Toekomstbestendig Vastgoed Terschelling

Strategisch en Integraal Meerjarenperspectief Voorzieningen en gemeentelijk Vastgoed.
Augustus 2017

Voorwoord.

In 2015 heeft de gemeenteraad TS 25 vastgesteld. Een gezamenlijk kompas voor de toekomst. Een visie op het eiland, van ons eilanders gezamenlijk en voor iedereen. TS 25 blikt vooruit naar Terschelling in 2025 en geeft bewoners, ondernemers, gasten, bestuurders en politici zicht op de richting die we op willen en de mogelijke routes, keuzes en opgaven die daar bij horen.

TS25 gaat in op de rol van de gemeente en van anderen. Voor wat betreft de autonome taken van de gemeente zijn meer varianten denkbaar. Immers: de gemeente hoeft niet alles zelf te doen. De financiële mogelijkheden zijn niet altijd toereikend en sommige taken vragen specifieke kennis die niet altijd voorhanden is in het ambtelijk apparaat. Uitgesproken wordt dat taken die net zo goed of zelfs beter door anderen uitgevoerd kunnen worden, worden overgedragen. Daarbij wordt bij voorbeeld de exploitatie van sportvoorzieningen, onderwijs en musea genoemd.

Wat zegt dat over de gebouwen en complexen die de gemeente in eigen bezit heeft. Meer verantwoordelijkheid in exploitatie van voorzieningen zegt nog niets over het behouden of afstoten van het bezit er van. Ook zijn er voorzieningen, die van groot belang zijn voor het voorzieningenniveau van het eiland, die niet in gemeentelijk bezit zijn, maar in particuliere bezit dan wel in bezit van andere overheden zijn Het geheel vormt de basis van de voorzieningen op Terschelling die op lange termijn behouden moeten kunnen blijven.

Kortom hoe willen we de komende jaren in het licht van TS 25 met het voorzieningenniveau van het eiland omgaan en wat kan ons eigen vastgoed daarin betekenen.
Wat doen we zelf en wat laten we over aan het particulier initiatief c.q. aan maatschappelijke instellingen en (groepen van) burgers. Om daarin positie te kunnen bepalen en de bestuurlijke discussie met elkaar te kunnen voeren is een samenhangend strategisch kader nodig dat hier sturing aan geeft.
Een strategisch en integraal kader, dat helpt om te bepalen welke voorzieningen en welk gemeentelijk vastgoed we willen behouden en waarom. Waar is de gemeente zelf aan zet, in welke rol en waar laat de gemeente het (richtinggevend) over aan het particulier initiatief.

De gemeente Terschelling heeft divers vastgoed in bezit. Soms op eigen grond soms in een erfpachtconstructie met Staatsbosbeheer. In het najaar van 2016 is er in de gemeenteraad al een 1e discussie geweest over het beheer en onderhoud van onze panden. Er is ingegaan op de onderhoudsstaat en wat er op de kortere termijn (4 a 5 jaar) nodig is voor instandhouding.

Om niet alleen op onderhoud, maar overall bewuster te kunnen gaan sturen op ons vastgoed is afgesproken, dat er een vervolgdiscussie plaatsvindt over (maatschappelijk) nut en noodzaak van het hebben van vastgoed, de kosten die verbonden zijn aan de instandhouding en ontwikkeling van dat vastgoed, de verkoop van vastgoed en de visie hierin op lange termijn. Om van het sturen op onderhoud te komen naar het sturen op vastgoed, is een richtinggevend kader nodig op basis waarvan we de “route” voor de lange termijn kunnen bepalen.

Met genoegen bieden wij u dit kader voor kennisgeving aan met het meerjarenperspectief “Toekomstbestendig Vastgoed Terschelling”, Strategisch en Integraal Meerjarenperspectief Voorzieningen en gemeentelijk vastgoed d.d. augustus 2017.

Het is van belang dat we met elkaar uitspreken waarom we eigen vastgoed hebben en wat we er mee willen en op welke wijze dit vastgoed ons kan helpen in de toekomstbestendigheid van ons voorzieningenniveau.
Het hebben van vastgoed is immers geen doel op zich. We hebben panden en accommodaties omdat we daarin maatschappelijk gewenste (eigen beleid) en noodzakelijke (wettelijk vereiste) voorzieningen willen onderbrengen. Om ook toekomstbestendig uitspraken te kunnen doen over wat we echt nodig hebben, is een helder beeld noodzakelijk van de (basis) voorzieningen die we nu en in de toekomst nodig hebben.
Zoals ook al aangegeven in TS25 zal onze bevolkingssamenstelling de komende jaren ontgroenen en vergrijzen. Het is van belang dat we bij het bepalen van onze basisvoorzieningen niet alleen rekening houden met wat we nu nodig hebben maar ook kijken naar wat er nodig is om gezinnen, starters en ouderen op de lange termijn te behouden voor het eiland. **We moeten daarbij niet op pandniveau kijken, maar vooral redeneren vanuit de behoefte en spreiding van voorzieningen en kiezen voor samenhang in een meer gebiedsgerichte benadering.** Alleen op die manier kunnen we met elkaar de goede keuzes maken en bepalen welk vastgoed we waar moeten behouden, wat we moeten ontwikkelen en wat we kunnen afstoten.
Als college kiezen we dan ook voor een aanpak in de sturing op vastgoed, die gericht is op de toekomst van ons basisvoorzieningenniveau. Vastgoed zien we als een instrument, een middel om hier richting in te geven. We zien een voorzieningen als een basisvoorziening als deze cruciaal is om te behouden voor het eiland om nu en op langere termijn gezinnen, jongeren en ouderen te behouden en “ontvolking” tegen te gaan.
Eigendom van een basisvoorziening is geen must. Er zijn immers basisvoorzieningen die niet in eigendom van de gemeente zijn. Het is wel van belang dat de gemeente bij basisvoorzieningen positie kiest. Die van regisserende overheid bij particulier bezit van basisvoorzieningen en die van maatschappelijk en financieel verantwoordelijke overheid als het gaat om wettelijk noodzakelijke (zorgplicht) voorzieningen.

In de uitwerking van TS 25 hebben we een strategisch en samenhangend kader op ons vastgoed nodig om een toekomstgericht en toekomstbestendig voorzieningenniveau voor ons eiland te kunnen vaststellen en verantwoorde keuzes te kunnen doen in het behouden, afstoten en (her) ontwikkelen van ons gemeentelijk vastgoed en ons basisvoorzieningenniveau.
We bieden met het kader “Toekomstbestendig Vastgoed Terschelling” niet alleen een richting voor onze sturing op vastgoed aan, maar we brengen vanuit de overkoepelende visie van TS 25 tevens ook samenhang aan in de ontwikkelingen op de verschillende beleidsterreinen. Door eerst gebiedsgericht en integraal naar de voorzieningen op ons eiland te kijken, krijgen we scherp waar onze focus de komende jaren moet komen te liggen en hoe ons eigen vastgoed daar vervolgens wel of niet in past.
We kijken dus niet op pand niveau naar behoud dan wel verkoop, maar we kijken

naar de potentie van een gebied / dorp en doen dat vanuit verschillende (beleids) perspectieven. Ons Vastgoed is daarin dan vooral een prima middel en soms een katalysator om de scenario's en discussies met elkaar te voeren.

Natuurlijk vinden we de tevredenheid van de burgers, gebruikers en huurders van de voorzieningen, van groot belang en zullen we hen in nog uit te werken scenario's betrekken. Dan rijzen vragen als: Welke rol willen en kunnen zij spelen in het beheer en onderhoud van de panden? Op welke wijze kunnen wij hun tevredenheid en functionele eisen en wensen (objectief) meten?
Wij willen dit interactief benaderen en naast de gebruikelijke aanpak in communicatie en participatie bij belangrijke ontwikkelingen, denken wij er aan om (bij draagvlak) in de loop van 2018 een "kwaliteitskaart" te ontwikkelen. Een instrument waarin we met burgers de tevredenheid, functionaliteit en beleving in onze voorzieningen met hen kunnen meten.

We hebben er het volste vertrouwen in, dat wij, met het meerjarenperspectief "Toekomstbestendig Vastgoed Terschelling" en de gekozen integrale aanpak , onze burgers ook op lange termijn en in de verschillende dorpskernen een verantwoord voorzieningenniveau kunnen (blijven) bieden, dat betaalbaar is en goed inspeelt op de lange termijn en wisselende behoefte van onze eilanders.

Terschelling, 15 augustus 2017.
Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur,

J.B. Wassink,
burgemeester,

Inhoudsopgave

1. **TS 25, beleidskaders en hun relatie met het strategisch kader Vastgoed.**
2. **Toekomstbestendig voorzieningenniveau.**
3. **De betekenis van het voorzieningenniveau voor de inzet van de vastgoedportefeuille.**
4. **Richtinggevende uitgangspunten voor de " in stand houding van de te behouden gemeentelijke vastgoedportefeuille".**
5. **Richtinggevende uitgangspunten voor de verkoop van de af te stoten gemeentelijke vastgoedportefeuille.**
6. **Strategie, sturing en uitvoering.**

Bijlage 1 *Overzicht gemeentelijk vastgoed*
Bijlage 2 *Overzicht conditiescores volgens inspectiemethodiek NEN 2767.*

1. TS 25, BELEIDSKADERS EN HUN RELATIE MET HET STRATEGISCH KADER VASTGOED.

TS 25.

TS 25 is de overkoepelende beleidsvisie op de ontwikkeling van het eiland. Elk afzonderlijk beleidskader is in feite een nadere uitwerking van TS 25. Zo ook het strategisch kader Vastgoed.
Om de relatie tussen TS 25 en het vastgoedkader goed te kunnen leggen wordt in dit hoofdstuk stil gestaan bij TS 25 en de kansen en uitgangspunten, die vanuit dat perspectief van belang zijn om positie te kiezen c.q. keuzes te maken in de vastgoedportefeuille de komende jaren.
De visie "TS25" is een gezamenlijk kompas voor de toekomst van het eiland. De visie bevat drie pijlers: een krachtige samenleving, een duurzame economie en een waardevolle omgeving. Onderkend wordt dat wonen, zorg, onderwijs toerisme en recreatie en werkgelegenheid belangrijke thema's zijn voor de toekomst bestendigheid van deze pijlers.
De visie is tot stand gekomen met een grote betrokkenheid van inwoners en er zijn verdiepingsgesprekken gevoerd met jongeren en maatschappelijke organisaties van het eiland. Ook zijn partners als de Provincie, Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer betrokken.

De positie van de gemeente en haar rol in de realisatie van TS25 is beperkt. De gemeente is niet langer hoofdeigenaar van de problemen, maar zoekt en benut zoveel mogelijk het probleemoplossend vermogen van de samenleving. Dit vraagt een open houding als overheid ten opzichte van burgerinitiatieven. Stimuleren en activeren van de verantwoordelijkheid van anderen past hierin.
In de verdere uitwerking wil de gemeente zoveel mogelijk (organisaties van) burgers, ondernemers en instellingen betrekken. De gemeente creëert ruimte en neemt co - creërend deel in innovatieve netwerken en brengt eigen kennis en competenties in. De gemeente zal vaker een bescheiden profilering kiezen. Want erkend wordt dat de financiële en bestuurlijke mogelijkheden beperkt blijven.
Veel maatschappelijke vraagstukken vragen om een nieuwe, meer verbindende aanpak. In TS 25 is in een bijlage de demografische ontwikkeling opgenomen per 1 januari 2015.

Een aantal zaken is in relatie tot de vastgoedportefeuille interessant:
Driekwart van het aantal woningen is een koopwoning. Vooral voor starters is er een lange wachttijd voor een huurwoning. Terschelling is 1 van de duurste woongemeenten in Friesland. Doorstroming stagneert. Veel van de jongeren die afgestudeerd zijn vinden na hun studie passend werk aan de wal.

Na de basisschool vertrekt een toenemend aantal leerlingen " door de weeks" naar de wal voor vervolgonderwijs. Versterking en mogelijk uitbreiding van het onderwijsaanbod in "'t Schylger Jouw" helpt enerzijds deze beweging tegen te gaan en vult anderzijds leegstand in het complex zelf in. Intensivering van de (inhoudelijke)

samenwerking tussen Primair en Voortgezet Onderwijs is evenzeer van belang.

Toeristen komen steeds vaker voor kortere periodes naar het eiland en ook met eigen boot. De gemeente heeft een aantal vastgoedlocatie in het havengebied waar mogelijk kansen liggen voor exploitatie van de (toeristische) haven locatie en ondersteunende voorzieningen.
Qua bevolkingssamenstelling is er sprake van ontgroening en vergrijzing. Dit legt druk op het gebruik van bestaande voorzieningen en kan leiden tot behoefte aan clustering van voorzieningen, afstoten, slopen dan wel toekennen van nieuwe functies aan bestaande gebouwen.

TS 25, Relevante beleidskaders en de relatie met Vastgoed.

TS 25 is zoals gezegd de overkoepelende beleidsvisie op de ontwikkeling van het eiland. Op verschillende beleidsterreinen zijn nadere uitwerkingen gemaakt c.q. in ontwikkeling.
Het gemeentelijk vastgoed bezit raakt een aantal beleidsterreinen. In dit verband zijn met name de gemeentelijke beleidsvisies van belang op wonen, onderwijs, haven, sport en sociaal culturele en toeristische voorzieningen.
Per beleidsterrein wordt hieronder vanuit TS 25 en het specifieke beleidsterrein de relatie met de gemeentelijke vastgoedportefeuille gelegd.

WONEN

Wonen in TS 25.
Voldoende woningen voor jongeren (starters) en jonge gezinnen staat centraal. Het gaat dan vooral om woningzoekenden die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan het eiland. Flexibiliteit in aanbod wordt gestimuleerd. Gedacht wordt aan meegroeiwoningen die enerzijds geschikt zijn voor starters maar simpel zijn uit te breiden naar gezinswoningen dan wel geschikt zijn als seniorenwoning. Ook het splitsen van woningen en creëren van appartementen voor starters wordt genoemd. Uitgangspunt om zoveel mogelijk de bestaande woningvoorraad hiertoe te benutten en aanvullend een woningbehoeftenonderzoek te doen.
Kansen voor gemeentelijk woningbezit:
eigen woningvoorraad van de gemeente beoordelen op “meegroeiwoningen”; eigen woningvoorraad beoordelen op splitsen van woningen; locatie eigen woningbezit beoordelen op ontwikkelpotentie voor startersappartementen.
Met “meegroei” wordt dan vooral gedacht aan levensloopbestendigheid van de woning zodat deze voor verschillende doelgroepen geschikt is voor bewoning zonder ingrijpende verbouwingen en investeringen.

Woonvisie 2017 (in inspraak)
In de inleiding van de woonvisie wordt aangegeven dat in het kader van de herziene woningwet de rolverdeling tussen gemeente, huurders en woningcorporaties en huurders het nodige is veranderd. Van gemeenten wordt duidelijk gevraagd om een visie te geven en randvoorwaarden te stellen en om deze vast te leggen in een woonvisie. Van corporaties wordt verwacht dat ze jaarlijks een bod uitbrengen op

realisatie van onderdelen van de gemeentelijke woonvisie. Meer dan ooit is duidelijk dat vooral andere partijen het wonen " maken": woningcorporaties; maatschappelijke organisaties; ontwikkelaars en ondernemers, maar zeker ook de bewoners zelf.
De woonvisie vormt dan ook de basis om afspraken te maken met corporatie De Veste; huurdersvereniging De Brandaris; marktpartijen / ontwikkelaars en met de provincie Fryslân over de woningbouwruimte. Het maken van een gezamenlijk uitvoeringsplan wordt hierbij voorgestaan.
In de woonvisie wordt er vanuit gegaan dat partijen elkaar hierin gaan vinden. Mocht dit echter geen vanzelfsprekendheid zijn en de noodzakelijke beweging in de woningmarkt vertragen dan is het van belang om alternatieve scenario's te overwegen.
In relatie tot het strategisch kader vastgoed is van belang dat bij (ver) nieuwbouw veel aandacht moet worden geschonken aan architectonische inpassing. Bij ontwikkellocaties (invullocaties) wordt vooral de voorkeur gegeven aan nieuwbouw in de dorpskernen of de linten.
De ambitie in de woonvisie:
Voor jongeren en starters zijn er heel weinig woningen beschikbaar in de sociale huur, particuliere huur of koop onder de 200.000. Er is vooral behoefte aan kleine studio's of appartementen en kleine grondgebonden rijtjeswoningen tussen de 50 en 70 m2. Ook kan gedacht worden aan een experiment met zogenaamde Tiny Houses.
Daarnaast 100 tot 150 wooneenheden toevoegen aan de markt voor tijdelijke huisvesting, waardoor er mogelijk ook ruimte komt in de bestaande woningvoorraad. In dit verband wordt vooral de Oude Campus genoemd.
Voor begeleid en beschermd wonen wordt gedacht aan integratie binnen bestaande zorgcomplexen als De Stilen.
Ook is er behoefte aan uitbreiding met seniorenwoningen al dan niet in combinatie met een locatie voor starters.

Relatie met en kansen voor het gemeentelijk vastgoed.

De woonvisie wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma moet de verbinding maken en v.v. met het uitvoeringsprogramma "verkoop" van het strategisch kader Vastgoed. Op deze wijze kan eenduidig gewerkt worden aan (her) ontwikkellocaties en verkoop onder voorwaarden.
Noot:
De Oude Campus zal qua (door) verkoop volgens het verkoopproces van het strategisch kader Vastgoed plaatsvinden.

ONDERWIJS

Onderwijs in TS 25.
Op het terrein van onderwijs wordt de ambitie geformuleerd om in 2025 op het eiland ook eindexamen te kunnen doen op havo, vwo en mbo niveau 2 of hoger. Naast de Hogere Zeevaartschool is er tevens de ambitie om ook andere hbo instellingen en/of universiteiten aan Terschelling te kunnen binden. Gedacht wordt aan water kennisinstellingen.
Kansen voor gemeentelijk onderwijsbezit:

Het bezit van schoolgebouwen ligt alleen voor wat betreft het openbaar basisonderwijs bij de gemeente, maar verder vooral bij schoolbesturen. De gemeente heeft wel de zorgplicht om voldoende aanbod in onderwijs te houden. Het is van belang om tezamen met schoolbesturen scenario's te ontwikkelen om het eiland aantrekkelijk te houden voor jonge gezinnen en opgroeiende jeugd qua basis, beroeps en hoger onderwijs. Een goed onderwijsaanbod zal gezinnen en mogelijk ook starters behouden voor het eiland.
Licenties zijn noodzakelijk om vernieuwingen in het aanbod te kunnen realiseren. Het Ministerie van Onderwijs is hierin bepalend. Een stevige gezamenlijke lobby met provincie en schoolbesturen is noodzakelijk. Het College kan hierin een voortrekkersrol vervullen en vanuit haar regierol zorgen dat dit op de agenda komt bij het ministerie.

Integraal huisvestingsplan onderwijs (in ontwikkeling).
Een extern bureau heeft recent op basis van geactualiseerde demografische ontwikkelingen leerlingenprognoses opgesteld voor de komende jaren. Dit is in nauwe samenwerking met de schoolbesturen gedaan.
Zorgwekkend is de terugloop van leerlingen.
Ter illustratie: op 1 oktober 2016 telt Terschelling 314 leerlingen in het prima onderwijs en 126 leerlingen in het Voortgezet Onderwijs. De verwachting is dat het PO krimpt met 22% naar 245 leerlingen en het VO met 20% naar 100 leerlingen. Bestaande leegstand zal toenemen in de komende jaren. Van belang om het onderzoek naar onderwijshuisvesting op Terschelling te gaan vertalen naar mogelijke scenario's om enerzijds de leegstand terug te dringen en mogelijk locaties vrij te spelen en anderzijds het aanbod aan onderwijs te versterken!
Sinds 2015 ontvangen schoolbesturen in het primair onderwijs net als hun collega's in het voortgezet en beroepsonderwijs alle onderhoudsgelden voor de schoolgebouwen, dus zowel voor het binnen als buitenonderhoud. De gemeentelijke rol in onderhoud is hierdoor beperkt.
Vanuit de noodzaak om een kwalitatief goed onderwijsaanbod op het eiland te behouden is het evenwel van belang dat de gemeente een regisserende rol pakt in het belang van de leefbaarheid op het eiland en het tegengaan van "ontvolking". Samenwerking met schoolbesturen is hierin cruciaal. Maar ook de rijksoverheid moet actief benaderd worden om de noodzakelijke uitbreiding en vernieuwing van onderwijs te kunnen realiseren.
Schoolbesturen onderling zijn voornemens om verdere samenwerking voort te zetten in de Stichting beheer schoolgebouwen. De gemeente zou in deze stichting (gestart met de Brede School in West Terschelling) als gemeentelijke overheid kunnen terug treden om de overall regisserende rol zonder belangenverstrengeling te kunnen oppakken!

Relatie met en kansen voor het gemeentelijk vastgoed.
De relatie met het gemeentelijk vastgoed zit vooral in de rol van de gemeente als regisseur en de zorgplicht om voldoende en goed onderwijs aanbod op het eiland te borgen. Het eigendom van schoolgebouwen ligt bij schoolbesturen en alleen voor het openbaar onderwijs bij de gemeente. Neemt niet weg dat er kansen liggen waarin de gemeente een stimulerende rol kan vervullen.

De clustering van sport en sociaal culturele voorzieningen met onderwijsfuncties.

Leegstand in gebouwen kun je bijvoorbeeld ook vullen met onderwijs, waardoor elders ruimte vrij gespeeld wordt. Dit kan weer (her) ontwikkelingskansen voor woningen of startende ondernemers opleveren.

SPORT

Sport in TS 25.
De ambitie is dat noodzakelijke voorzieningen op Terschelling op peil zijn, toegankelijk, aantrekkelijk en evenwichtig verspreid over het eiland. Het clusteren van voorzieningen wordt zoveel mogelijk gestimuleerd. Daarbij wordt gedacht aan combinaties van dorpshuizen, sportvoorzieningen, zorgvoorzieningen en cultureel maatschappelijke voorzieningen. Combinaties van voorzieningen maken de voorzieningen sterker en efficiënter en ook op langere termijn betaalbaar.

Beleidskader sport.
Er is een Nota Sportbeleid 2010 – 2014. In 2017 is dit (deels) geactualiseerd in een plan van aanpak voor de buitensportaccommodaties van de gemeente Terschelling. Op basis van dit kader zal de gemeente uitsluitend de buitensportaccommodaties in Midsland faciliteren. De overeenkomst voor het voetbalveld in Hoorn wordt gerespecteerd, maar na expiratie niet verlengd.
Uitgesproken is, dat de gemeente voor zichzelf de zorgplicht ziet om in de nabijheid van scholen gymzalen of sportvelden beschikbaar te houden voor het onderwijs. Voor Midsland betekent dit, dat de velden van sportcomplex Midsland niet overgedragen aan de SC Terschelling. Deze blijven beschikbaar voor basis en voortgezet onderwijs, maar ook als openbaar speelveld en voor incidentele verhuur. Voor het gemeentelijk zwembad is een aanbesteding gedaan en voor de exploitatie is een nieuwe partij gevonden vanaf 1 juli 2017. Alle onderhoud is bij de marktpartij neergelegd.

Relatie met en kansen voor het gemeentelijk vastgoed.

Vanuit meervoudig grondgebruik dan wel clustering van voorzieningen kan het interessant zijn om als gemeente een regisserende rol te behouden.
Naast buitensportvoorzieningen zijn er ook gymzalen waar de toekomstige behoefte en functie van beoordeeld moeten worden. Ook dit zal in samenhang met andere voorzieningen kunnen plaatsvinden.
Daarnaast zijn en blijven er mogelijkheden om beheermodellen af te spreken op basis waarvan het eigendom bij de gemeente blijft (vanuit behoud van basisvoorzieningen) en de vereniging meer zelfbeschikking krijgt in beheer en onderhoud van een pand of complex.
Vanuit Vastgoed wordt tweejaarlijks een conditiemeting uitgevoerd op de kwaliteit van het onderhoud van het zwembad.

SOCIAAL CULTURELE VOORZIENINGEN.

Sociaal culturele voorzieningen in TS 25
Ambitie is als bij “ sportvoorzieningen” : “ al onze noodzakelijke voorzieningen zijn

evenwichtig over het eiland verspreid en zijn op peil, toegankelijk en aantrekkelijk". Het huidige aanbod aan voorzieningen behouden, de kwaliteit versterken en vernieuwingen stimuleren. Private partijen hebben hierin een belangrijke rol. Clustering van voorzieningen kan in belangrijke mate bijdragen aan behoud, kwaliteitsverbetering en vernieuwing van het aanbod. De gemeente wil het aanbod meer bij de samenleving zelf leggen en een terugtrekkende rol aannemen.
Kansen voor gemeentelijk accommodatiebezit:
Clustering van voorzieningen en multifunctioneel gebruik bij (toekomstige) leegstand; in samenspraak met instellingen komen tot beheermodellen in beheer en onderhoud van voorzieningen, waarbij de gemeente zich als eigenaar van de panden meer terugtrekt en zich naar een meer regisserende en toetsende rol ontwikkelt met name gericht op het behoud van de kwaliteit van de voorziening.

Beleidskader sociaal culturele voorzieningen (niet aangetroffen).
Tot de sociaal culturele voorzieningen worden gerekend de Dorpshuizen en Musea en toeristische / cultuurhistorische voorzieningen en de bibliotheek. In relatie tot het strategisch kader vastgoed is het van belang om te bepalen wanneer er in deze voorzieningen sprake is van een basis voorziening die voldoende voorziet in een maatschappelijke behoefte enerzijds en anderzijds ook als financieel rendabel c.q. als financieel realistisch is aan te merken.
Mede tegen de achtergrond van TS 25 lenen deze voorzieningen zich veelal voor huisvesting in een clustering met andere voorzieningen om bezoekersstromen te bundelen en als huurders exploitatie en beheerkosten te kunnen delen.
Het is dan ook de moeite waard om dit te onderzoeken mede in relatie tot bestaande en groeiende leegstand in locaties op dorpsniveau. Op West Terschelling is dorpshuis Ons Huis niet in eigendom van de gemeente maar van een kerkgenootschap.
't Behouden Huys is zowel qua gebouw(en) als collectie in gemeentelijk eigendom. Ook het beheer ligt bij de gemeente. Na de renovatie ligt er de ambitie om in samenwerking met de vrijwilligers deze voorziening verder te professionaliseren. Als terugtredende overheid kan de gemeente overwegen op termijn het beheer meer op afstand te zetten.

Relatie met en kansen voor het gemeentelijk vastgoed.

> *Ook hier ligt een kans op clustering van voorzieningen en gebruik.*
> *Het moment van oplevering van de renovatie van 't Behouden Huys benutten om met medewerkers en vrijwilligers een opzet te maken voor verdere professionalisering en groei naar meer verantwoordelijkheid in beheer en onderhoud. Een en ander mogelijk ook in combinatie te bezien met de beheeraanpak in de mogelijke ontwikkeling van een museale functie in de Tonnenloods.*

HAVEN

Haven in TS 25.
Toeristen komen steeds vaker voor kortere periodes naar het eiland en ook met een

eigen boot. De gemeente (maar ook Rijkswaterstaat) heeft een aantal vastgoedlocaties in het havengebied waar mogelijk kansen liggen om toeristische functies toe te voegen.
Uiteraard met behoud van de visserijsector, die moet voor het eiland behouden blijven, het past in de cultuurhistorie en is sterk beeldbepalend voor het havengebied.

Beleidskader Haven.
De gemeente is sinds 2006 de beheerder van de haven. In de loop der jaren zijn er verschillende beleidsbepalende stukken behandeld in de gemeenteraad. De belangrijkste voorzieningen in het havengebied zijn de toeristische functie, de havens voor de passanten en de bruine vloot en natuurlijk de veerdiensten en terminal van rederij Doeksen.
De passantenhaven is gemeentelijk eigendom, die wordt verpacht aan de stichting Passantenhaven.
Rijkswaterstaat heeft ook bezit in het havengebied. In 2017 is Rijkswaterstaat gestart met planvorming om de Tonnenloods gedeeltelijk te (her) ontwikkelen tot een bezoekerscentrum. Toeristisch gezien is dit één van de meest kansrijke deelgebieden van de Terschellingse haven. In dit gebied bevinden zich verschillende interessante panden en complexen. Deze “hoek” in het havengebied leent zich voor toeristische functies en daarbij horende ondersteunende voorzieningen.
Het is dan ook van belang om pro-actief met Rijkswaterstaat op te trekken en ook gemeentelijk bezit hierin te betrekken. Ook bestaande functies zullen in in de planvorming op deze “ hoek” worden meegenomen, waarbij ook aandacht voor de inrichting van de buitenruimte is. Het geheel kan in samenhang dan een aantrekkelijke locatie voor toerisme worden in nauwe samenhang met de havenfunctie en vele passanten over water!

Relatie met en kansen voor het gemeentelijk vastgoed.
De gemeente heeft in het havengebied ook een aantal panden in bezit. Naast de Tonnenloods bijvoorbeeld de Museumwerf en aan de W. Barentszkade een drietal panden, die grotendeels leeg staan en deels dienst doen als Havenkantoor.

> *Kansen liggen er om bezit deels vrij te spelen voor (her) ontwikkeling en of Woningbouw. Denk aan de panden aan de Barentskade: woningen, havenkantoor, maar ook de Museumwerf.*
> *Kansen liggen er om mee te liften met RWS in de ontwikkeling van de Tonnenloods. Zoals de verplaatsing van het Centrum voor Natuur en Landschap naar de Tonnenloods, waardoor de achterblijvende locatie voor woningbouw benut kan worden.*

HUISVESTING GEMEENTELIJKE FUNCTIES

Huisvesting gemeentelijke functies in TS 25.
In TS 25 is geen specifieke aandacht voor de huisvesting van gemeentelijke functies.

Beleidskader gemeentelijke huisvesting.
De gemeente heeft zelf een aantal voorzieningen om gemeentelijke functies in te huisvesten. Denk daarbij aan het gemeentehuis, de gemeentewerf en een aantal gebouwen met ondersteunende functies.
Op het gebied van “wonen” is ook sprake van gemeentelijke huisvesting. De

gemeente draagt zorg voor de huisvesting van enkele (vm) ambtenaren en (vm) bestuurders.

Er is geen beleidskader hoe om te gaan met het eigen gemeentelijk woningbezit. Er is ook geen eenduidig kader hoe om te gaan met huisvesting van ambtenaren en bestuurders.
Er liggen kansen om in de renovatie van de Oude Campus een deel te bestemmen voor tijdelijke huisvesting van ambtenaren en bestuurders. Hier ligt een kans om verhuizing naar de Oude Campus vanuit bestaande woningen te stimuleren en daardoor huidige gemeentelijke woningen vrij te spelen. Sommige woningen kunnen dan verkocht worden. Andere woningen zijn onderdeel van een potentiele ontwikkellocatie en worden bij realisatie gesloopt dan wel (her) ontwikkeld.

Voor tijdelijke huisvesting is een huurrelatie ongeschikt vanwege vergaande huur en ontruimingsbescherming van huurders. In een situatie waar tijdelijke huisvesting of doorstroom situatie aan de orde is, is het werken met een gebruiksovereenkomst geschikter. Eigenaar en gebruiker kunnen dan een periode afspreken, waarbij de gebruiker tijdelijk geholpen is en weet dat hij naar een andere locatie op zoek moet. Een termijn van twee jaar is dan redelijk.

Komt een woning leeg en is deze op termijn nodig voor een (her) ontwikkeling dan kan deze behouden blijven als woning en ingezet worden voor tijdelijke huisvesting op basis van een gebruiksovereenkomst. Zo wordt leegstand voorkomen. Omdat het onderhoud van de woning dan uit gaat van een kortere resterende levensduur en het contract een gebruiker een beperkte (meestal tweejarige) zekerheid van huisvesting biedt, vindt de gebruikersvergoeding plaats tegen deze achtergrond.
Hiertoe zullen wel selectiecriteria moeten worden opgesteld.

Relatie met en kansen voor het gemeentelijk vastgoed.
Er liggen nu kansen om – mede in de renovatie van de Oude Campus – uitgangspunten vast te stellen voor de tijdelijke huisvesting van ambtenaren en bestuurders en daarmee ook beweging te brengen in de gemeentelijke woningportefeuille.
Er liggen kansen om bij tijdelijke huisvesting standaard te gaan werken met gebruiksovereenkomsten voor een bepaalde periode (bij voorbeeld twee jaar).
Dat betekent, dat we gemeentelijke woningen die vrij komen kunnen verkopen dan wel aanhouden voor een gebiedsontwikkeling dan wel inzetten als doorstroomwoning voor noodopvang e.d.

Daarnaast is het van belang om te bezien welke stimulerende maatregelen ontwikkeld kunnen worden om woningen daadwerkelijk vrij te spelen voor (her) ontwikkelopgaven.

DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsambitie in TS 25.
Ten aanzien van duurzaamheid is in TS 25 de ambitie opgenomen om vanaf 2020 op

Terschelling zelfvoorzienend te zijn op het gebied van duurzame energie- en watervoorziening. De woning voorraad bestaat dan uit steeds meer energie neutrale woningen. Dit is vastgelegd, samen met de overige 4 Waddeneilanden, in het ambitiemanifest Duurzame Waddeneilanden.
Terschelling wil zich beschikbaar stellen als proeftuin voor innovatieve concepten op het gebied van duurzaamheid en wil initiatieven stimuleren van bedrijven en kennisinstituten om innovatieve projecten op het eiland van de grond te krijgen.
Belangrijke speler is de Terschellinger Energie coöperatie.

Beleidskader duurzaamheid.
De ambities op het gebied van duurzaamheid in TS 25 worden vertaald in specifieke beleidskaders. Er is inmiddels een beleidskader zonnevelden en er wordt gewerkt aan een beleidskader wind. Een specifiek beleidskader voor de aanpak van het eigen gemeentelijk bezit is er niet maar in de praktijk wordt duurzaamheid zowel bij verbouwingen als in onderhoudsprojecten inmiddels standaard meegenomen. ook zijn er verschillende initiatieven en regelingen die door eilanders steeds vaker benut lijken te worden.

Relatie met en kansen voor het gemeentelijk vastgoed.
Voor het eigen gemeentelijk vastgoed is aan te bevelen om de focus vooral te leggen op de maatschappelijke kernportefeuille die langjarig in stand zal blijven en als basisvoorziening is aangemerkt.

> *In de exploitatie van gemeentelijke voorzieningen kunnen met huurders en gebruikers afspraken gemaakt worden in de nog te ontwikkelen beheermodellen. Deze afspraken kunnen vervolgens worden vastgelegd in huurovereenkomsten. Cruciaal is dan wie welke duurzaamheidsinvesteringen doet en hoe de dekking dan te regelen met elkaar. De voordelen van verduurzaming vallen immers bij de huurder / gebruiker.*
> *Ook kunnen verduurzamingsopgaven meegegeven worden bij af te stoten panden waarbij een (her) ontwikkeling, sloop en / of transformatie van gebouwen aan de orde is.*
> *Bij een aantal woningen loopt een proeftuin “nul op de meter”. Goed om te bezien of dit verder is uit te breiden.*
> *Ook liggen er kansen om startende ondernemers meer ruimte te geven in vrijkomende gebouwen. Dit vooral zien in combinatie met vernieuwing van het onderwijsaanbod op MBO/HBO niveau. Hierbij kan gedacht worden aan “watermanagement en milieu”.*

2. TOEKOMSTBESTENDIG (BASIS) VOORZIENINGENIVEAU

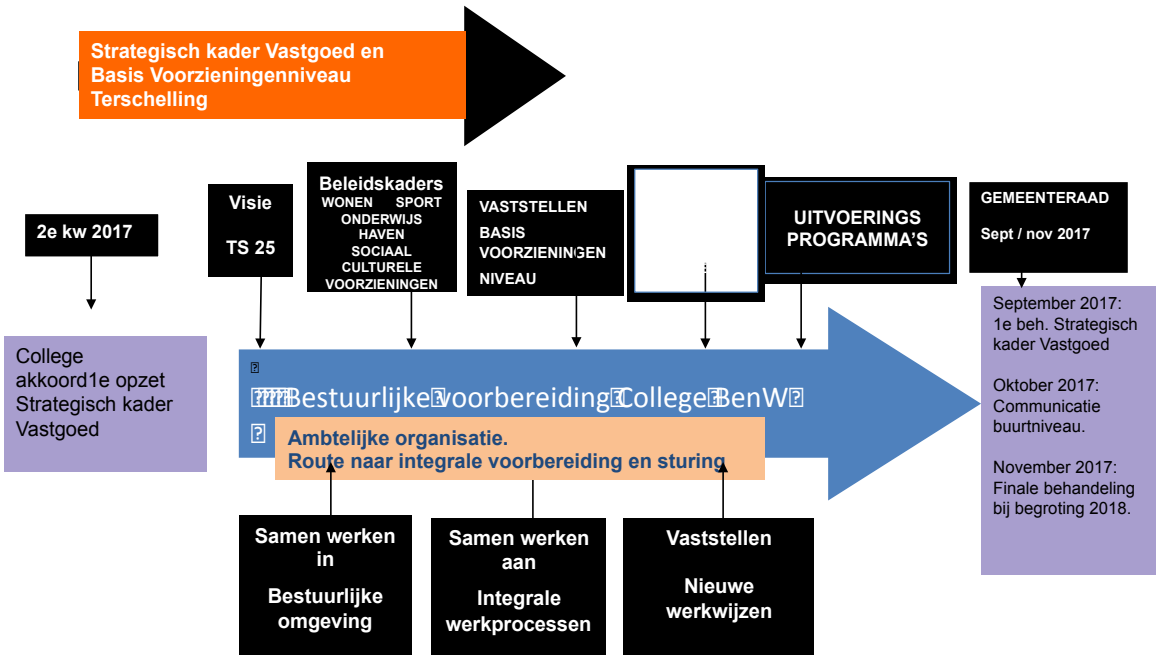
Als we kijken naar TS 25 en de verschillende daarop gebaseerde beleidsvisies, staat Terschelling voor een enorme opgave om niet alleen de verwachte toename in leegstand in vastgoed, maar vooral ook de verwachte leegloop op het eiland tegen te gaan. Hoe behoudt je zowel jongeren als ouderen op het eiland? Absolute top prioriteiten hierin liggen dan op het woningaanbod, het versnellen van (her) ontwikkelingen op potentiele woonlocaties (prioritaire ontwikkel locaties) , maar zeker ook het behoud en versterken c.q. vernieuwen van zowel het basis, als het beroeps- en hoger onderwijs op het eiland.
De gemeente is op beide beleidsvelden in sterkte mate afhankelijk van marktpartijen, particulier initiatief en schoolbesturen. Het eigen vastgoed kan ingezet worden om hierin ontwikkelingen te stimuleren. Dat vraagt een proactieve, regisserende en strategisch opererende gemeente (agenderen, mobiliseren en faciliteren).

Beleidsinitiatieven en - kaders waarop een gemeentelijke overheid wil sturen wijzigen in de loop der jaren. Welke activiteiten en maatregelen wil je stimuleren en wanneer en waar en hoe. Waar is behoefte aan vanuit de gemeenschap en waaraan niet. Die behoefte is cruciaal. Als er geen behoefte is en het pand wordt overcompleet dan moet je daarop sturen. Is het verstandig om het pand te benutten voor andere ontwikkelingen of niet?. Het gemeentelijk vastgoed is bij het maken van deze afwegingen altijd volgend en niet leidend.
Het strategisch kader vastgoed biedt een afwegingskader en ondersteunt bij het afwegen van scenario's en het innemen van standpunten. De basis ligt in TS 25 de overkoepelende strategie om te bepalen wat te behouden basisvoorzieningen zijn en waar te prioriteren in (her) ontwikkelingen. Maar ook door te kijken naar bestaande panden en complexen en bezien waar het gebruik multifunctioneler kan. Wat is efficiënter en effectiever in te richten en hoe kunnen we de spreiding van voorzieningen over het eiland evenwichtig(er) plannen.

Wanneer spreken we van een maatschappelijke basisvoorziening?

Als een voorziening qua aanbod op het eiland zelf behouden moet blijven om nu en op langere termijn gezinnen, jongeren en ouderen te behouden en " ontvolking " tegen te gaan.
Als een voorziening een noodzakelijke culturele dan wel toeristische voorziening is, die van belang is om het eiland aantrekkelijk te houden voor bezoekers van het eiland.

Een basisvoorziening hoeft niet perse in eigendom van de gemeente te zijn c.q. te blijven. Eigendom is afhankelijk van de noodzaak om gepleegde en nog te plegen investeringen met gemeenschapsgeld te borgen en risico's daarin te beperken. Soms is het verstandig om eigendom te behouden om de positie van de gemeente te versterken in onderhandelingen met andere partners.
Schematisch ziet dit er als volgt uit:



13-07-17

Waarom is het nodig om basisvoorzieningen vast te stellen?
Om te kunnen bepalen welke gebouwen van belang zijn om te behouden, moet je weten waar behoefte aan is nu en in de nabije toekomst. Daarbij is de behoefte veelal ook gebiedsgebonden. In feite kijken we eerst vanuit de behoefte, vervolgens vanuit het gebied en bepaal je uiteindelijk wat je doet op pandniveau.
Terschelling is een eiland met een visie op "eilandniveau" in TS 25. Daaruit blijkt urgentie op het gebied van woningaanbod. De behoefte past niet bij het huidige aanbod. Verder valt op dat de behoefte in het onderwijsaanbod vraagt om uitbreiding en zo mogelijk ook vernieuwing in het aanbod. Er "lekt" nu leerlingenpotentieel weg naar de wal.
Beide prioriteiten wegen zwaar in het bepalen van het voorzieningenniveau en de gewenste ontwikkelingen voor het eiland.
in het vorige hoofdstuk is vanuit de verschillende beleidsvelden de relatie met TS 25 weergegeven en zijn specifieke beleidskaders in relatie tot de vastgoedportefeuille kort toegelicht. Ook is aangegeven dat vastgoed een belangrijk middel is dat kan helpen om gewenste ontwikkelingen op gang te krijgen en zo de realisatie van beleidsdoelen te ondersteunen.

Terschelling kent een kleine gemeenschap en het eiland is in feite in drie deelgebieden te verdelen: West, Midden en Oost. Als we gebiedsgericht naar het voorzieningenniveau op het eiland kijken dan is deze driedeling qua spreiding van voorzieningen cruciaal. Clustering van voorzieningen en gezamenlijk optrekken van partijen in beheer en onderhoud van voorzieningen werkt zonder meer kostenverlagend. Ook de duurzaamheidsambitie om in 2020 energieneutraal te kunnen zijn is hieraan te koppelen. De uitdaging is dan ook om te denken en handelen vanuit samenhang in beleid en dat te combineren met focus op de drie deelgebieden. Dit gaat leiden tot toekomstgerichte discussies en uitspraken over locatie, omvang en clustering van voorzieningen.
het gemeentelijk bezit is divers en verdeeld over het eiland en betreft ook verschillende type voorzieningen. Een uitgelezen kans om te kijken waar ons eigen vastgoed kan helpen in de realisatie van het gewenste basisvoorzieningenniveau. Dat, gecombineerd met een pro-actieve opstelling van de gemeente richting onze partners en andere overheden. Een kans om meer regie (agenderen, stimuleren en faciliteren) te pakken als gemeente in deze belangrijke opgave: de toekomstbestendigheid van het voorzieningenniveau op ons eiland.

Per beleidsveld brengen we hieronder de mogelijke kansen in beeld. De focus ligt dan primair bij "kansen voor woningbouw", " kansen voor clustering van voorzieningen", "kansen voor integrale ontwikkeling van gebieden / plots". Ons eigen vastgoed zetten we daarin dan ondersteunend, afhankelijk van de kansen en mogelijkheden in! In feite is vastgoed de " verbindende saté prikker" !
Verder heeft het onze voorkeur om gebieds- en vastgoedontwikkelingen te versnellen daar waar het kan door niet volgtijdig maar gelijktijdig te kijken naar het op gang brengen van gewenste ontwikkelingen.
Ook pakken wij de rol van regisserende overheid richting onze partners en andere overheden in dit kader waar nodig en mogelijk op!

Hieronder per beleidsveld de mogelijke bijdrage vanuit Vastgoed aan de verschillende beleidsvelden.

WONEN:

Het opheffen van het woningtekort en het benutten van locaties waar woningbouw mogelijk is c.q. de gemeente een sturende rol kan hebben in de realisatie van woningaanbod, zijn absolute topprioriteiten waar zowel de eilanders, als de bestuurders, als de ambtenaren en marktpartijen het over eens zijn. Draagvlak hiervoor is groot.

Wat kan de (gebieds) bijdrage aan deze opgave zijn vanuit vastgoed?

CNL Locatie:
De gemeente heeft het gebouw van het Centrum voor Natuur en Landschap in eigendom, evenals een woning aan de Schoolstraat 14 en de voormalige gemeentewerf.
Deze potentiele ontwikkellocatie voor woningbouw kunnen we versneld in

voorbereiding nemen. Dat betekent dat er gelijktijdig gewerkt moet worden aan het vrijmaken van de huidige locaties als aan het opstellen van een ontwikkelopdracht. Zie verder in samenhang met "sociaal culturele voorzieningen".

Locatie Oude Campus:

De Oude Campus is met de oplevering van de nieuwe Campus weer in bezit bij de gemeente. Uitgangspunt is doorverkoop, renovatie dan wel (her) ontwikkel opgave binnen de ruimtelijke kaders maakt het mogelijk om tijdelijke huisvesting te realiseren. De opgave is om een goede opdracht mee te geven aan deze ontwikkeling en ook ruimte voor tijdelijke huisvesting van ambtenaren en bestuurders op te nemen. Als basis voor tijdelijke huisvesting kiezen we voor gebruiksovereenkomsten.

Hierdoor ontstaat tevens doorstroom in het woningaanbod. Vrijkomende woningen eveneens op basis van gebruiksovereenkomsten inzetten als de woning op termijn nodig is voor (her) ontwikkeling van de locatie.

Willem Barentszkade 26, 26a en 26b:

Deze panden kunnen als woning verkocht worden. Dat betekent dat deze locatie(s) vrijgemaakt moeten worden van huidig gebruik.

Zie verder in samenhang onder "Haven".

Vervolgens is het van belang om dan vast te stellen welk deel van de vastgoedportefeuille "wonen" dan als basisvoorziening moet worden aangemerkt en daarmee ook op lange termijn in de 'maatschappelijke kernportefeuille" in stand gehouden moet gaan worden.

Aan te merken als basisvoorziening in de woningportefeuille:

De dienstwoning van de burgemeester.

Aan te merken als af te stoten voorziening:

Overige woningen worden in beginsel verkocht via het standaard verkoopproces.

Als blijkt dat een woning nodig is in een te realiseren ontwikkellocatie dan is de woning onderdeel van die ontwikkeling en moet deze vrij van huur op het moment dat tot realisatie wordt overgegaan kunnen worden ingebracht.

De woning moet in die situatie dus worden vrijgemaakt van huur. Dat betekent dat er met een huurder afspraken over verhuizing gemaakt moeten worden. Vervolgens kan een dergelijke woning nog wel benut worden voor gebruik voor bepaalde tijd en op basis van een gebruiksovereenkomst voor voor een bepaalde tijd. Daarbij moet dan gedacht worden aan noodopvang of aan een periode als doorstroomwoning of aan een andere vorm van tijdelijke huisvesting.

Voor dergelijke gebruikssituaties zijn (selectie) criteria nodig en moet per woning worden bezien voor welk type tijdelijk gebruik de woning geschikt is en voor hoe lang.

ONDERWIJS

Het uitbreiden van start kwalificaties voor jongeren op het eiland in voortgezet en beroepsonderwijs, maar ook het vernieuwen en verbreden van het onderwijsaanbod op MBO/HBO niveau is cruciaal. Dit zal er toe leiden dat jongeren (en hun familie) niet voortijdig naar de wal vertrekken. Daarnaast zullen nieuwe onderwijsvormen niet alleen jongeren behouden maar ook nieuwe jongeren aantrekken. Combineer dat

slim met aanbod voor startende ondernemers en het behoud van starters en mogelijk jonge gezinnen voor het eiland ligt in het verschiet.
Het is van belang om de te verwachten terugloop in leerlingenaantallen te keren. De gemeente kan hierin een belangrijke rol vervullen en met schoolbesturen een lobby bij andere overheden (provincie, ministerie) starten om hierin licenties te verwerven voor het onderwijs op het eiland.

Wat kan de (gebieds) bijdrage aan deze opgave zijn vanuit vastgoed?

Clustering van voorzieningen rond onderwijsinstellingen is een mogelijkheid om te komen tot multifunctioneler gebruik van panden. Zeker met te verwachten verdergaande leegstand in (school) gebouwen.
De gemeente heeft uitsluitend bezit op het gebied van openbaar onderwijs en nauwe samenwerking met schoolbesturen is dan ook noodzakelijk om gewenste wijzigingen in gebruik van panden te realiseren.
In West Terschelling is de Brede School enkele jaren gelden gerealiseerd. Dit is reeds een multifunctionele voorziening. Op termijn zal ook hier enige leegstand gaan ontstaan, maar er zijn voldoende mogelijkheden om deze leegstand te vullen met passende activiteiten.
In Midsland ontstaat toenemende leegstand in het pand van ’t Schylger Jouw. Deze leegstand en de staat van het gebouw vragen om “scenario’s” die verdergaand multifunctioneel gebruik van het pand bespreekbaar maken.
Een scenario is om bij het verkrijgen van licenties van het Ministerie de leegstand te benutten voor uitbreiding en vernieuwing van het onderwijsaanbod op VO en MBO/HBO niveau.
Een ander scenario zou kunnen zijn om primair en voortgezet onderwijs gezamenlijk in dit pand te huisvesten en onderlinge (inhoudelijke) samenwerking verder te ontwikkelen. In dat geval komt het gebouw van de basisschool vrij en kan daaraan een andere bestemming gegeven worden. Gedacht kan worden aan startende ondernemers, maar mogelijk is het gebouw ook geschikt voor alternatieve woonvormen.
Het verdient aanbeveling om tezamen met schoolbesturen scenario’s te ontwikkelen voor Midsland met ondersteuning van een terzake deskundig bureau.
In Hoorn is het basisonderwijs (OBS en CBS) in 1 gebouw gehuisvest aan de Duinweg 1 en 1a. De gymzaal is in gemeentelijk bezit en gehuisvest aan de Dorpsstraat 54. Hier is ook Dorpshuis De Stoek gehuisvest. Aan de Dorpsstraat 52 heeft de gemeente een woning in bezit.
Het verdient aanbeveling om tezamen met schoolbesturen, verenigingen en instellingen scenario’s te ontwikkelen en te bezien of er mogelijkheden zijn voor clustering van voorzieningen in Hoorn en wat de toegevoegde waarde kan zijn voor dit gebied.

Vervolgens is het van belang om dan vast te stellen welk deel van de vastgoedportefeuille “onderwijs” dan als basisvoorziening moet worden aangemerkt en daarmee ook op lange termijn in de ‘maatschappelijke kernportefeuille” in stand gehouden moet gaan worden.

Aan te merken als basisvoorziening in de onderwijsportefeuille:

Alle onderwijsvoorzieningen op het eiland: basisonderwijs, voortgezet onderwijs en beroepsonderwijs, inclusief de Hogere Zeevaartschool.

Aan te merken als af te stoten voorziening: n.v.t.

SPORT

Op het gebied van sportvoorzieningen zijn een aantal uitspraken gedaan. In TS 25 is aangegeven dat combinaties van voorzieningen voorzieningen sterker en efficiënter maken en ook op langere termijn betaalbaar houden. Gedacht wordt aan combinaties van dorpshuizen, sportvoorzieningen, zorgvoorzieningen en sociaal culturele voorzieningen.

Wat kan de (gebieds) bijdrage aan deze opgave zijn vanuit vastgoed?

Clustering van sportvoorzieningen met andere voorzieningen zou met name in samenhang met de onderwijsvoorzieningen op het eiland bezien moeten worden.
Het verdient aanbeveling om sportvoorzieningen als gymzalen, openbare speelvelden, maar mogelijk ook buitensportaccommodaties te betrekken in de ontwikkeling van scenario's zoals hiervoor omschreven bij " onderwijs" .
De gemeente wil als overheid meer terug treden en kan daarin kiezen voor eigendomsoverdracht, maar bijvoorbeeld ook met verenigingen in gesprek gaan over een beheermodel, waarbij meer verantwoordelijkheid bij de verenigingen wordt neergelegd.
In zijn algemeenheid kan de gemeente als eigenaar verantwoordelijk op het gebied van beheer en onderhoud bij verenigingen en instellingen neerleggen via een maatwerk afspraken. Voor de verenging aantrekkelijk omdat zij meer grip hebben op onderhoudskosten en timing van uitvoering van werkzaamheden en minder afhankelijk zijn van de gemeente. Voor de gemeente als eigenaar aantrekkelijk omdat zij op afstand zijn gezet en meer in een regisserende en toetsende rol kunnen optreden. Of wel als overheid terugtreden maar wel regie houden.

Als basisvoorziening in de sportportefeuille zijn aan te merken:
De gymzalen in West Terschelling, Midsland en Hoorn:
De openbare velden in West Terschelling het veld naast Boschrijck, in Midsland de velden van SC Terschelling en in Hoorn de velden van AVV.
Zwembad De Dobe in West Terschelling.
Buitensportvoorzieningen SC Terschelling en AVV (lopende huurovereenkomst 2022).
Af te stoten voorzieningen:
Afhankelijk van nog te maken bestuurlijke keuzes en uit te werken scenario's.

SOCIAAL CULTURELE VOORZIENINGEN

De belangrijkste opgave bij deze voorzieningen is tweeërlei:
ten eerste om te onderzoeken of er in beheer en exploitatie efficiencyslagen te bereiken zijn. Enerzijds de verkenning op zelfwerkzaamheid door verenigingen en instellingen en anderzijds door het overlaten van onderhoudsverantwoordelijkheid

door de gemeente als eigenaar. Dat vraagt om maatwerk in een aantal specifieke situaties.
Ten tweede om de betaalbaarheid op lange termijn te borgen is onderzoek naar verdergaande clustering van voorzieningen van belang.

Wat kan de (gebieds) bijdrage aan deze opgave zijn vanuit vastgoed?

Dorpshuizen:
Dorpshuizen in gemeentelijk bezit zoveel mogelijk integreren in multifunctionele voorzieningen en dit meenemen in de nog te ontwikkelen scenario's.
Musea:
Verplaatsing van het Centrum voor Natuur en Landschap (CNL) naar de Tonnenloods en in deze potentiele toeristische locatie ook de voormalige museumwerf betrekken. De huidige locatie met omliggend gemeentelijk bezit direct in voorbereiding nemen als gebieds- en vastgoedontwikkeling voor woningbouw (prioritaire ontwikkellocatie).
Voorts kan het beheer van de Musea geleidelijk aan meer op afstand georganiseerd worden. Verdere professionalisering en verzelfstandiging onderzoeken en op termijn bijvoorbeeld denken aan een beheerstichting voor gemeentelijke musea.
De gemeentelijke rol komt dan meer op afstand en is meer regisserend.
De Strandvonderijschuur is in gebruik bij buurtschap Hoorn en Lies.

Als basisvoorziening aan merken in de sociaal culturele portefeuille:
- Dorpshuizen in West Terschelling (particulier), Midsland en Hoorn;
- Bibliotheek en SJT in Midsland;
- Museum 't Behouden Huys;
- Strandvonderijschuur.

Af te stoten voorzieningen in de sociaal culturele portefeuille:
- CNL (huidige locatie);

HAVEN

Het belangrijkste in het havengebied vanuit het gemeentelijk bezit en de gemeentelijke rol als regisseur in dit gebied, is om de haven aantrekkelijk te maken en houden voor toeristen en bezoekers over water.
Het gaat dan vooral om aantrekkelijk functies toevoegen en meeliften met de ontwikkeling Tonnenloods en de behoefte aan ondersteunende havenfuncties als een havenkantoor en toiletgebouw. In het masterplan Havenvisie is het programma van eisen al benoemd.

Wat kan de (gebieds) bijdrage aan deze opgave zijn vanuit vastgoed?

De woningen aan de Willem Barentszkade met spoed verkopen met woonbestemming en in de huidige onderhoudsstaat. In samenhang met de opgave bij "wonen".
Dit betekent dat er voor de functie van het havenkantoor en de rampenstaf (in uitvoeringssituaties) een alternatieve huisvesting nodig is. Het programma van eisen

op dit punt wordt ingebracht in het project Tonnenloods. Mocht de Tonnenloods geen doorgang vinden dan is het onderbrengen van deze functie in het gemeentehuis een mogelijk alternatief.
De voormalige Museumwerf: Pand Willem Barentszkade 43a herbestemmen voor een sociaal culturele functie passend in het havengebied en passend bij de ontwikkeling van de Tonnenloods.
Toiletvoorziening bruine vloot. Een nieuwe toiletvoorziening voor de bruine vloot is te overwegen en ook te bezien in combinatie met ondersteunende sanitaire voorzieningen voor andere functies (Tonnenloods/inzet onderhandelingen met RWS). Mocht dit niet interessant c.q. mogelijk zijn dan de huidige locatie handhaven en investeren in renovatie.
De Reddingsbootschuur is een beschermd rijksmonument. Op grond van wetgeving is de gemeente als eigenaar verplicht om dit monument goed te onderhouden. Het onderhoud laat te wensen over.
Het verdient aanbeveling het gesprek hierop aan te gaan met de huidige gebruiker Duikteam Ecuador en afspraken maken over het vaststellen en nakomen van onderhoudsverantwoordelijkheden.

Als basisvoorziening aan merken in de haven portefeuille:
- Pand Willem Barentszkade 43a “Museumwerf”.
- De Reddingsbootschuur.
- Facilitair gebouw Passantenhaven Werkhaven 1
- Toiletgebouw De Bruine vloot Werkhaven2, afhankelijk van ontwikkeling Tonnenloods

Af te stoten voorzieningen in de haven portefeuille:
- Woningen en vm havenkantoor Willem Barentszkade 26 e.v.

HUISVESTING GEMEENTELIJKE FUNCTIES

De gemeente heeft een aantal voorzieningen in eigendom voor huisvesting van eigen functies. Het gaat dan om:
Het gemeentehuis; de gemeente garage; bergingen en garage / beheerdersgebouwtje oude en nieuwe begraafplaats; locatie vm Noodslacht.
Het Overslagstation OMRIN afvalinzamelings- en verwerkingsbedrijf.
Daarnaast heeft de gemeente een aantal woningen in bezit. Zie hiervoor onder “wonen”. In een aantal van deze woningen worden ambtenaren en bestuurders gehuisvest.

Wat kan de (gebieds) bijdrage aan deze opgave zijn vanuit vastgoed?

Er is behoefte aan een algemeen kader voor de tijdelijke huisvesting van ambtenaren en bestuurders. Voor bestuurders is er een rechtspositieregeling die uiteraard gerespecteerd en toegepast moet worden. Om ook in gemeentelijke woningen en gebruik van andere tijdelijke huisvestingslocaties beweging in de woningmarkt op gang te brengen is het verstandig om een algemeen kader voor de tijdelijke huisvesting van ambtenaren en bestuurders op te stellen. Dit kader moet voorzien in spelregels tijdelijke huisvesting en vrijmaken van locaties voor de reguliere woningmarkt. Passend vertrekaanbod doen om beweging te forceren. Claim leggen in onderhandelingen Oude Campus op aandeel tijdelijke huisvesting

ambtenaren en bestuurders in de (her) ontwikkeling / renovatie van dit complex enz. Zie in samenhang met “wonen”.

Locatie vm noodslacht Oosterduinstraat 8 slopen en locatie ontwikkelen.

Er zit een gebruiksovereenkomst op met de bestemming opslagruimte voor VOF Nouhuys-India. Herontwikkeling voor woningbouw of anderszins onderzoeken is de moeite waard!

Aan te merken als basisvoorziening in de huisvesting van gemeentelijke functies:

Het Gemeentehuis, Burgemeester Van Heusdenweg 10a, West Terschelling;
De Gemeentegarage, Nieuwe Dijk 10, West Terschelling;
Bergingen en garage / berging oude en nieuwe begraafplaats;
Overslagstation OMRIN, Nieuwe Dijk4, West Terschelling;
Ambtswoning burgemeester, Steven Wiegmanlaan 13, West Terschelling.

Af te stoten voorziening:

vm Noodslacht, Oosterduinstraat 8, West Terschelling.

3. DE BETEKENIS VAN HET VOORZIENINGENNIVEAU VOOR DE INZET VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE.

In de vorige hoofdstukken is vanuit TS25, beschikbare beleidskaders en scenario's de mogelijke inzet van vastgoed uitgewerkt. Op basis hiervan zijn prioritaire opgaven te bepalen. Vervolgens zal in een tweetal uitvoeringsprogramma's de aanpak en inhoud van opgaven specifieker gemaakt kunnen worden.

In onderstaande tabellen zijn de basisvoorzieningen gecombineerd met de te realiseren prioritaire opgaven. Deze zijn cruciaal om de komende jaren het eiland en haar voorzieningen in een positieve, innovatieve en stabiliserende flow te krijgen en te houden. Cruciaal omdat het eiland zijn aantrekkelijkheid in ondersteunende voorzieningen moet behouden bij bezoekers, ondernemers en toeristen enerzijds, maar anders ook om "ontvolking" op langere termijn tegen te gaan. Jongeren boeien met een uitdagend en zo compleet mogelijk onderwijsaanbod; Starters behouden en stimuleren in wonen en werk; gezinnen meer sociale woningbouw bieden en ouderenzorg zoveel mogelijk op het eiland behouden.

Overzicht basis voorzieningen

BEHOEFTE BELEIDSVELD	BASIS VOORZIENING	ROL GEMEENTE	EXPLOITATIE
WONEN	**DIENSTWONING** burgemeester	Eigenaar en werkgever / zorgplicht	Instandhouding obv Huurovereenkomst . NEN 2767 niveau 3
ONDERWIJS	**PO:** In West Terschelling; Midsland en Hoorn. **VO/MBO:** 't SchylgerJouw **HBO:** Hogere Zeevaartschool	Regierol / zorgplicht. Initiërend tezamen met onderwijsveld in vernieuwing en uitbreiding onderwijsaanbod bij provincie en Ministerie.	Brede school West Terschelling beheerstichting. Gemeentelijke exploitatiebijdrage. Overige onderwijslocaties: exploitatie bij schoolbesturen met rijksvergoeding.

BEHOEFTE BELEIDSVELD	**BASIS VOORZIENING**	**ROL GEMEENTE**	**EXPLOITATIE**
SPORT	**Gymzalen in West Terschelling, Midsland en Hoorn** **Buitensportaccommodatie Sport Club Terschelling en AVV** **Openbare speelvelden in West Terschelling, Midsland en Hoorn** **Zwembad West Terschelling**	Regierol, eigenaarsrol vermoedelijk bij schoolbesturen. Discussie eigendomsoverdracht / beheermodel buitensportaccommodaties Openbare speelvelden vooral als basisvoorziening voor gebruik onderwijs Regierol gemeente, exploitatieovereenk. Optisport. Algemeen: Vanuit regierol initiëren en stimuleren multifunctionele ontwikkelingen	Verenigingen en schoolbesturen. Gemeente beheer en onderhoud openbare speelvelden. Gymzalen Hoorn en West Terschelling staan solitair. In Midsland onderdeel van 't Schylger Jouw. Bij piekbelasting alle drie nodig. Effectiviteitsslag mogelijk nog wel te maken! Zwembad exploitatie Optisport.

SOCIAAL CULTUREEL	Museum ’t Behouden Huys Dorpshuizen in West Terschelling, Midsland en Hoorn Bibliotheek Midsland SJT Midsland	Eigenaar / verhuurder. Eigenaar / verhuurder met uitzondering van Ons Huis in West Terschelling.	**’t Behouden Huys:** Beheermodel ontwikkelen in samenspraak en met gefaseerde inzet op verdere professionalisering. Op termijn mogelijk in combinatie met andere musea. **Midsland Driemaster:** Dorpshuis en SJT onderhuren bij Bibliotheek.
BEHOEFTE BELEIDSVELD	**BASIS VOORZIENING**	**ROL GEMEENTE**	**EXPLOITATIE**
HAVEN	Tonnenloods RWS (ivm project en belang in gebied) Museumwerf; Reddingbootschuur; Facilitair gebouw Passantenhaven. Toiletgebouw bruine vloot	Regierol Tonnenloods Overige voorzieningen in eigendom en vooral de rol om de accommodaties aantrekkelijk , functioneel en kwalitatief op peil (NEN) te houden	Tonnenloods RWS. Toekomstige Exploitatie nog niet duidelijk. Museumwerf en reddingbootschuur transformeren naar een kostendekkende huursituatie. Museumwerf meenemen in ontwikkeling Tonnenloods tegen deze achtergrond. Zie bij ontwikkelopgaven! Passantenhaven loopt op basis van pacht en in beginsel ongewijzigde voortzetting. Geen aanleiding tot heroverweging.

HUISVESTING GEMEENTELIJKE FUNCTIES	Gemeentehuis; Gemeentegarage; Bergingen en garage begraafplaatsen; Overslagstation.	Eigenaar en werkgever / zorgplicht. Noot: Onderzoeken op alternatieve huisvesting Havenkantoor en functie rampenstaf in gemeentehuis. Relatie met ontwikkeling Tonnenloods en verkoop havenkantoor en woningen Barentszkade.	Beheer en onderhoud vindt nu plaats in eigen beheer. (NEN 2767 niveau 3)

Potentiele gebieds- en vastgoedontwikkelingen

Locatie / plot	Betrokken vastgoed	Opgave
CNL plot	CNL locatie, Burgemeester Reedekerstraat 11, West Terschelling; Oude gemeentegarage, Burgemeester Reedekerstraat 11a, West Terschelling; Woning, Schoolstraat 14, West Terschelling	**VERKOOP MET ONTWIKKELOPGAVE WOONBESTEMMING** *Verplaatsing van CNL naar Tonnenloods* **Niet volgtijdig maar gelijktijdig ontwikkelen.**

“OUDE CAMPUS”	**Oude campus Hogere Zeevaartschool in een door natuurwetgeving beschermd gebied. ontwikkelruimte daardoor beperkt.**	**VERKOOP MET ONTWIKKELOPGAVE WOONBESTEMMING. (specifieke opgave).** Met de oplevering van de nieuwe Campus, is de Oude Campus van de Hogere Zeevaartschool terug geleverd aan de gemeente op basis van een vooraf overeengekomen bedrag. De opgave is (woonvisie) om deze locatie door te verkopen met een woonbestemming “tijdelijke huisvesting units” voor economisch gebondenen. Van belang om aandeel tijdelijke huisvesting gemeente ambtenaren in PVE mee te nemen.

Potentiele gebieds- en vastgoedontwikkelingen

Locatie / plot	Betrokken vastgoed	Opgave

“’T SCHYLGER JOUW”	**PO en VO gebouwen in Midsland en de aanpalende voorzieningen van bibliotheek, SJT en dorpshuis.**	Renoveren en (her) ontwikkelen van ’t Schylger Jouw. Verschillende scenario’s denkbaar, zoals combineren PO / VO, maar ook vernieuwing en uitbreiding van het (beroeps) onderwijsaanbod! Scenario’s uitwerken met onderwijsveld en met deskundige externe ondersteuning. Combineren met licentielobby!
HOORN	**PO gebouwen aan de Duinweg, Gymzaal Dorpsstraat 54, woning Dorpsstraat 52 en strandvonderijschuur Duinweg 30**	Het verdient aanbeveling om tezamen met schoolbesturen, verenigingen en instellingen scenario’s te ontwikkelen en te bezien of er mogelijkheden zijn voor clustering van voorzieningen in Hoorn en wat de toegevoegde waarde daarvan kan zijn voor dit gebied / dorp. Een dergelijke verkenning is vooral bedoeld om redenerend vanuit de drie gebieden, ook in Hoorn te onderzoeken wat de kansen zijn op versterking van het voorzieningenniveau door clustering.

Potentiele gebieds- en vastgoedontwikkelingen

Locatie / plot	Betrokken vastgoed	Opgave

PROJECT Tonnenloods	**Tonnenloods** **en** **Museumwerf** *Tonnenloods is monument (industrieel).* *Op de museumwerf zit een bedrijfsbestemming met een wijzigingsbevoegdheid*	**GEMEENTE IN REGIEROL.** Gezamenlijke ontwikkeling met RWS (eigendom Tonnenloods). Museumwerf en pve vanuit havenfuncties in deze ontwikkeling betrekken.

Vm Noodslacht	**Oosterduinstraat 8, West Terschelling**	**VERKOOP. Potentiele sloop / nieuwbouw locatie. Voor twee woningen.** Mogelijkheden onderzoeken om dit in sociale huursector te doen en corporatie hiervoor in te zetten.
Toiletgebouw De Bruine Vloot	Werkhaven 2	**SLOOP en verplaatsen van voorziening naar Tonnenloods annex Museumwerf.** *Alternatief:* *investeren in huidige locatie en voorziening toiletgebouw renoveren.*

Innovatieve opgaves

Mogelijke innovatie	Rol gemeente	Aanpak / opgave

Onderwijs	**Regierol en initiatiefrijk richting Provincie, ministerie van OW tezamen met schoolbesturen.**	Inzet op nieuwe opleidingen op MBO en bij voorkeur ook HBO niveau op het gebied van “watermanagement en mogelijk ook milieu”. Inzet op versterking van het VO op het eiland door opleiding te kunnen bieden tot en met eindexamenmogelijkheid HAVO. Licenties nodig en rol Ministerie daarin prominent en terughoudend.
Startende ondernemers	**Regierol op vrijvallende locaties.**	Locaties beschikbaar stellen om in het verlengde van vernieuwende opleidingen ook startlocatie te bieden voor startende ondernemers op deze werkterreinen. Eventueel in combinatie met bouwmogelijkheid Tiny Houses. Onderzoek behoefte uitvoeren zodra er zicht is op daadwerkelijke onderwijslicenties en vrijkomende locaties.
Duurzaamheidsambities	**Regierol**	Initiërend in de eigen vastgoedportefeuille. Bij beheer en onderhoud maar ook bij het meegeven van verduurzamingsopgave (energieneutraal) bij nieuwe ontwikkel en renovatie opgaven.

Maatwerkoverzicht overige panden

Overige panden	**MOGELIJKE OPGAVE**
Willem Barentszkade 26, 26b,26a	*Er zit een wijzigingsbevoegdheid op deze panden. Deels woningen deels kantoorfunctie. Kan verkocht worden met woonbestemming. Raadsbesluit.* *Achterstallig onderhoud zal de taxatie negatief beïnvloeden. Zsm twee onafhankelijke taxaties laten verrichten.* *Kantoorfunctie Havenmeester en "rampenstaflocatie" verplaatsen naar gemeentehuis (eventueel tijdelijk). Meenemen in ontwikkeling Tonnenloods / Museumwerf.*
Burgemeester van Heusdenweg 16, West Terschelling	*Deze woning is ooit aangehouden qua verkoop omdat deze op een plek ligt waar sloop nodig kon zijn vanwege een aan te leggen ontsluitingsweg voor de haven. Dit is niet meer aan de orde.* *De woning wordt nog bewoond door een vm wethouder op basis van een reguliere huurovereenkomst.* *Is nog niet te koop aan geboden aan zittende huurder. Dit traject opstarten en bepalen verkoopwaarde volgens proces. Verkoop aan zittende huurder in bewoonde staat basis voor taxatie.*

Burgemeester van Heusdenweg 38, West Terschelling Burgemeester van Heusdenweg 38a, West Terschelling	**RUIMTELIJK KADER ONTBREEKT.** *Verkoop als woning is volgens het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Dat geeft aan sloop en teruggeven aan de natuur.* **RUIMTELIJK KADER HEROVERWEGEN!**
Dellewal 12, West Terschelling; Dellewal 13, West Terschelling; Dellewal 14, West Terschelling	**BESTEMMINGSPLAN EN OPHEFFEN BESLAG OP HET GEBIED AFWACHTEN.** Deze woningen liggen in een duingebied. Er is evenwel geen bestemmingsplan dat woonbestemming regelt. Verkoop nu betekent dat er geen bestemmingsplan technische bescherming op de functie in zit. Dat zal de verkoop blokkeren. Op de ontwikkeling van het gebied ligt een blokkade vanuit beslag dat de hoteleigenaar heeft gelegd om uitbreiding van zijn hotelfunctie te forceren.
Oosterduinstraat 8 West Terschelling (vm noodslacht)	**WOONBESTEMMING ONDERZOEKEN .** *Deze locatie is een potentiele woningbouwlocatie voor twee woningen. Dan wordt het stukje grond ernaast ook betrokken. Mogelijkheden sociale woningbouw.* Woningbouw nader onderzoeken.

Schoolstraat 14, West Terschelling	**BELANG GEBIEDS/VASTGOED ONTWIKKELING CNL.** *Onderdeel CNL Plot gebieds- en vastgoedontwikkeling. Op deze locatie kunnen ca 25 senioren / starterswoningen gerealiseerd worden!* *Woning wordt op dit moment nog verhuurd.*
Trompstraat 1, West Terschelling Trompstraat 3, West Terschelling Burgemeester Mentzstraat 44, West Terschelling	*Woningen bevinden zich in een complex. Verkoop afzonderlijk is wel mogelijk. Denken aan verkoop als afzonderlijke appartementen.* *Noot:* *Koop breekt geen huur!.* *Verkoop aan corporatie ook te overwegen.*
Westerdam 15, Midsland	**ONDERZOEK NAAR GEWENSTE INVESTERINGEN.** *Is een woning in combinatie met bedrijfsbestemming sociale werkvoorziening. Is onderdeel van overeenkomst met sociale werkvoorziening. Deze overeenkomst loopt op korte termijn af en behoefte aan voortzetting lijkt er niet te zijn.* *Sloop kan optie zijn en eventueel vervangende nieuwbouw op deze locatie. Ook kan een investering in het pand mogelijk twee starterswoningen opleveren.*

Dorpsstraat 52, Hoorn	**PAND IN TE ZETTEN VOOR TIJDELIJKE HUISVESTING.** In Hoorn is het interessant om mogelijke scenario's op mogelijke multifunctionele ontwikkeling te onderzoeken. Rond de kerk bevinden zich een aantal gebouwen in gemeentelijk bezit waaronder dit pand. Verkoop nu kan scenario discussies mogelijk beperken. Voorstel om verkoop aan te houden en het pand in gebruik te geven op basis van een gebruiksovereenkomst voor bepaalde tijd. Gebruik kan dan als doorstroomwoning, noodopvang of een andere vorm van tijdelijke huisvesting.
Oude Duinweg 2, Hoorn	*Lopende huurovereenkomst en verkopen met woonbestemming zodra huurovereenkomst beëindigd kan worden.*

4. RICHTINGGEVENDE UITGANGSPUNTEN VOOR DE “ IN STAND HOUDING VAN DE TE BEHOUDEN GEMEENTELIJKE VASTGOEDPORTEFEUILLE”.

De kern van de inzet van de vastgoedportefeuille en het inzetten van vastgoed voor gebieds- dan wel vastgoedontwikkelingen, kent maar 1 belangrijke drijfveer: hoe houden we het eiland ook op langere termijn aantrekkelijk voor bewoners, ondernemers en bezoekers om een neerwaartse spiraal in toerisme en bevolkingssamenstelling te voorkomen.

In het vorige hoofdstuk is in een aantal tabellen inzicht gegeven in waar de keuzes en opgaven dan liggen. Uiteindelijk is hieruit voor het gemeentelijk bezit een kern en een niet-kern portefeuille te bepalen. De kernportefeuille dient een maatschappelijk doel en wordt door de gemeente in stand gehouden.
Voor de in stand houding willen we een aantal richtinggevende uitgangspunten gaan hanteren. Uiteraard respecteren we daarin lopende huurovereenkomsten en gaan we met verenigingen en instellingen in gesprek hoe met elkaar tot toepassing van deze uitgangspunten te komen.

Richtinggevende uitgangspunten
In stand houding “ maatschappelijk kernportefeuille”

1. Voor elk pand wordt een kostendekkende huurovereenkomst gesloten.

Wat is een kostendekkende huur?
Voor een pand wordt een prognose gemaakt van alle kosten die een eigenaar heeft over de levensduur van een pand voor de komende 25 jaar (peildatum 1.1.2018). Het gaat dan om de **jaarlijkse kapitaalslasten, gemiddelde en genormeerde onderhoudskosten en gemiddelde eigenaarslasten voor verzekeringen en belastingen. De kosten van het ambtelijk apparaat of (externe) beheerkosten** kunnen worden bepaald op een gefixeerd percentage. Een gemiddeld percentage van 5% is normaliter voldoende. Soms zijn er ook servicekosten te verrekenen. Die worden verrekend op jaarbasis en afhankelijk van de hoogte voorzien van afspraken om voorschotten in rekening te brengen. Bij voorkeur zijn er geen verrekeningen tussen huurder en verhuurder op energielasten, schoonmaakkosten e.d. Het beste is om dit door de exploitant / huurder rechtstreeks met de betreffende marktpartijen af te rekenen.
Op basis van de vaste kosten kun je gemiddelden per jaar berekenen en de jaar huur bepalen, die nodig is om de kosten van de eigenaar te dekken.
In de huurovereenkomst wordt sowieso de opbouw van de kostendekkende huur inzichtelijk gemaakt.
Via beheerafspraken kunnen huurder en verhuurder afspraken maken om meer onderhoudsverantwoordelijkheid bij de huurder te leggen. De kosten van de verhuurder die hij dan niet meer maakt worden dan uit de huurovereenkomst gehaald en zal dus de kostendekkende huur verlagen. De kosten van de verhuurder zijn immers ook lager dan.

Hoe ligt de relatie tussen de kostendekkende huur en het subsidiebeleid?

In de aangetroffen contractsituaties voor de gemeentelijke panden is in menig situatie geen kostendekkende huurovereenkomst. Invoering zal bij huurders en of gebruikers over komen als enorme huurverhogingen. Dat is echter niet het geval. De kosten zijn inzichtelijk en tot op dat moment werd er door de gemeente gesubsidieerd in deze kosten zonder dat zowel huurder als verhuurder zich daar van bewust is geweest.
De feitelijke lasten voor een huurder / gebruiker kunnen echter altijd bijgestuurd worden met het gemeentelijk subsidiebeleid of een huurkorting in de huurovereenkomst. In het uitvoeringsprogramma " in stand houding van de maatschappelijke kernportefeuille zal dit per pand en per huurder / gebruiker moeten worden bezien.

Veelal is de huurder ook de exploitant van een pand en worden inkomsten gegenereerd uit het gebruik door individuen dan wel verenigingen. Het is goed om als gemeente ook stil te staan bij het tarievenbeleid. Is de huurder / exploitant ook met een efficiënte en effectieve exploitatie bezig. Ook hier wil het niet zeggen dat er per definitie tariefsverhogingen moeten plaats vinden, maar er moet wel helder zijn waar de gemeente gemeenschapsgeld in wil investeren en waarin niet.
Hanteert een huurder te lage tarieven en kan daardoor de huur onvoldoende opbrengen dan subsidieert de gemeente eigenlijk omdat de tarieven te laag zijn. Het is goed om per huurder / vereniging / instelling dan wel per pand met elkaar de exploitatie, de kostendekkende huur en de subsidiemogelijkheden te bezien.

2. Voor elk pand worden maatwerk beheerafspraken gemaakt.

Beheerafspraken gaan dan vooral over wat doet de gemeente als eigenaar zelf en in hoeverre wil zij verantwoordelijkheden overlaten aan de huurders en of gebruikers van een pand. Als bijvoorbeeld een aantal onderhoudswerkzaamheden worden overgelaten aan de huurder dan leidt dat tot verlaging van de in de huur opgenomen kosten van onderhoud als de huurder die werkzaamheden zelf gaat uitvoeren. Anderzijds zal de gemeente als eigenaar van het pand zekerheden terug willen zien om de kwaliteit en conditie van het pand niet te zien afglijden.
In de huurovereenkomst spreken partijen dan het kwaliteitsniveau NEN 2767 niveau 3 " sober en doelmatig" af en de wijze waarop de gemeente hier dan toezicht op uitoefent. Vooraf is het van belang om met elkaar te bezien of het ook realistisch is om deze taken over te laten aan de huurder. Is de huurder ook financieel sterk genoeg en beschikt de vereniging over voldoende continuïteit in bijvoorbeeld de technische kennis enz. Voordeel voor de huurder is dat hij veelal tegen lagere kosten en op onderdelen met vrijwilligers en eigen inzet onderhoudswerkzaamheden kan uitvoeren.)

Soms is het ook mogelijk en aan te bevelen om het beheer van zowel eigenaren als huurdersonderhoud onder te brengen in een beheerstichting. Ook hier geldt dat de gemeente dan in de rol van verhuurder in de huurovereenkomst met de stichting afspraken maakt over het kwaliteitsniveau en de toetsing hierop; evenals de

beoordeling van een onderliggende business case.
De gemeente voorkomt belangenverstrengeling door zelf geen zitting te nemen in het bestuur van een beheerstichting. Het behoud van eigendom biedt voldoende garantie om de rol als regisserende gemeente te kunnen vervullen.

3. Elk pand wordt voorzien van een conditiemeting, een meerjarig onderhoudsprogramma (25 jaar), een standaard kwaliteitsnorm en een jaarplan

Om eenduidige afspraken te kunnen maken met huurders en het kwaliteitsniveau in onderhoud van een pand op een onderling vergelijkbaar kwaliteitsniveau te kunnen borgen, is de conditie van alle panden gemeten door een extern deskundig bureau op basis van een landelijk erkende systematiek. Dit is de zogenaamde NEN 2767 systematiek en deze is toegepast op de verschillende bouwdelen en installaties op basis van een gemiddeld kwaliteitsniveau 3. Dit is een sober en doelmatig niveau en gaat uit van een daaraan gekoppelde functionele in stand houding. Op deze wijze kunnen de onderhoudskosten te allen tijde inzichtelijk, transparant en volgens een eenduidige systematiek worden begroot.

Op grond van conditiemetingen en daardoor inzicht in de staat van onderhoud, is vervolgens een meerjarig onderhoudsprogramma op basis van een doorlooptijd van 25 jaar bepaald. Een dergelijke termijn garandeert dat alle bouwonderdelen en installaties in de verschillende onderhoudscycli ook zijn opgenomen in de MOP (meerjarig onderhoudsprogramma)..
Vervolgens wordt op basis van dit 25 jarig onderhoudsprogramma een gemiddelde jaarlijkse onderhoudslast bepaald. Deze jaarlijkse onderhoudslast is onderdeel van de berekening van de kostendekkende huur met verwerking van eventuele beheerafspraken tussen huurder en verhuurder zoals ook aangegeven onder 1 en 2.

Door te werken met een onderhoudsvoorziening in de begroting krijg je enerzijds de dekking van onderhoudsuitgaven via de huur gestort in het fonds en anderzijds de onttrekking uit het fonds op basis van de uit te voeren jaarschijf van de MOP.
De stortingen en onttrekking in het onderhoudsfonds worden vastgesteld met de goedkeuring c.q. vaststelling van de gemeentelijke begroting. Onderdeel van dit proces is dat bij de begroting het jaarplan beheer en onderhoud van de in stand houding portefeuille van het betreffende begrotingsjaar wordt gevoegd.
Doordat het jaarplan uitgaat van de in dat jaar uit te voeren noodzakelijke werkzaamheden zijn stortingen en onttrekkingen veelal niet gelijk aan elkaar. De onderhoudsvoorziening functioneert dan ook als een egalisatiereserve op onderhoudsuitgaven en vangt zo pieken en dalen op.

5. Voor elk pand worden in 2018 verduurzamingsafspraken gemaakt.

De invoering van kostendekkende huren vraagt zoals al aangegeven om nieuwe huurovereenkomsten. Daarbij zal ook samen met de huurder gekeken gaan worden naar de huidige exploitatiekosten. Energielasten vormen daar veelal een belangrijke component in. In TS 25 is de duurzaamheidsambitie van energieneutraal in 2020 geformuleerd. Dit betekent dat bij het sluiten van nieuwe overeenkomsten ook altijd de verduurzamingsmogelijkheden van een pand bezien worden.

daarnaast zal er in de afspraken over beheermodellen overeengekomen kunnen worden welke verduurzaming in de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden i smee te nemen.
maar ook bij uitbreidingen of grotere functionele aanpassingen en verbouwingen in een pand komt verduurzaming aan de orde bij de te nemen maatregelen.
bij nieuwbouw ontwikkelingen of (her) ontwikkelingen geldt ook dat de verduurzamingskaders die de gemeente voor ogen heeft worden meegegeven in het programma van eisen.

Ook innovatieve initiatieven in relatie tot de gemeentelijke vastgoed portefeuille vragen om een positieve benadering en in beeld brengen van aknsen en mogelijkheden in bestaand vastgoed.
voor zover er op pandniveau nog geen afspraken zijn gemaakt worden deze in de gemeentelijke in stand houding portefeuille in 2018 gemaakt en uiterlijk meegenomen in het jaarplan 2019 dan wel in een aanvulling op het jaar plan 2018.

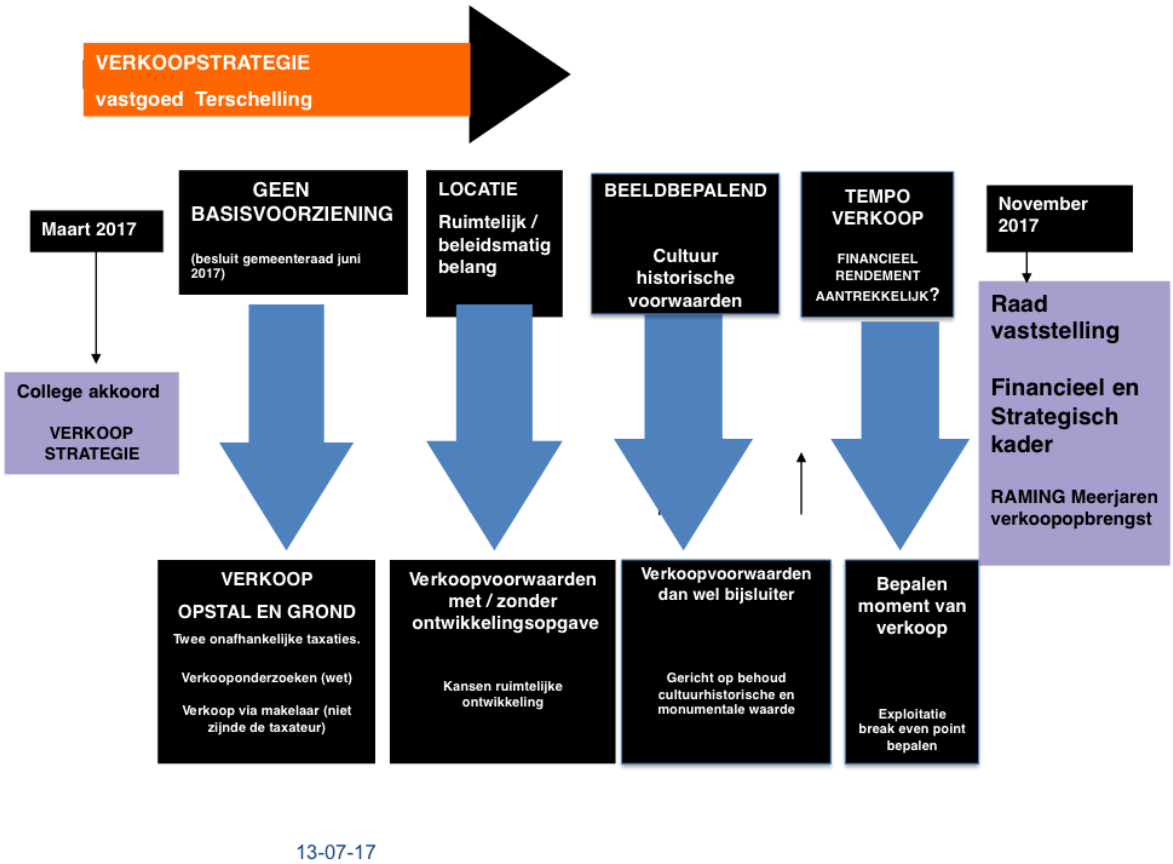
6. Meten klant / gebruikers / huurdertevredenheid. Instrument kwaliteitskaart

In 2018 wordt een kwaliteitskaart ontwikkeld. Dit si een meetinstrument dat gemaakt wordt met huurders en gebruikers van een voorziening c.q. pand om te meten of het pand ook voldoet aan de functionaliteitseisen en kwaliteit die huurders en gebruikers stellen.
De kwaliteitskaart wordt gezamenlijk ontwikkeld en via een jaarlijkse (fysieke) schouwmethodiek ook toegepast in de praktijk. De uitkomsten worden betrokken in een op te zetten huurders- en gebruikers platform waar verbetervoorstellen kunnen worden geformuleerd die zich vooral op de functionaliteit richten.
Dit kan ook de buitenruimte en de toegankelijkheid van een pand betreffen.

Mochten de uitkomsten van een schouw leiden tot aanleiding geven tot noodzakelijke aanpassingen in een pand dan worden deze meegenomen bij de begrotingsbehandelingen dan wel kadernota. Dekking vindt plaats via de huur als het gaat om duidelijke verbeteringen en een hoger kwaliteitsniveau dan wel loopt het via het onderhoudsfonds als het gaat om onderhoud gerelateerde maatregelen.

5. RICHTINGGEVENDE UITGANGSPUNTEN VOOR DE VERKOOP VAN DE AF TE STOTEN GEMEENTELIJKE VASTGOEDPORTEFEUILLE.

Is eenmaal bepaald welke voorzieningen en daarmee panden niet meer benodigd zijn om gemeentelijke beleidsdoelen dan wel wettelijke taken te borgen dan kunnen panden worden afgestoten.
Alvorens tot de verkoop van panden over te gaan is een gestructureerd verkoopproces nodig op basis van een aantal uitgangspunten. Het College heeft daartoe een verkoopproces ontwikkeld, dat ondersteund om te bepalen of verkoop al dan niet onder voorwaarden dient plaats te vinden.
Hieronder treft u de uitwerking van het verkoopproces. De toepassing op de door de raad vast te stellen verkooplijst vindt plaats via het " uitvoeringsprogramma verkoopportefeuille".
Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Bij verkoop wordt de potentie van de locatie en van het pand bezien in relatie tot TS 25 en de verschillende beleidsdoelen van Terschelling. Hieruit kunnen voorwaarden voortvloeien om cultuurhistorische waarde te borgen dan wel bij de verkoop een ontwikkelopgave mee te geven of een specifieke bestemming die beter past dan de huidige. Binnen de wettelijke kaders van Ruimtelijke Ontwikkeling zal dan bezien

moeten worden of het risico van bestemmingswijziging wordt neergelegd bij de ontwikkelaar.

Er kan ook voor gekozen worden om met creatief leegstandsbeheer (tijdelijke en vernieuwende concepten) een bestemmingswijzigingsperiode wordt overbrugd.

Zoals eerder aangegeven is het vaststellen van wat tot de maatschappelijke (basis) voorzieningen van het eiland moet gaan behoren van belang om te kunnen bepalen welk deel van het gemeentelijk bezit verkocht kan worden. Deze panden worden vervolgens op de verkooplijst gezet. **De Verkooplijst bevat dus alle panden die de gemeente wil verkopen, nadat is vastgesteld welke panden moeten worden afgestoten en welke behouden.** Dit is de uitkomst van een bestuurlijke afweging op het voor Terschelling vast te stellen langjarig (basis) voorzieningenniveau.

Alvorens het feitelijke verkoopproces te kunnen opstarten is besluitvorming per pand nodig om te weten of verkocht moet worden onder voorwaarden of niet. Soms kan het ook van belang zijn om een pand nog aan te houden en het moment van verkoop vast te stellen op een later tijdstip.

Schematisch zijn hiervoor een aantal aspecten van de verkoopstrategie weergegeven. Ter toelichting:

Als een gebouw of complex niet als maatschappelijke basisvoorziening is aangemerkt wordt het in beginsel verkocht.
In alle gevallen moeten alvorens tot verkoop over te gaan de volgende aspecten eerst beoordeeld worden en vastgesteld door het College:

Locatie specifieke aspecten.

Vastgesteld wordt of er uit een oogpunt van ruimtelijke ordening / bestemmingsplan specifieke aandachtspunten voorwaarden bij verkoop aan de orde zijn. Het kan zijn dat er sprake is van overgangsrecht en bestemmingswijziging waar toekomstige kopers op gewezen moeten worden, maar het kan ook zijn dat de betreffende locatie " ontwikkelpotentie heeft".
Is er sprake van een aandachtspunt / voorwaarde bestemmingsplan technisch dan is juridisch advies noodzakelijk en kunnen verkoopvoorwaarden aan de orde zijn.
Is er sprake van een ontwikkelopgave c.q. potentie passend in 1 van de beleidskaders van de gemeente dan vindt de afweging plaats of de verkoop met of zonder voorwaarden plaats vindt. Daarbij wordt tevens stil gestaan en de afweging gemaakt of de gemeente wel of niet zelf ontwikkelt.

Gebouw specifieke aspecten.

Gebouwen kunnen beeldbepalend zijn in een straat of gebied/wijk/dorpskern of buurtschap. Ook kan aan een gebouw cultuurhistorische waarde worden toegekend of kan sprake zijn van een (gemeentelijke) monument.
Hier specifiek bij stil staan in geval van verkoop en deze aspecten borgen in verkoopvoorwaarden is mogelijk. In sommige situaties is een ketting beding mogelijk. Ook kunnen aspecten in het bestemmingsplan of welstandseisen worden geregeld. Of wel: het is van belang om de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke mogelijkheden in beeld te brengen en bewust af te wegen of verkoop onder voorwaarden dient plaats te vinden.

Aspecten met betrekking tot Tijdstip / moment van verkoop.

Ook het tijdstip van verkoop moet bewust worden afgewogen. Als bijvoorbeeld de boekwaarde op een pand hoger blijkt dan de verkoopwaarde op dat moment dan is

het goed om te onderzoeken of verkoop op dat moment een goede optie is. Soms kan het verstandig zijn om beperkte Investeringen in een pand te doen om een betere verkoop prijs te realiseren. Het is dus van belang om onderzoek te doen naar het financieel rendement gekoppeld aan het moment van verkoop.
In geval er sprake is van een ontwikkelopgave / transformatie behoefte van het gebouw dan moet worden afgewogen op welke wijze, wanneer en onder welke condities de verkoop wordt ingezet. Bij de afweging van locatie aspecten kan dus ook het moment van verkoop en de condities en keuzes rond ontwikkelopgaven of bestemmingsveranderingen een rol spelen.
In een enkel geval zal er ook een confrontatie zijn met het huurrecht en de bescherming van zittende huurders. Het belang van uitbreiding en transformatie van de woningvoorraad is echter dermate nijpend dat overwogen moet worden om tot uitkoop, ontruiming of facilitering van verhuizing, huurgewenningsbijdrage en andere mogelijk tot verhuizing stimulerende maatregelen over te gaan.

Verkoop zonder voorwaarden

De verkoop kan zonder voorwaarden plaats vinden als er geen aspecten spelen mbt de locatie, het pand of het moment van verkoop.

Als eenmaal besloten is tot verkoop en duidelijk is of dit al dan niet onder voorwaarden plaatsvindt is de structurering van het verkoopproces van belang.

Om de vraagprijs te kunnen bepalen is het van belang om

- Opdracht tot verkoop formuleren en de eventuele voorwaarden op hoofdlijnen uitwerken. Als er een ontwikkellocatie aan de orde is dan de potentie van de locatie goed laten meewegen in de uit te voeren taxatie.
- Twee onafhankelijke taxaties te laten verrichten door erkende taxateurs, niet zijnde de beoogde verkoopmakelaar;
- De wettelijk verplichte onderzoeken worden verricht alvorens tot verkoop over te gaan;
- En een aanbesteding worden doorlopen op selectie van makelaar(s).
- Niet verkopen onder de boekwaarde, tenzij het anders niet aannemelijk is tot afstoten te komen en financieel rendement niet zal wijzigen.
- niet verkopen onder de laagste taxatiewaarde.

Het begeleiden van het verkoopproces en zeker ook (her) ontwikkelopgaven is specialistisch werk. Het inhuren van deze kennis door een gebieds- / vastgoedontwikkelaar hierop in te zetten is een kritische succesfactor!
Niet alleen omdat fouten in een dergelijk proces tot schade claims kunnen leiden, maar ook omdat met name het begeleiden van ontwikkelopgaven in de initierende fase tot en met een concept ontwerp vraagt om een partner die het gesprek met marktpartijen hierop kan aan gaan.
Deze gebieds- / vastgoedontwikkelaar is de spin in het web van het verkoopproces en stuurt intern de medewerkers die bijdragen hierin moeten leveren inhoudelijk aan. Ook draagt hij zoveel mogelijk zijn kennis over via bijvoorbeeld kennistafels om uiterlijk binnen een jaar zijn werkzaamheden te kunnen overdragen.

Noot:

Op dit moment nog onvoldoende inzicht om te bepalen of verkoop aan beleggende partijen een optie kan zijn. Verkoop aan woningcorporatie De Veste kan in een enkele woningverkoop een optie zijn als sociale verhuur dan tot de mogelijkheden behoort.

Het is aan te bevelen om de verkoopopbrengst ten goede te laten komen van de algemene middelen. Raming van de verkoopopbrengst van de op de verkooplijst opgenomen gebouwen en complexen en het te verwachten moment van ontvangst van de beoogde (netto) opbrengst kan worden opgenomen in de besluitvorming bij de gemeentebegroting in het najaar. De aan de verkoop verbonden kosten drukken op de te verkopen panden en beïnvloeden daarmee de netto opbrengst.

6. STRATEGIE, STURING EN UITVOERING.

Strategie.

De gemeentelijke vastgoed portefeuille raakt de ambities op verschillende beleidsterreinen. Gemeentelijk vastgoed kun je inzetten als instrument om die ambities dichterbij te brengen. Hoe kun je dat doen en welke strategie is daarin dan handig?

> ***Conclusies:***
> *Verdergaande clustering van voorzieningen is onontkoombaar en ondersteunt de levensvatbaarheid van voorzieningen en houdt voorzieningen ook betaalbaar.*
> *Leegstand in panden nu en in de nabije toekomst moet goed benoemd worden. Leegstand tegengaan, voorkomen en anderzijds benutten voor nieuwe ontwikkelingen, is eveneens cruciaal.*
> *Herschikking van het gebruik van panden en het (her) ontwikkelen van locaties is dan een logisch gevolg.*
> *De prioritaire ontwikkel locaties moeten benoemd worden en zullen als een vliegwiel gaan functioneren voor de versnelling in en de realisatie van de ambities van de gemeente in wonen en onderwijs.*

Dat kan de gemeente niet alleen. Daar heeft zij externe partners voor nodig. Partners als de Rijksoverheid in Den Haag en de Provincie in Leeuwarden, maar zeker ook de lokale partners als schoolbesturen, woningcorporatie, ondernemers en burgers. Ook zal de gemeente externe deskundigheid nodig hebben om een aantal vastgoed ontwikkelingen daadwerkelijk tot realisering te brengen.

Sturing.

De partners die nodig zijn om de realisatie van de prioritaire ontwikkellocaties te realiseren zijn dezelfde als die nodig zijn voor de realisatie van TS 25 dan wel de realisatie van ambities op individuele beleidsterreinen. Sturen op inhoudelijke ontwikkelingen en ambities monden immers vrijwel altijd uit in de ontwikkeling van bestaand dan wel nieuw vastgoed. De behoefte aan voorzieningen bepaalt wat er aan “stenen” nodig is. Zowel qua omvang als qua spreiding over het eiland.

> ***Aanbeveling:***
> *Omdat de onderlinge afhankelijkheid groot is, breed draagvlak en activering, verbinding in de ambities groot is,* ***is het aan te bevelen om breed samengestelde “ denktank” in te stellen voor een afgebakende periode van maximaal 6 maanden.***
> *In de denktank hebben vertegenwoordigers zitting van het onderwijsveld (1 PO, 1VO, 1 HBO), woningcorporatie (2), ondernemers (2), burgers (2), specialist verduurzaming (1), sport (2), sociaal culturele instellingen (2) en met externe inhoudelijke en proces ondersteuning van een Vastgoed ontwikkelaar.*
> *De “denktank” legt verantwoording af aan het College, dat als opdrachtgever opereert. Het College heeft hierin als intermediair een coördinerend wethouder benoemd, die de rol van voorzitter van de denktank vervult. De secretarisrol ligt bij een coördinerend ambtenaar.*

De planinitiatieven worden vertaald in scenario's op voorontwerpniveau door de externe vastgoedontwikkelaar. De als kansrijk beoordeelde scenario's worden door het College opinie peilend ingebracht in de raadscommissie. het College beoordeelt vervolgens welke scenario's vragen om bespreking / lobby bij Rijk en of Provincie.

Een dergelijke aanpak helpt de gemeente om van een productgerichte organisatie (wetten, nota's en brieven aan de raad) te ontwikkelen naar een meer proces en project gerichte organisatie, die in nauwe verbinding met een breed scala aan partners ontwikkelingen in gang weet te zetten en gezamenlijk weet te realiseren.

Aanbeveling:
Na de periode van 6 maanden met elkaar evalueren en bezien op welke wijze de gemeente en haar partners met elkaar verder gaan in vernieuwende samenwerkingsconcepten met respect voor elkaars rollen en verantwoordelijkheden, die natuurlijk altijd blijven. Grenzen op zoeken, innovatief willen zijn en het samen willen doen in het belang van de toekomstbestendige leefbaarheid van het eiland, de eilanders en haar voorzieningen.
Tegenwoordig noemen we dat co-creërend willen zijn in een netwerkomgeving in de wetenschap de de financiële middelen en bestuurlijke mogelijkheden van de gemeente Terschelling beperkt blijven.

Uitvoering.

Op basis van de strategische lijn en beoogde sturing, is het van belang om op korte termijn de prioritaire ontwikkellocaties te benoemen. Dit zijn locaties waarvan sowieso duidelijk is dat deze ontwikkeld moeten gaan worden. Het College kan deze als basis voor de aan de denktank te verstrekken opdracht nemen.

Aanbeveling:
Vanuit het voorliggende strategische kader vastgoed zijn de op lange termijn te handhaven basis voorzieningen te benoemen. Dat geeft dan vervolgens tevens aan welke portefeuille afgestoten kan worden. Voor zowel de te handhaven als de af te stoten portefeuille wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld.

Bijlage 1.
Overzicht gemeentelijk vastgoed.

WONEN:

Steven Wiegmanlaan 13, West Terschelling.
Willem Barentszkade 26a, West Terschelling
Willem Barentszkade 26, West Terschelling
Burgemeester van Heusdenweg 16, West Terschelling
Burgemeester van Heusdenweg 38, West Terschelling
Burgemeester van Heusdenweg 38a, West Terschelling
Dellewal 12, West Terschelling
Dellewal 13, West Terschelling
Dellewal 14, West Terschelling
Schoolstraat 14, West Terschelling
Trompstraat 1, West Terschelling
Trompstraat 3, West Terschelling
Burgemeester Mentzstraat 44, West Terschelling
Westerdam 15, Midsland
Dorpsstraat 52, Hoorn
Oude Duinweg 2, Hoorn

SPORT:

Kallandspad 28a, Midsland	Sportclub Terschelling
Dorpsstraat 105, Hoorn	AVV
Dennenweg 4a, West Terschelling	Gymzaal (dubbele)
Dorpsstraat 54, Hoorn	Gymzaal
Sportlaan 7, West Terschelling	zwembad

ONDERWIJS:

Zuid Midslandseweg 19a, Midsland	OBS ’t Hunnighouwersgat
Duinweg 1a, Hoorn	OBS ’t Jok
Dennenweg 4, West Terscheling	Brede School; Stichting beheer schoolgebouwen

niet in gemeentelijk bezit:

Duinweg 1, Hoorn	CBS ’t Jok
Zuid Midslandseweg 8, Midsland	VMBO ’t Schylger Jouw
Dellewal 8, West Terschelling	Hogere Zeevaart school HBO

KINDEROPVANG:

Dennenweg , West Terschelling	kinderopvang in Brede School
Zuid Midslandseweg 19 , Midsland	Prokino

HAVEN:

Willem Barentszkade 26b, West Terschelling	Havenkantoor
Werkhaven 2, West Terschelling	Toiletgebouw bruine vloot
Werkhaven 1, West Terschelling	Stichting Passantenhaven

SOCIAAL CULTURELE VOORZIENINGEN:

Commandeurstraat 30, West Terschelling	Museum ’t Behouden Huys *
Burg Reedekerststraat 11, West Terschelling	CNL
Willem Barentszkade 43a, West Terschelling	Stichting museumwerf
Dorpsstraat 54, Hoorn	Dorpshuis De Stoek
Willem Barentszkade 41a, West Terschelling	Duikclub Ecuador *
Duinweg 30, Hoorn	Strandvonderijschuur Brouwershoekweg 2 – 4,
Midsland	Bibliotheek (Dorpshuis, SJT)
Monument	

HUISVESTING GEMEENTELIJKE FUNCTIES:

Burgemeester van Heusdenweg 10a, West Terschelling	Gemeentehuis
Nieuwe Dijk 10, West Terschelling	Gemeentewerf
Burgemeester Reedekerstraat 11a, West TS	vm Gemeentegarage
Oosterduinstraat 8, West Terschelling	vm Noodslacht
Schoolstraat 26, West Terschelling	berging oude begraafplaats
Longway 12a, West Terschelling	berging nieuwe begraafplaats
Schoolstraat 28, West Terschelling	garage (berging oude begraafplaats)
Nieuwedijk4, West Terschelling	Overslagstation OMRIN afvalinzameling en - verwerking

Bijlage 2.
Overzicht conditiescores volgens inspectiemethodiek NEN 2767

Conditie Indicator	Conditie 1	Conditie 2	Conditie 3	Conditie 4	Conditie 5	Conditie 6
Algemeen	Nieuwbouwkwaliteit en/of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit.	Nieuwbouwkwaliteit met eerste tekenen van verou-dering.	Het verouderingsproces is over vrijwel de gehele linie duidelijk op gang gekomen.	Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep.	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden en heeft het element zeer duidelijk in zijn greep.	Het element verkeert in een zodanig slechte staat dat het niet meer te classifice-ren is onder 5.
Functioneel	Functionele gebreken, veroorzaakt door de veroude-ring van materialen en constructies, mogen niet voorkomen. Wel functionele gebreken naar aanleiding van bv een calamiteit.	Functionele gebreken in de vorm van tochtoverlast kunnen zich incidenteel onder ongunstige omstan-digheden voordoen. Functionele gebreken die vochtoverlast (bv lekkages, doorslag en optrek) veroorzaken, mogen niet voorkomen als gevolg van gebreken aan materialen en constructies.	Functionele gebreken in de vorm van duidelijke tochtoverlast kunnen zich incidenteel tot plaatselijk onder normale omstan-digheden voordoen. Functionele gebreken die bv vochtoverlast en onbruikbaarheid veroorzaken, mogen niet voorkomen.	Functionele gebreken in de vorm van duidelijke tochtoverlast kunnen zich plaatselijk én op verschillende plekken onder normale omstandigheden voor-doen. Functionele gebreken, bv vochtoverlast en onbruikbaarheid, kunnen zich in de afgelopen paar jaar incidenteel op beperkte schaal hebben voorgedaan, door veroudering van materialen en/of constructies.	Functionele gebreken in de vorm van duidelijke tocht-overlast kunnen zich regel-matig voordoen. Functionele gebreken in de vorm van bv vochtoverlast kunnen zich incidenteel tot plaatselijk voordoen/ hebben voorge-daan met een duidelijke regelmaat.	
Veroudering	Duidelijk ernstige en tamelijk ernstige gebreken, ontstaan door veroudering, mogen niet voorkomen. Zeer incidenteel kunnen lichte mechanische beschadigingen voorkomen die niet bedreigend zijn voor het functioneren van het element. In totaliteit kan het element een zeer geringe vuilaanslag vertonen (zeer incidenteel graffiti).	Zeer incidenteel kan zich een duidelijk ernstig gebrek in de vorm van bv materi-aalaantasting voordoen. Tamelijk ernstige gebreken, bv duidelijke verweringsver-schijnselen, kunnen zich incidenteel tot plaatselijk voordoen. In totaliteit kan het element al een tamelijk duidelijke vuilaanslag vertonen.	Plaatselijk kunnen zich ernstige gebreken aan materialen en/of constructies voordoen zonder dat deze resulteren in functionele gebreken. Tamelijk ernstige gebreken, bv duidelijke verwering, kan plaatselijk én op verschillende plekken voorkomen. In totaliteit kan het element een zeer duide-lijke vuilaanslag vertonen.	Plaatselijk tot regelmatig kunnen zich ernstige gebreken aan materialen/ constructies voordoen. Incidenteel kunnen zich hierdoor functionele gebreken voordoen (hébben zich al voorgedaan). Tamelijk ernstige gebreken, bv duidelijke verwering, kunnen redelijk algemeen voorkomen. Onderdelen die het directe functioneren van een element niet bedreigen, kunnen vrijwel volledig verdwenen zijn.	Regelmatig kunnen zich ernstige gebreken aan materialen constructies voordoen. Incidenteel kunnen zich hierdoor functionele gebreken voordoen/ hebben voorgedaan. Tamelijk ernstige gebreken aan materialen/constructies kunnen in duidelijk gevor-derde stadia voorkomen, ook in onderdelen die nodig zijn voor het directe functioneren van het element.	
Basiskwaliteit	Het werk is zonder meer als goed en deugdelijk te typeren, op grond van de toepassing van hoogwaar-dige en duurzame materia-len, een gedegen ontwerp, de detaillering en een gedegen vakkundige uitvoe-ring/montage. Zeer inciden-teel wordt een goed uitge-voerde en duurzame reparatie aangetroffen.	Het werk is als redelijk goed te typeren op grond van de toepassing van redelijk hoogwaardige en duurzame materialen, een redelijk goed ontwerp, de detaillering en/of een redelijk gedegen uitvoering of montage. Plaatselijk kunnen goed uitgevoerde en duurzame reparaties worden aangetroffen.	Het werk is als matig te typeren door de toepassing van kwalitatief matige materialen en/of duidelijke onvolkomenheden in bv ontwerp, detail-lering en uitvoering. Goed uitgevoerde en duurzame repara-ties kunnen regelmatig voorko-men. Ook kunnen plaatselijk reparaties worden aangetroffen die slecht zijn uitgevoerd en/of zijn uitgevoerd met minder geschikte middelen.	Het werk is als zeer matig te typeren. Structurele fouten in materiaalkeuze, ontwerp en/of uitvoering kunnen incidenteel functionele gebreken zoals lekkages veroorzaken en/of reeds veroorzaakt hebben.	Het werk is als slecht te typeren. Zeer structurele fouten in materiaalkeuze, ontwerp en/of uitvoering kunnen met duidelijke regelmaat reeds functionele gebreken (zoals lekkages) veroorzaken en/of veroor-zaakt hebben.	