

RAADSCOMMISSIE		Nummer:		
		Datum vergadering:		24 november 2015
Onderwerp:	Uitgangspunten maatschappelijke accommodaties			
Conceptbesluit:	1. In te stemmen met de nota "Uitgangspunten maatschappelijke accommodaties"; 2. De nota 'Uitgangspunten maatschappelijke accommodaties' als advies A-stuk voor te leggen aan de raadscommissie.			
Samenvatting:	Vooruitlopend op de totstandkoming van het accommodatiebeleidsplan zijn uitgangspunten voor maatschappelijke accommodaties geformuleerd. De nota 'Uitgangspunten maatschappelijke accommodaties' is opgedeeld in vijf delen: - definities en afbakening - rollen, taken en verantwoordelijkheden - visie - financiën - dienstverlening.			
Bijlagen:	Bijgevoegd: Uitgangspunten Maatschappelijk Vastgoed			
Bestuurlijk traject:	College	20-10-2015		
	Raadscommissi	24-11-2015	t.k.n.	
	Raad			
Overlegd met:	vertegenwoordigers afdelingen OW, MO, REO en OS			
Communicatie:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?			Ja
	[1] Ja, niet naar de pers			
Parafen:	Medewerker	Nicolette van den Poll	paraaf	
	Afdeling	REO		
		Afdelingshoofd	paraaf	
		Secretaris	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Dahmen	paraaf	
Besluit B&W:				

Vergadering d.d. 24 november 2015

- ☐ t.k.n.
☒ advies A (ter advisering; wordt alleen besproken in de commissie)
☐ advies B (ter besluitvorming aan de raad; er hoeft geen apart commissiestuk te worden aangemaakt)

Voorstel

Het college legt u de nota 'Uitgangspunten maatschappelijke accommodaties' voor en vraagt u of de uitgangspunten overeenkomen met het beeld dat de raad hiervan heeft.

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van 17 maart 2015 hebben wij toegezegd in november 2015 met een visie op maatschappelijk vastgoed te komen. Om te komen tot een goede visie op maatschappelijk vastgoed is het wenselijk om vooraf uitgangspunten voor maatschappelijke accommodaties te formuleren. In de bijlage treft u de nota 'Uitgangspunten maatschappelijke accommodaties' aan.

De visie op maatschappelijk vastgoed is onderdeel van het te ontwikkelen accommodatiebeleid. In de perspectiefnota is het proces aangegeven dat gevolgd zal worden om te komen tot een accommodatiebeleidsplan in 2016. Een belangrijke stap is de formulering van een aantal uitgangspunten in november 2015.

De uitgangspunten zijn opgedeeld in vijf delen:

1. Definities en afbakening
2. Rollen, taken en verantwoordelijkheden;
3. Visie
4. Financiën
5. Dienstverlening.

Ad 1 definitie en afbakening

In de uitgangspunten wordt de volgende definitie voor maatschappelijk vastgoed gehanteerd: 'gebouwen 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.'

Binnen maatschappelijk vastgoed wordt een driedeling aangehouden:

- Onderwijshuisvesting
primair, speciaal en voortgezet onderwijs
- Beleidsondersteunend vastgoed
opvang, sport, recreatie, welzijn, zorg, ontmoeting, cultuur
- Huisvesting gemeentelijke organisatie
gemeentehuis, gemeentewerf, opstallen begraafplaatsen

Geen maatschappelijk vastgoed is bijvoorbeeld (niet uitputtend):

- strategisch vastgoed / vastgoed grondexploitatie
- niet-beleidsondersteunend vastgoed zonder strategische waarde
- vastgoed zonder opstal
- sportvelden
- ligplaatsen met opstal voor woonschepen.

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

Daarnaast wordt bij het huisvesten van de maatschappelijke vraag ook gekeken naar mogelijkheden die maatschappelijke accommodaties in particulier bezit bieden 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.

Ad 2 Rollen, taken en verantwoordelijkheden

De uitgangspunten voor rollen, taken en verantwoordelijkheden hebben betrekking op:

- Het doel van gemeentelijk bezit van maatschappelijk vastgoed is ondersteuning van gemeentelijke maatschappelijke beleidsdoelen (en niet commerciële doeleinden).
- Vastgoed is een middel om maatschappelijke activiteiten te faciliteren en geen doel op zich. De functie en activiteiten zijn altijd leidend.
- Het zelf in bezit en in beheer hebben van maatschappelijk vastgoed is geen voorwaarde. Voor het behalen van gemeentelijke maatschappelijke beleidsdoeleinden kan ook maatschappelijk vastgoed in bezit en/of in beheer van andere partijen worden ingezet.
- De komende jaren wordt in toenemende mate de focus gelegd op een meer efficiënte inzet van vastgoed, een gezonde exploitatie van gebouwen en een optimalisering van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Ad 3 Visie

De uitgangspunten voor de visie op maatschappelijke accommodaties:

- Het bestaande inhoudelijke beleid is het uitgangspunt;
- De aanwezige maatschappelijke activiteiten zijn vooralsnog de basis voor de maatregelen die vanuit het accommodatiebeleid worden ingezet (nulsituatie). Binnen het accommodatiebeleidsplan zal gezocht worden naar manieren voor efficiëntere huisvesting;
- Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden die maatschappelijk vastgoed in particulier bezit bieden;
- In een meerjarenperspectief per nader te bepalen geografische eenheid worden de gewenste eindbeelden gegeven (vraag een aanbod);
- Er wordt uitsluitend geïnvesteerd in maatschappelijke accommodaties die 'maatschappelijk duurzaam' zijn. Dit zijn gebouwen die aansluiten op gemeentelijke maatschappelijke beleidsdoelen, die voorzien in een maatschappelijke behoefte, hierdoor

een maatschappelijke meerwaarde hebben en een structureel gezonde exploitatie hebben. Een gezonde exploitatie kan ook ontstaan doordat de gemeente hiervoor subsidie verstrekt.

- 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.

Ad 4 Financiën

De financiële uitgangspunten hebben betrekking op:

- Meerjarenonderhoudsplannen, deze worden voor alle maatschappelijke accommodaties die de gemeente Steenwijkerland beheert en onderhoudt opgesteld, budgetten voor de uitvoering van het geplande onderhoud worden gereserveerd.
- De bezuinigingstaakstelling: in het accommodatiebeleid wordt rekening gehouden met een structurele bezuiniging op beheer en onderhoud op maatschappelijk vastgoed. Op dit moment bedraagt de taakstelling € 60.000, vanaf 2017 wordt deze verhoogd naar € 100.000.
- Kostenreductie, opbrengstenverhoging en investeringen voor de komende 10 jaar worden in beeld gebracht.
- 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.

Ad 5 Dienstverlening.

Uitgangspunt voor dienstverlening is het bijhouden van centrale en actuele vastgoedregistratie. Dit is noodzakelijk voor het ontwikkelen van accommodatiebeleid en het professioneel sturen op vastgoed, zoals het optimaliseren van de bezetting en exploitatie van gebouwen. Hiertoe zal (in 2017) een vastgoedinformatiesysteem worden aangeschaft.

Argumenten

In het bestuursakkoord 'Verantwoord anders' is vastgelegd dat het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed up to date moet worden, waarbij een gezonde exploitatie een vereiste is. Het is de uitdaging het bestaande vastgoed beter, laagdrempeliger en vooral intensiever te gebruiken. Ook moeten we kritisch kijken naar de nut en noodzaak van accommodaties in eigendom van de gemeente en de behoefte aan maatschappelijk vastgoed voor de komende 5-10 jaar in beeld brengen.

De inventarisatie van het gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed is tegelijk gestart met de opstelling van de uitgangspunten. Dit is van belang om inzicht te krijgen in het aantal gemeentelijke panden en alle relevante variabelen (contracten, bezetting, onderhoud etc.). Deze informatie zal te zijner tijd worden ingevoerd in het nog aan te schaffen vastgoedinformatiesysteem.

In het kader van de bezuinigingstaakstelling heeft uw raad bij de vaststelling van de perspectiefnota besloten om een bedrag van € 40.000 extra te bezuinigen op het onderhoud van gebouwen. Op dit moment bedraagt de taakstelling € 60.000, vanaf 2017 wordt deze verhoogd naar € 100.000. Dit zal in 2016 ook nader moeten worden geconcretiseerd.

Proces

Het Accommodatiebeleidsplan wordt u voor de zomer van 2016 ter vaststelling aangeboden. Daarna volgt een uitwerking per (gemeentelijk) object (o.a. exploitaties). Naar verwachting zal in 2017 een vastgoedinformatiesysteem worden aangeschaft.

In de planvorming zal aandacht worden besteed aan het communicatietraject. Uw raad en stakeholders zullen op een passende manier betrokken worden bij de totstandkoming van het Accommodatiebeleid.

Bijlagen

1. Uitgangspunten maatschappelijke accommodaties gemeente Steenwijkerland