

uitgangspunten maatschappelijke accommodaties
gemeente Steenwijkerland

HEMM | 15 september 2015
Ellen-Jane van Straten | Martijn Kogelman
definitief

aanleiding

Naar aanleiding van een motie van de raad wil de gemeente Steenwijkerland voor 1 november 2015 uitgangspunten voor maatschappelijk vastgoed vaststellen. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de ontwikkeling van het accommodatiebeleidsplan. Dit wordt in 2016 opgesteld.

opbouw

De uitgangspunten voor het gemeentelijk accommodatiebeleid van de gemeente Steenwijkerland zijn in deze memo ingedeeld in vijf delen:

1. definitie en afbakening
2. rollen, taken en verantwoordelijkheden
3. visie
4. financiën
5. dienstverlening

deel 1 definitie en afbakening

1A definitie maatschappelijk vastgoed Steenwijkerland

Onder maatschappelijk vastgoed worden gebouwen verstaan met een publieke functie op het gebied van onderwijs, opvang, sport, recreatie, welzijn, zorg, ontmoeting, cultuur en gemeentelijke organisatie. Maatschappelijk vastgoed kan in bezit zijn van de gemeente, maar ook van bijvoorbeeld stichtingen, verenigingen, kerkgenootschappen of ondernemers.

1B categorieën maatschappelijk vastgoed

De gemeente Steenwijkerland onderscheidt voor de gebouwen die haar bezit zijn de volgende categorieën maatschappelijk vastgoed:

*onderwijshuisvesting**

primair, speciaal en voortgezet onderwijs

beleidsondersteunend vastgoed

opvang, sport, recreatie, welzijn, zorg, ontmoeting, cultuur

huisvesting gemeentelijke organisatie

gemeentehuis, gemeentewerf, opstallen begraafplaatsen

* De gemeente heeft een wettelijke taak ten aanzien van het huisvesten van het primair, speciaal en voortgezet onderwijs. De gemeente is economisch eigenaar van onderwijsgebouwen, het juridisch eigendom ligt bij schoolbesturen

1C bereik accommodatiebeleidsplan

In het accommodatiebeleidsplan wordt beleid gevormd voor maatschappelijk vastgoed waarmee de gemeente Steenwijkerland een financiële relatie heeft. Dit betreft:

- maatschappelijk vastgoed in bezit van de gemeente Steenwijkerland
- gebouwen met een maatschappelijke bestemming die geen bezit zijn van de gemeente Steenwijkerland, maar waar wel maatschappelijke activiteiten zijn gehuisvest van een partij die hiervoor (een deel van) subsidie van de gemeente Steenwijkerland inzet

1D betrekken bij vastgoedoplossingen

Bij het huisvesten van de maatschappelijke vraag naar accommodaties wordt naast maatschappelijk vastgoed in bezit van de gemeente ook gekeken naar mogelijkheden die maatschappelijk vastgoed in particulier bezit biedt, zoals dorpshuizen, sportkantines, kerken en verzorgingshuizen. Dit particulier maatschappelijk vastgoed wordt inzichtelijk gemaakt in het accommodatiebeleid en er wordt gekeken of deze gebouwen een rol kunnen (blijven) spelen in het faciliteren van maatschappelijke activiteiten.

1E waar gaat het niet over

Het accommodatiebeleidsplan gaat over gebouwen met een maatschappelijke functie. Dit betekent dat onderstaande onderwerpen via andere beleidsplannen worden uitgewerkt:

- strategisch vastgoed / vastgoed grondexploitatie
- niet-beleidsondersteunend vastgoed zonder strategische waarde
- vastgoed zonder opstal
- nutsvoorzieningen
- bruggen en andere infrastructurele werken
- kunstwerken
- straatmeubilair
- kunstwerken
- sportvelden
- speelvoorzieningen
- ligplaatsen woonboten

deel 2 rollen, taken en verantwoordelijkheden

2A doelstelling maatschappelijk vastgoed

De gemeente Steenwijkerland heeft maatschappelijk vastgoed in bezit ter ondersteuning van gemeentelijke maatschappelijke beleidsdoelen en niet voor commerciële doeleinden. Vastgoed is echter een middel om maatschappelijke activiteiten te faciliteren en geen doel op zich. De functie en activiteiten zijn altijd leidend.

2B rol gemeente ten aanzien van maatschappelijk vastgoed

Het zelf in bezit en in beheer hebben van maatschappelijk vastgoed is geen voorwaarde van de gemeente Steenwijkerland. Voor het behalen van gemeentelijke maatschappelijke beleidsdoeleinden kan ook maatschappelijk vastgoed in bezit en/of in beheer van andere partijen worden ingezet.

2C vastgoedambitie

Vastgoedbeheer heeft al jaren een plek binnen de gemeente Steenwijkerland. De gemeente Steenwijkerland wil zich de komende jaren doorontwikkelen tot een gemeente die niet alleen operationeel, maar ook strategisch invulling geeft aan het vastgoedbeleid. Hiermee komt de focus in toenemende mate te liggen op een meer efficiënte inzet van vastgoed, een gezonde exploitatie van gebouwen en een optimalisering van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.



2D strategisch vastgoedmanagement

Voor de ontwikkeling van strategisch vastgoedmanagement binnen de gemeente wordt geen reorganisatie ingezet. De taken en verantwoordelijkheden die hieruit voortkomen vinden plaats binnen de huidige organisatiestructuur.

2E discipline

Binnen de gemeente Steenwijkerland is er ambtelijke en bestuurlijke discipline om alle vastgoedzaken centraal te laten verlopen, zodat gestelde vastgoeddoelen ook daadwerkelijk bereikt kunnen worden.

2F toedeling taken en verantwoordelijkheden

Om strategisch vastgoedbeleid niet te laten verzanden in vrijblijvendheid, is een heldere toedeling van taken en verantwoordelijkheden aan medewerkers en afdelingen noodzakelijk.

2G opdrachtgeverschap

Er is een duidelijk onderscheid tussen een 'opdrachtgever' (inhoudelijke beleidssectoren) en 'opdrachtnemer' van maatschappelijk vastgoed (uitvoerende taken). De opdrachtgever definieert een heldere vraag naar maatschappelijk vastgoed en zorgt voor de financiering ervan. De opdrachtnemer faciliteert deze vraag vervolgens zo efficiënt mogelijk.

2H overdragen taken en verantwoordelijkheden

Vastgoed is geen kerntaak van de gemeente, met uitzondering van wettelijke taken zoals het adequaat huisvesten van onderwijs. De gemeente Steenwijkerland stimuleert het verantwoordelijkheidsgevoel voor maatschappelijk vastgoed bij de samenleving en de gebruikers van maatschappelijke accommodaties. De gemeente legt zoveel mogelijk verantwoordelijkheid bij de maatschappij neer, zoals het eigendom, het beheer en de exploitatie van maatschappelijk vastgoed. Voorwaarde voor het overdragen van taken en verantwoordelijkheden is dat geen maatschappelijke activiteiten in het gedrang komen, partijen in staat zijn om de taken op verantwoorde wijze uit te voeren en het met instemming van partijen gebeurt. Per accommodatie wordt bekeken welke rol de gemeente wenst in te nemen en op welke wijze dit mogelijk is.

deel 3 visie

3A inhoudelijk beleid uitgangspunt

Het bestaande inhoudelijke beleid is het uitgangspunt voor het accommoderen van maatschappelijke activiteiten in het accommodatiebeleidsplan. Het inhoudelijke beleid vormt de verantwoording voor het innemen van een rol ten aanzien van maatschappelijk vastgoed. Een beleidsdoel is gesteund door college en/of raad, eventueel ondersteund met subsidie.

3B meerjarenperspectief per woonservicegebied

In het accommodatiebeleid worden gewenste eindbeelden opgesteld per nader te bepalen geografische eenheid, waarbij mogelijk wordt aangesloten bij de woonservicegebieden: Oldemarkt, Vollenhove, Steenwijk Noord, Steenwijk Zuid en Kleine kernen.

3C voorzieningenniveau

De aanwezige maatschappelijke activiteiten in de woonservicegebieden zijn vooralsnog bepalend voor de maatregelen die vanuit het accommodatiebeleid worden ingezet (nul-situatie). Binnen dit kader wordt vanuit het accommodatiebeleidsplan gezocht naar manieren om tot een efficiëntere huisvesting te komen. Wijzigingen in de doelgroepen vormen onveranderd een onderdeel van het inhoudelijke beleid.

3D kwaliteit van gebouwen

Steenwijkerland beoogt de panden die in haar bezit zijn op een sober en doelmatig niveau van onderhoud en functionaliteit te houden, waarbij nuances kunnen plaatsvinden aangaande gebouwen met een specifieke functie.

3E duurzaamheid

Bij het treffen van maatregelen op het gebied van verbouw en onderhoud van maatschappelijk vastgoed, worden waar mogelijk duurzaamheidsmaatregelen getroffen.

3F efficiënte inzet gebouwen

Benutting van maatschappelijk vastgoed wordt vanuit economisch en maatschappelijk oogpunt geoptimaliseerd, met als doel het aanbod aan te laten sluiten op de vraag. Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden die maatschappelijk vastgoed in particulier bezit biedt, waardoor de gemeentelijke vastgoedportefeuille geoptimaliseerd kan worden.

3G krachtpanden

Steenwijkerland investeert uitsluitend in vernieuwing van maatschappelijke accommodaties die 'maatschappelijk duurzaam' zijn. Dit zijn gebouwen die aansluiten op gemeentelijke maatschappelijke beleidsdoelen, die voorzien in een maatschappelijke behoefte en hierdoor een maatschappelijke meerwaarde hebben die en een structureel gezonde exploitatie hebben. Een gezonde exploitatie kan ook ontstaan doordat de gemeente hiervoor subsidie verstrekt.

3H niet investeren, tenzij

Nieuwe activiteiten en/of een veranderende vraag worden zoveel mogelijk gehuisvest in bestaande panden, mogelijk door transformatie/renovatie. Nieuwbouw of externe huur zijn uiterste maatregelen om deze nieuwe of veranderende activiteiten te huisvesten.

deel 4 financiën

4A meerjarenonderhoudsplannen

Voor alle maatschappelijke accommodaties die de gemeente Steenwijkerland beheert en onderhoudt, worden meerjarenonderhoudsplannen opgesteld en budgetten voor de uitvoering van het geplande onderhoud gereserveerd.

4B bezuinigingstaakstelling

In het accommodatiebeleid wordt rekening gehouden met een structurele bezuiniging op beheer en onderhoud van maatschappelijk vastgoed. Op dit moment bedraagt de taakstelling € 60.000. Vanaf 2017 wordt deze verhoogd naar € 100.000.

4C kostenreductie, opbrengstenverhoging en investeringen

Het accommodatiebeleidsplan brengt zowel kostenreducties als investeringen in maatschappelijk vastgoed voor de komende tien jaren in beeld:

- *kostenreductie*: bij kostenreductie kan gedacht worden aan het clusteren van functies in minder gebouwen en het afstoten van panden die de gemeente niet meer in bezit wenst te hebben.
- *opbrengstenverhoging*: bijvoorbeeld door het genereren van (extra) huurinkomsten of de verkoop van gebouwen.
- *investeringen*: voor investeringen wordt naast onderhoud gekeken naar kosten voor renovatie en vervangende nieuwbouw, zodat voor de korte, middellange en lange termijn een beeld ontstaat van de investeringsbehoefte. Bij de afweging om überhaupt te komen tot een investering in renovatie of nieuwbouw wordt rekening gehouden met onder meer maatschappelijke ontwikkelingen, verwachte behoefte, optimale huisvestingssituatie en mogelijkheden voor clustering.

4D kostprijs en exploitatiesaldo

Omwille van een transparante bedrijfsvoering en adequate besluitvorming worden de kostprijzen en exploitatiesaldi van maatschappelijk vastgoed in gemeentelijk bezit in beeld gebracht, zowel op het niveau van individuele objecten als voor een categorie gebouwen, zoals onderwijs of sport.

4E vernieuwingsreserve

De gemeente Steenwijkerland werkt niet met een 'vernieuwingsreserve' om investeringen in nieuwbouw en renovatie van maatschappelijke accommodaties in gemeentelijk bezit te kunnen opvangen. Geplande vernieuwingen worden opgenomen in de meerjarenbegroting.

deel 5 dienstverlening

5A centrale vastgoedregistratie

De gemeente Steenwijkerland houdt een centrale en actuele vastgoedregistratie bij. Dit is noodzakelijk voor het ontwikkelen van accommodatiebeleid en het professioneel sturen op vastgoed, zoals het optimaliseren van de bezetting en exploitatie van gebouwen. In de centrale vastgoedregistratie worden voor het maatschappelijk vastgoed in gemeentelijk bezit minimaal onderstaande gegevens opgenomen. Voor het verzamelen van gegevens wordt gebruik gemaakt van bestaande administraties, zoals de WOZ-administratie en Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Daarnaast wordt een overzicht opgesteld en bijgehouden van maatschappelijk vastgoed in particulier bezit.

ALGEMEEN	GEbruIK	GEBOUW	PRESTATIES	FINANCIEEL	CONTRACT
Adres	Beheerder	Omvang	Beleidswaarde	Boekwaarde	Soort overeenkomst
Kadastraal perceel	Gebruiker	Bouwjaar	Functionele staat	WOZ-waarde	Bedragen
Eigendom	Medegebruikers	Bezetting	Dekkingspercentage	Kapitaallasten	Looptijd
Bestemming	Functies		Technische staat	Exploitatielast	Einde contract
				Onderhoudslast	Opzegtermijn
				Inkomsten	
				Subsidie	
				Kostprijs	
				Verzekerde waarde	

5B unieke objectcode

Ieder vastgoedobject krijgt de BAG-code als eigen unieke code. Deze code wordt zowel in de centrale vastgoedregistratie als overige gemeentelijke systemen gehanteerd.