schilderwerk moet worden verricht, installaties vervangen moeten worden, etc. Bij elke vervanging dan wel onderhoudsbeurt wordt kritisch gekeken naar nut en noodzaak. Waar mogelijk vindt uitstel plaats dan wel worden werkzaamheden geclusterd. Het komt natuurlijk ook voor dat zaken eerder aangepakt moeten worden dan wel vervangen. In elk geval dient elk pand en elke installatie in een pand te voldoen aan de wettelijke normen en daar wordt ook alles op getoetst. Jaarlijks worden (wettelijke verplichte) controles uitgevoerd op bijvoorbeeld brandmeldinstallaties en liften) en krijgen installaties zoals gasketels periodiek onderhoudsbeurten en inspecties. Belangrijk te vermelden is dat bij elke vervanging gekeken wordt of dit door duurzamer materieel (bijv led-verlichting) vervangen kan worden.

De gemeente werkt steeds meer met contracten met een aantal (vaste) leveranciers zo veel als mogelijk vanuit de eigen gemeente/regio.

**4.2. Uitgevoerd onderhoud 2020**

In 2020 is gelukkig geen sprake geweest van onvoorziene grote onderhoudsproblemen en kon binnen de beschikbare onderhoudsbudgetten gebleven worden.

Totaal is in 2020 € 1.047.000 uitgegeven aan onderhoud. Dit komt nagenoeg overeen met de jaarlijkse storting in de voorziening onderhoud gebouwen. De storting 2020 bedroeg € 1.216.000. Per 1 januari 2021 had de voorziening een omvang van € 527.000. Overigens laat de meerjarenraming onderhoud gebouwen (MJOP) zien dat gemiddeld per jaar circa 1,4 miljoen benodigd is. Via de Kadernota 2022 zal een afweging opgenomen worden om de jaarlijkse storting in de onderhoudsvoorziening op te hogen.

De belangrijkst uitgevoerde projecten/groot onderhoudswerkzaamheden in 2020 waren:

* Oplevering Brandweerkazerne Waalwijk
* Verbouwing zalencentrum Zidewinde ivm huisvesting bibliotheek 2019/2020
* Schilderwerken buurthuis Capelle, Buurtcentrum Ouwe Toren, deuren van de Kropholler gebouwen, Hooisteeg.
* Hooisteeg opvijzelen aanbouwen ivm verzakking
* Boilers vervangen Sporthal De Slagen
* In verschillende gebouwen de cv ketel vervangen
* Dak-inventarisaties NEN 2767
* Dak Risico Inventarisaties laten maken.
* Reigerbosweg 12 cultuurhal technisch in orde gemaakt voor gebruik.
* Onderhoud kunstwerken.
* Zwembad Olympia planvorming met offerten mbt RVS en ventilatie problematiek. wacht op besluitvorming.
* Planvorming vervangen dakbedekking en totale installatie zalencentrum Zidewinde uitvoering 2021.

Afgelopen jaar is eveneens forse inzet gepleegd op actualisering van een aantal kleinere contracten met leveranciers. Te noemen zijn:

* Contract afgesloten mbt de noodverlichting (wettelijk verplicht onderhoud).
* Contracten mbt brandveiligheid uitgezocht en bijgesteld. (wettelijk verplicht onderhoud)
* Contracten mbt doormelding brandweer uitgezocht en bijgesteld. (wettelijk verplicht onderhoud)
* Contract brandblus installaties. (wettelijk verplicht onderhoud)
* Service contracten liften (wettelijk verplicht)
* Service contracten verwarming, koeling en luchtbehandeling (zorgplicht)
* Service contracten mbt instandhouding monumenten (zorgplicht)
* Service contracten hefwanden (zorgplicht)
* Service contracten PV installaties (zorgplicht)
* Service contracten automatische deuren en tourniquet toegangen (eisen aan toegankelijkheid)
* Service contract overheaddeuren diverse locaties afgesloten (zorgplicht)

Het totaal aantal contracten op de diverse locaties is op dit moment 304.

Vermeldenswaard is dat de gemeente jaarlijks € 340.000 uitgeeft aan contractonderhoud en aan preventief onderhoud zoals keuringen, inspecties, accu’s, vervangen lampen, reinigen kunstwerken e.d. en legionellapreventie) € 150.000.

**4.3 Onderhoud 2021**

Het jaarplan 2021 is eind 2020 geactualiseerd en laat een hoger budget zien vanwege enkele in december 2020 zich voorgedane calamiteiten (en die dus bij het opmaken van de begroting niet voorzienbaar waren). Zo zal de warmtepomp in het stadhuis noodzakelijk (= stuk) vervroegd vervangen moeten worden, hetgeen een extra kostenpost van circa € 100.000 met zich mee brengt en dienen extra voorzieningen getroffen te worden bij zalen cultureel centrum Zidewinde. Eerste berekeningen leveren een (extra) kostenpost op van circa € 300.000. Gekeken zal eerst worden of en zo ja wat er doorgeschoven kan worden naar 2022 (of later). Zo nodig komen wij bij de gemeenteraad met een verzoek voor extra budget. Overigens kan worden geconstateerd dat bij vervangingen door duurzamer materiaal vaak sprake is van hogere kostenposten. Hiertegenover staan niet altijd kostendekkende besparingen op energie. In de toekomst zal bij de bepaling van budgetten hiermee terdege rekening moeten worden gehouden.

Belangrijkste overige reguliere onderhoudswerken binnen het jaarplan 2021 zijn de aanpassing van luchtbehandelingskanalen en aanbrengen LED-verlichting in zwembad Olympia, reviseren lift theater De Leest, dakafwerking parkpaviljoen, vervanging armaturen en noodverlichting sporthal De Slagen en vervanging verlichting door LED, treffen voorzieningen om te voldoen aan de RVS-norm, verbetering luchtbehandelingskanalen in verband met klimaat in Zwembad Olympia.

In de begroting 2021 is voor het onderhoud 2021 € 1.100.000 beschikbaar.

**5 Acties 2021**

Voor 2021 staat een volle agenda naast al het reguliere werk van uit te voeren acties op stapel. Elders in de nota is reeds een aantal acties opgenomen. maar omwille van de volledigheid zijn deze hieronder toch opgenomen:

* Uitvoering sloop gebouwen Hoofdstraat 65, St Crispijnstraat 2 (De Wierd), Winterdijk 3 en Winterdijk 30a (AZG)
* Bouw Museum +, inclusief asbestverwijdering Kropholler
* Verbouwing Raadhuisplein 2a (benedenverdieping Kropholler, brandveiligheid en toegankelijkheid)
* Bezien mogelijkheden verkoop gebouw Heistraat 20 (vm bibliotheek Sprang-Capelle)
* Bezien mogelijkheden verhuur dan wel verkoop Hendrikus Chabotstraat 70 (gebouw Achter de Hoven)
* Verbouw cultureel centrum Den Bolder Waspik
* Voorbereiding en beschikbaar stellen krediet bouw sporthal Waspik
* Uitvoeren inventarisatie en actualisering huurcontracten
* Voorzien vastgoed van actuele energielabels en energiescans
* Uitvoeren verkenning ten aanzien van het onderbrengen van gemeentelijk vastgoed in een nieuw te vormen stichting
* Plan van aanpak circulair gebruik materialen bij gebouwd vastgoed
* Uitwerking Visie centrum 2025 (met name herinrichting benedenverdieping Kropholler, betere benutting Raadhuisplein 4/5 en voorbereidingen voor hotelfunctie).
* Onderzoek verplaatsing bibliotheek Waalwijk
* Treffen voorzieningen aan de zwembaden Zidewinde en Olympia (klimaat, RVS-vereisten, voldoen aan omgevingswet, energiebesparende maatregelen)
* Uitwerking verzoeken energiebesparende maatregelen buitensportaccommodaties
* Kwaliteitsslag gebruiksmogelijkheden Planon
* Ontwikkelvisie pand Hertog Janstraat 5 (vm brandweerkazerne)
* Ontwikkelvisie pand Elzenweg 25 (vm schoenenmuseum)
* Regulier onderhoud panden volgens jaarplan 2021
* Aanbesteding vervanging w-installaties oud deel De Leest Waalwijk
* Aansluiting zwembad Olympia op het warmtenet van woningbouwplan Akkerlanen. Hierdoor wordt het zwembad gasloos.

Bovenstaande opsomming laat zien dat ook in 2021 het gemeentelijk vastgoed volop in beweging is. Via de reguliere P&C-cyclus houden wij u op de hoogte over de voortgang van de acties. Op diverse punten zullen voorstellen ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Bijlage 1: Vastgoedobjecten met oppervlakte, bouwjaar, energielabel en kernvoorraad

Bijlage 2: Waardes vastgoed: WOZ-waarde, verzekerde waarde, boekwaarde