

RIA: heisessie langetermijn visie op gemeentelijk vastgoed

Geen besluitvorming maar verkenning van het onderwerp



Gemeente Mook en Middelaar

Doelstelling van de avond

- **Invulling geven** aan de vraag van de raad om een brainstormsessie te houden omtrent visie op gemeentelijk vastgoed
- **Informer**en over het proces, de te nemen stappen en stand van zaken



Agenda

- Informeren
 - Waar staan we nu, welke inzichten zijn er al?
 - Schets van het proces en stappenplan
- Afsluiting



Maatschappelijk vs gemeentelijk

- Maatschappelijk vastgoed verwijst naar gebouwen of grond die worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden zoals zorg, onderwijs, sport, cultuur en welzijn. Dit type vastgoed kan eigendom zijn van overheden, stichtingen of non-profitorganisatie of particuliere partijen die maatschappelijk georiënteerd zijn.
- Gemeentelijk vastgoed is eigendom van een gemeente. Dit kan zowel maatschappelijk vastgoed omvatten als vastgoed met een strategische of commerciële functie (bijvoorbeeld winkels, parkeergarages, recreatievoorzieningen, bedrijfsruimtes, pachtgronden, etc.).
- Raad heeft verzocht om bijeenkomst over gemeentelijk vastgoed maar waarschijnlijk is verbreding naar maatschappelijk vastgoed verstandiger.



Waar staan we nu?
Welke inzichten zijn er al?



Gemeente Mook en Middelaar

Overzicht gemeentelijk vastgoed

Hieronder de huidige locaties waarin (delen van) gemeentelijk vastgoed is opgenomen

Functie	Locatie	Eigenschap
Onderwijs	VMBO Kandinsky, Molenhoek (@voCampus) BS De Grote Lier, Molenhoek (Lijn 83 po) BS De Maaskei, Mook (Lijn 83 po) BS Sterrenschool Eigenwijs, Middelaar (Lijn 83 po)	Gemeente verantwoordelijk voor (her)nieuwbouw, levensduurverlengende renovatie en tijdelijke huisvesting Juridisch eigendom bij schoolbestuur, economisch claimrecht bij gemeente
Sportfaciliteiten	Sportpark 'De Maasvallei' Sportpark 'De Heikant' Tenniscomplex 'De Heikant' Sportpark 'De Lier'	Gronden en (kantine)gebouw Volledig eigendom Gronden in bezit Volledig eigendom
Openbare voorziening	Gemeentehuis	Volledig eigendom
Algemene voorzieningen	Gemeentewerf K.C.A. Depot	Volledig eigendom Volledig eigendom
Overig	Rijksweg 37 (Mook), Rijksweg 156 (Plasmolen) Diverse (agrarische) gronden, verpacht	Volledig eigendom Volledig eigendom



Status onderhoud gebouwen

- MJOP 2024-2027, vastgesteld op 01-02-2024
- In het MJOP is een financiële doorkijk gemaakt t/m 2043.
- Stand voorziening gebouwenbeheer: € 1.183k (d.d. 01-01-2024)
- Het MJOP omvat niet alle locaties. Deze zullen moeten worden geïntegreerd.

Dekkingsplan Programmabegroting 2025

- Dotatie aan voorziening Groot Onderhoud Gebouwenbeheer wordt per 2025 verlaagd van € 240k naar € 140k per jaar.
- Er wordt strikter en terughoudender omgegaan met onderhoudsinvesteringen. Hierdoor is de verwachting dat 75% van de begrote jaarlijkse kosten benodigd zijn.

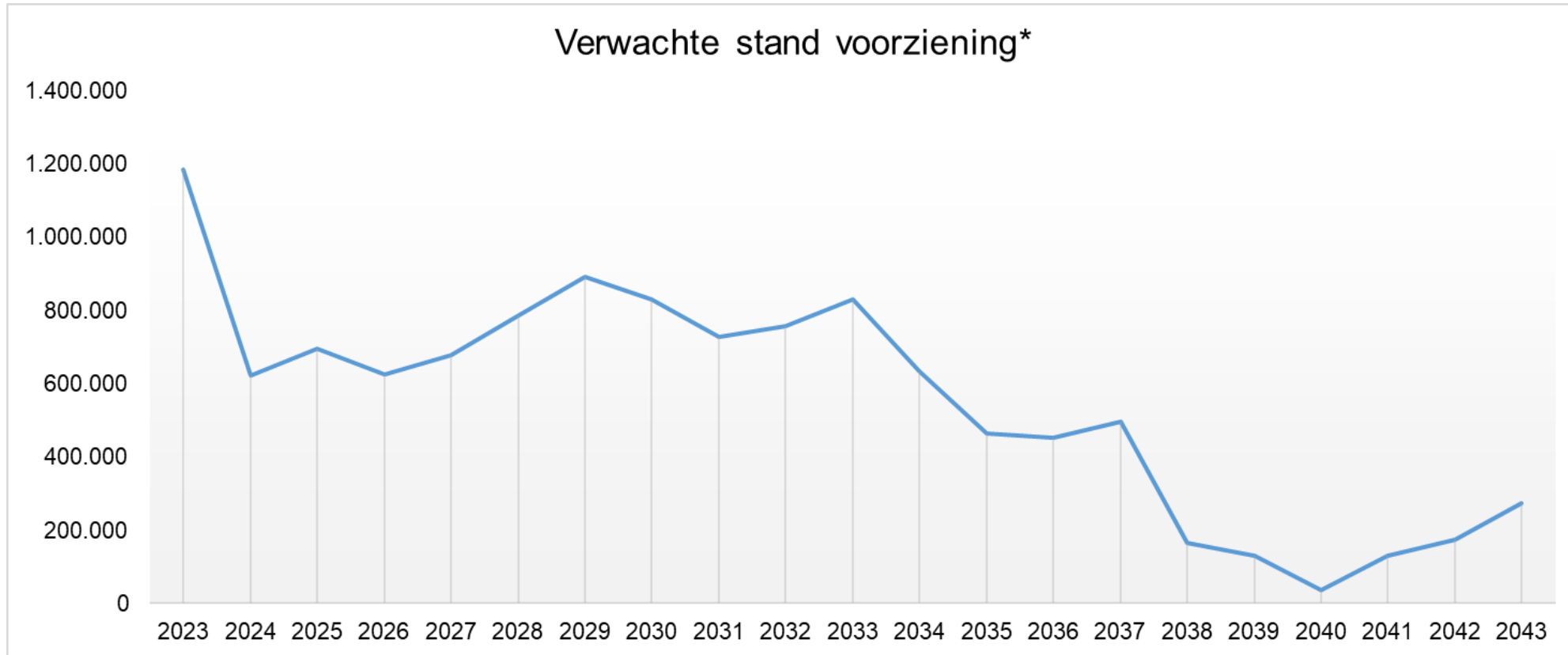


Verwachte jaarlijkse onderhoudskosten

<i>x € 1.000</i>	Gemiddelde onderhoudskosten per jaar (conform MJOP)					Kosten totaal (20 jaar)
Object	2024-2027	2028-2031	2032-2035	2036-2039	2040-2043	
Eendracht	30	37	45	7	26	580
Gemeentehuis	194	79	21	87	50	1.724
Gemeentewerf	23	9	61	110	25	912
KCA Depot	2	1	2	3	1	36
Astrantia	42	2	78	17	2	564
Totaal per jaar gemiddeld	291	128	207	224	104	



Verloop Voorziening Gebouwenbeheer



* Inclusief jaarlijkse dotatie ad € 140k (v.a. 2025) en 75% kostenrealisatie conform MJOP 2024-2027



Gemeente Mook en Middelaar

Onderwijshuisvesting

Gezamenlijke verantwoordelijkheid gemeenten en schoolbesturen op grond van

- Wet op het primair onderwijs (Wpo)
- Wet op het voortgezet onderwijs (Wvo)
- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Mook en Middelaar 2021

Gemeente	Schoolbesturen
Nieuwbouw en hernieuwbouw	Groot en klein onderhoud
Levensduurverlengende renovatie	Exploitatie
Economisch claimrecht	Juridisch eigendom



Integraal huisvestingsplan onderwijs

IHPO gemeenten Bergen en Gennep en Mook en Middelaar

- Visie op onderwijshuisvesting 2025-2040
- Scenariobepaling per gemeente
- Factsheets en kansenkaarten per schoolgebouw
- Financieel kader

Proces

- Project- en stuurgroep
- 12 februari 2025: regionale raadsinformatieavond in gemeentehuis Gennep
- Besluitvorming beoogd begin 2025: stuurgroep > colleges > gemeenteraden



Gemeente Mook en Middelaar

Integraal huisvestingsplan onderwijs

Onderwijsgebouwen in Mook en Middelaar

- Voortgezet onderwijs
 - Kandinsky, Molenhoek (@voCampus)
- Primair onderwijs
 - De Grote Lier, Molenhoek (Lijn 83 po)
 - De Maaskei, Mook (Lijn 83 po)
 - Sterrenschool Eigenwijs, Middelaar (Lijn 83 po)

De staat van de gebouwen van Kandinsky, De Maaskei en Eigenwijs wijst op noodzaak tot (her)nieuwbouw of levensduurverlengende renovatie. Voor De Grote Lier geldt instandhouding.



Overig vastgoed gemeente

- Enkele grondposities (Cuijksesteeg, Spoorzone)
- Percelen Rijksweg 37 Mook en Rijksweg 156 in Plasmolen
 - > status planvorming loopt, verwachting medio 2025 in raad



Kaders

- Wettelijke kaders: Wetten op primair en voortgezet onderwijs, Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs
- Ruimtelijke kaders: omgevingsplan, bestemmingsplannen, mobiliteitskaders
- Duurzaamheidskaders: energietransitie en klimaatadaptatie
- Financiële kaders: budgetruimte in de meerjarenbegroting

Voor nu buiten beschouwing gelaten:

- Juridische, functionele en organisatorische kaders



Aspecten van invloed

- Vigerend beleid (bijvoorbeeld duurzaamheidsbeleid)
- Omgevingsvisie beschrijft kaders, met als uitgangspunt (maatschappelijke) functies behouden en mogelijk versterken. *Streefdatum vaststelling begin 2025*
- Woonvisie beschrijft de doelstellingen en opgaven met betrekking tot wonen. Wat is de bevolkingsprognose en wat betekent dat voor bestaande (en nieuwe) voorzieningen?



Positie college

Gemeentelijk vastgoed:

- Behouden huidig vastgoed en staat van het vastgoed door uitvoeren MJOP en nog vast te stellen IHPO
- Verdere visie vorming niet aan de orde gezien financiële positie Mook en Middelaar

Dilemma: wat als huidig vastgoed vervangen moet worden?!

Maatschappelijk vastgoed:

- voorbereiden op behoud van voorzieningen voor de toekomst door nog gezamenlijk op te stellen afwegingskader
- > voorbeeld: wat als Môks café op de markt komt?



Gemeente Mook en Middelaar

Schets van het proces en stappenplan



Gemeente Mook en Middelaar

Wat beoogt een langetermijnvisie?

- Toekomstbeeld van het vastgoed: totaalplaatje en route
- Kaders voor maatschappelijk vastgoed
- Lange termijn investeringsbehoeften in kaart
- Gedachtenvorming over eindplaatje stimuleren
- Bieden van een kader voor investeringen en tijdsverloop
- Meetlat en legitimatie voor ontwikkelingen

De langetermijnvisie:

- Is **géén besluit** over het realiseren van alle locaties, het is een kader.
- Wordt bijgesteld als zich kansen of bedreigingen voordoen.



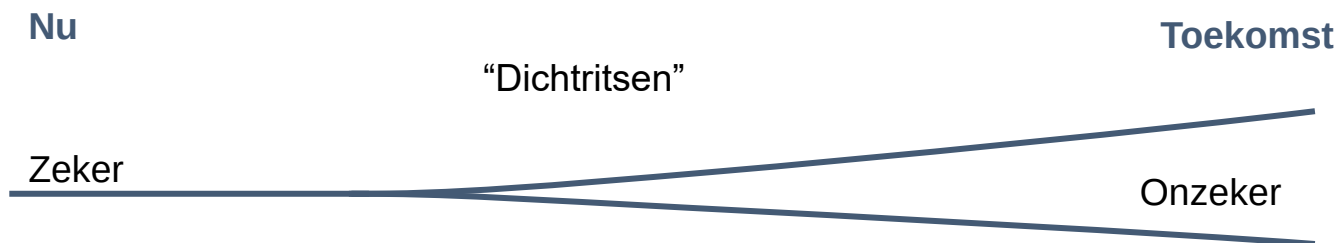
Wat is ervoor nodig?

- Langetermijnvisie (20+ jaar) nodig voor maatschappelijk vastgoed
 - > *Vraagt om toekomstvisie op doelen, ambities en kaders*
- Themagewijs sturen op vastgoeduitwerking. Deze thema's hebben onderling relatie.
- Thematisch uitwerken van (thema)plannen met hierin samenwerking, ordening en programmering
- (Thema)plannen vormen samen een meerjarenprogramma met financiering
- Omgevingsvisie, IHP onderwijs en woonvisie en duurzaamheidsbeleid als context



Werking

- Langetermijnvisie is een flexibele meetlat, herijkt elke drie tot vijf jaar of bij nieuwe kansen/bedreigingen.
- Langetermijnvisie bevat overzicht van alle uit te voeren programma's en projecten, raad beslist per project over realisatie.
- Doelen en ambities zijn deels zeker, deels onzeker met aannames voor de toekomst.
- Meer dan 20 jaar vooruit gekeken met afnemend detailniveau: "dichtritsen"



Stappenplan

Hieronder staan de beoogde stappen weergegeven:

1. Informeren over proces, te nemen stappen en stand van zaken
2. Uitwerken van doelen, ambities en kaders
 - **Besluitvorming: wel/niet door naar stap 3**
3. Scenario-ontwikkeling
 - **Besluitvorming: wel/niet door naar stap 4**
4. Themaplannen
5. Langetermijnvisie op maatschappelijk vastgoed
 - **Besluitvorming: vaststelling**

N.B.:

Elk project met vastgoed kent ongeacht de visie een eigen besluitvormingstraject



Gemeente Mook en Middelaar

Zijn er vragen of aanvullingen?



Gemeente Mook en Middelaar

Afsluiting

* vervolg proces nog te bezien

Dank voor uw aanwezigheid!



Gemeente Mook en Middelaar