

Kadernota Vastgoedbeleid Gemeente Opsterland 2021-2026



Datum : 5 oktober 2021
Opgesteld door : BCN Groep - Klaas van 't Veer en Anita van der Meulen
Versie : Definitief

Samenvatting

Aanleiding en doel

De gemeente Opsterland heeft de ambitie om haar vastgoedtaken te professionaliseren. Het doel van deze kadernota vastgoedbeleid is handvatten te bieden voor toekomstige besluitvorming op strategisch, tactisch en operationeel niveau ten aanzien van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

De kadernota brengt de hoofdlijnen van het beleid ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed voor de periode 2021-2026 samen. Hierbij is nader ingezoomd op de samenstelling van de vastgoedvoorraad en is de focus gelegd op een toekomstbestendige vastgoedportefeuille. De inhoud van de nota richt zich met name op het interne gemeentelijke werkproces en heeft nog geen rechtstreeks effect op externe partijen.

Visie

Er kunnen voor de gemeente verschillende redenen zijn om vastgoed in eigendom te hebben. Voor de gemeente Opsterland leidt dit tot de volgende uitgangspunten:

1. Het in eigendom hebben van vastgoed is voor de gemeente geen doel op zich. Gebouwen kunnen echter wel een belangrijk instrument of middel zijn om te voldoen aan wettelijke taken of andere vastgestelde beleidsdoelstellingen die daarmee kunnen worden gerealiseerd.
2. De maatschappelijke ambities, beleidsthema's en activiteiten zijn leidend voor het vastgoedbeleid. Dit geldt vooral voor de ambities op het terrein van leefbaarheid, duurzaamheid en inclusieve samenleving, zoals verwoord in het coalitieakkoord.
3. De gemeente wil bewustwording voor vastgoed bij de samenleving en de gebruikers van maatschappelijke accommodaties stimuleren. Waar het verantwoord is en er sprake is van maatschappelijke en/of financiële meerwaarde, draagt de gemeente het eigendom, het beheer en de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed over aan maatschappelijke organisaties (of eventueel commerciële organisaties).

Beleidskaders

De visie is uitgewerkt in vijf beleidskaders, namelijk:

Beleidskader 1

Voor de gemeente Opsterland is het hebben van vastgoed geen doel op zich.

De gemeente ziet voor zichzelf een rol op het gebied van vastgoed als...

- ... dat nodig is voor de huisvesting van gemeentelijke diensten.
- ... dat nodig is voor het realiseren van maatschappelijke doelstellingen, die voortvloeien uit gemeentelijk beleid
- ... het vastgoed cultuurhistorische waarde heeft.
- ... het vastgoed van strategische betekenis is.

Beleidskader 2

Op basis van de gemeentelijke visie op vastgoed wordt de huidige vastgoedvoorraad van de gemeente Opsterland onderverdeeld in vier categorieën, namelijk:

- De bedrijfsvoeringvoorraad: het vastgoed dat nodig is voor de eigen, gemeentelijke bedrijfsvoering.
- De maatschappelijke voorraad: vastgoed dat wordt ingezet in het kader van het realiseren van maatschappelijke taken en doelstellingen.
- De monumentale voorraad: vastgoed met een monumentale status.
- De overige voorraad: vastgoed dat niet onder nr. 1 t/m 3 kan worden gebracht.

De eerste drie categorieën tezamen vormen de kernvoorraad. Door de focus met name op de kernvoorraad te richten, draagt deze bij aan de efficiencydoelstellingen van de gemeente. De overige voorraad behoort niet tot de kernvoorraad, maar er kunnen andere redenen zijn de objecten in eigendom te houden. In die gevallen wordt op uitvoeringsniveau een nadere afweging per object gemaakt.

Beleidskader 3

De rolverdeling tussen beleid en vastgoed wordt verhelderd. Beleid formuleert de vraag, vastgoed faciliteert. In beleidsstukken wordt een paragraaf 'vastgoed' opgenomen waarin de vraag naar vastgoed wordt gedefinieerd. De organisatie van vastgoedtaken worden herzien aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- De vastgoedtaken krijgen een meer centrale plaats en aansturing.
- Taken en verantwoordelijkheden worden duidelijk belegd.
- Bij vastgoedvraagstukken wordt een relatie gelegd met het sociaal domein en wordt een afweging gemaakt ten aanzien van de mogelijke maatschappelijke relevantie van het object.
- Er komt een centraal punt voor het beheer, de opstelling en beoordeling van contracten en bepaling c.q. indexering van huurprijzen.

Beleidskader 4

Bij verhuur van panden wordt uitgegaan van kostprijs dekkende huurprijzen in relatie tot subsidies vanuit maatschappelijk beleid. Voor de toepassing van de Wet Markt en Overheid worden nadere regels opgesteld.

Beleidskader 5

Vanuit het Klimaatakkoord van Parijs is afgesproken dat de CO²-uitstoot in 2030 met 49% is verminderd en in 2050 met 95%. De gemeente Opsterland heeft een lokale ambitie geuit om in 2035 gemeentebreed energieneutraal te zijn. Daarvoor wordt een uitvoeringsplan verduurzaming gemeentelijk vastgoed opgesteld.

Alle onderdelen in de nota die verdere uitwerking behoeven zijn opgenomen in een uitvoeringsagenda. Het gaat dan om het completeren en bijhouden van de vastgoedinventarisatie, het uitwerken van de interne organisatieaspecten, het formuleren van nadere regels voor verhuur en het opstellen van een plan voor het energieneutraal maken van de gemeentelijke vastgoedvoorraad.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1. Inleiding	5
2. Theoretisch kader en afbakening	7
3. Visie op vastgoed	11
4. Huidige vastgoedportefeuille en organisatie	12
5. Nieuwe kaders vastgoed	16
6. Uitvoeringsagenda	21
7. Bronnen en begrippenlijst	23
8. Bijlagen	24

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Opsterland heeft diverse objecten in eigendom, namelijk het gemeentelijk vastgoed. De gemeentelijke vastgoedportefeuille varieert van sporthallen, zwembaden en schoolgebouwen tot onder andere een tropische kas, kerktorens en opbaarhuisjes.

De gemeente Opsterland heeft de ambitie om haar vastgoedtaken te professionaliseren. Binnen de gemeentelijke organisatie worden op verschillende afdelingen activiteiten uitgevoerd die invloed hebben op de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Daarnaast hebben verschillende projecten een link met het gemeentelijk vastgoed. De urgentie om te komen tot een eigen vastgoedbeleid komt vooral tot uiting in het volgende:

- Er is geen overkoepelend (vastgoed)beleid door interne versnippering van vastgoedvraagstukken over de verschillende beleidsterreinen.
- Er is een diversiteit aan accommodaties binnen de vastgoedportefeuille die een verscheidenheid aan eigendom en beheerconstructies met zich meebrengen (confrontatie met afspraken uit het verleden).
- De opgave met betrekking tot de energietransitie.
- Verschillende herontwikkelingsopgaven.

Al deze componenten tezamen geven aanleiding tot het zetten van een volgende stap in het zowel beleidsmatig als organisatorisch transparanter maken van de zorg voor een toekomstbestendige vastgoedportefeuille. De in 2018 door Bureau Eiffel gedane aanbevelingen vormen mede de basis voor de opstelling van deze kadernota.

1.2. Doel

In deze kadernota wordt nader ingezoomd op de samenstelling van de vastgoedvoorraad en wordt de focus gelegd op een toekomstbestendige vastgoedportefeuille. De inhoud van de nota richt zich met name op het interne gemeentelijke werkproces en heeft nog geen rechtstreeks effect op externe partijen. Mocht dit in de uitwerking wel zo zijn, dan wordt de communicatie daarover zorgvuldig vormgegeven.

Er is behoefte aan heldere kaders om antwoord te kunnen geven op vragen zoals:

- Is het (met name vanuit het realiseren van maatschappelijke doelstellingen) wenselijk of nodig een object in eigendom te houden en hoe bepalen we dat?
- Zo ja, hoe gaan we om met beheer en exploitatie van dat vastgoed?
- Hoe verhoudt dit zich tot aanpalende opgaven zoals verduurzaming en energietransitie?
- Hoe zijn de interne rollen, taken en verantwoordelijkheden precies geregeld?

Doel van deze nota is handvatten te bieden voor toekomstige besluitvorming op strategisch, tactisch en operationeel niveau ten aanzien van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het gaat om duidelijke kaders rond aankoop, behoud en verkoop van vastgoed, voor een effectief beheer daarvan, voor afbakening met relevante beleidsthema's en voor de interne organisatie rondom het gemeentelijk vastgoed. Daarnaast heeft de kadernota als doel eenduidigheid te creëren in het managen van de vastgoedportefeuille, maar waar nodig ruimte te bieden voor maatwerk. Inzet is om met name de zogenaamde kernportefeuille aan te houden, waarmee de maatschappelijk gewenste waarde kan worden gecreëerd.

1.3. Totstandkoming van de nota

Het proces om te komen tot deze kadernota is gestart met een online enquête onder de leden van de werkgroep 'vastgoedbeleid'. Vervolgens heeft met deze medewerkers een een-op-een gesprek plaatsgevonden. In die gesprekken werd dieper ingegaan op de opgehaalde informatie uit de enquête over o.a. begrotingsprogramma's in relatie tot vastgoed, vastgoedcategorieën, samenstelling van de vastgoedportefeuille, leegstandsbeleid, impact van de Wet Markt & Overheid op vastgoedvraagstukken, subsidiebeleid (in relatie tot vastgoedvraagstukken), duurzaamheid en de interne organisatie.

Na de individuele gesprekken hebben twee interactieve sessies met ambtelijk vertegenwoordigers plaatsgevonden. Tijdens de eerste sessie op 9 september 2020 is informatie opgehaald over de visie op het vastgoedbeleid, de structuur van het vastgoed van de gemeente en de relatie tussen beleid en vastgoed. In de sessie van 23 september 2020 is opnieuw aandacht besteed aan de structuur van het vastgoed en is ingezoomd op het thema 'duurzaamheid'.

De ambtelijk betrokkenen zijn in het conceptstadium van de nota in de gelegenheid gesteld feedback te geven op de inhoud. De opmerkingen en suggesties zijn zo zorgvuldig mogelijk verwerkt.

In de raadsbrieven van 29 september 2020 en 8 juni 2021 (zie bijlage 2 en 3) is de voortgang van het proces beschreven.

1.4. Leeswijzer

De eerste twee hoofdstukken van de nota beschrijven de aanleiding, het doel, het relevante beleidskader en de afbakening. Vervolgens is in hoofdstuk 3 de visie op vastgoed beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de huidige vastgoedportefeuille en organisatie. Op basis van de hoofdstukken 1 tot en met 4 worden vervolgens de nieuwe kaders voor beleid geschetst in hoofdstuk 5. Tot slot volgt de uitvoeringsagenda in hoofdstuk 6 en zijn in hoofdstuk 7 de bronvermelding en begrippenlijst opgenomen. Aan het einde zijn enkele bijlagen toegevoegd.

2. Theoretisch kader en afbakening

2.1. Theoretisch kader

Enkele voor het thema 'vastgoed' relevante beleidstukken zijn het Coalitieakkoord 2018-2022, Vitaal Opsterland (2), het IHP Onderwijs 2015-2030 en de Criteria en Uitgangspunten voor het in stand houden, vernieuwen en/of opheffen van een basisvoorziening of accommodatie. Deze duiden wij kort hieronder. Een completer beeld is opgenomen in bijlage 1.

Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord 2018-2022 is verwoord dat: "de gemeente voor alle dorpen de verantwoordelijkheid draagt voor behoud van functies, maar de nadruk legt op de centrumdorpen, omdat niet alle dorpen alle voorzieningen (meer) nodig hebben. De dorpen krijgen zelf meer verantwoordelijkheid voor het in stand houden van hun voorzieningen. Dit betekent dat de gemeente met de dorpen in gesprek gaat over het overdragen van gebouwen en functies aan bijvoorbeeld een stichting, die de exploitatie kan borgen. Het overdragen van voorzieningen aan een commerciële partij is alleen een optie als de voorziening anders verdwijnt".

Vitaal Opsterland

In december 2010 heeft de gemeenteraad van Opsterland de nota 'Vitaal Opsterland, Visie op Basisvoorzieningen en Accommodaties 2010-2030' vastgesteld. Daaropvolgend is het project 'Vitaal Opsterland 2' opgestart. Het bevat een breed gedragen kader.

IHP Onderwijs 2015-2030

Het doel van dit Integraal Huisvestingsplan (IHP) is om een zo compleet mogelijk beeld te geven van de stand van zaken en ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting van het basis- en voortgezet onderwijs in Opsterland. Hierbij worden de huisvestingsknelpunten voor nu en voor de langere termijn inzichtelijk gemaakt.

Verkoopplan gemeentelijke gebouwen 2013

Dit verkoopplan is opgesteld voor de gemeentelijke gebouwen die binnen toen en vijf jaar konden worden verkocht. Het ging hier om de rubriek "direct verkopen" en een deel van de rubriek "bij gelegenheid" verkopen.

Criteria en uitgangspunten voor het in stand houden, vernieuwen en/of opheffen van een basisvoorziening of accommodatie

De criteria en uitgangspunten gaan over voorzieningen en accommodaties binnen de vijf basisfuncties (onderwijs, sport, zorg, ontmoeten, wonen).

Bovenstaande beleidsdocumenten zijn mede richtinggevend geweest voor de inhoud van de voorliggende kadernota vastgoedbeleid.

2.2. Relatie met kadernota dorpshuizenbeleid

Voor de dorpshuizen is een aparte kadernota ontwikkeld. Daarmee wordt het belang van een toekomstbestendige ontmoetingsplek in de dorpen benadrukt. De kadernota vastgoedbeleid is als strategisch document als het ware de 'paraplu' waar de nota dorpshuizenbeleid als tactisch document onder hangt. De relatie tussen beide nota's komt met name terug in hoofdstuk 3, punt 3 van de voorliggende nota vastgoedbeleid. Gelet op de inhoudelijke samenhang worden beide nota's gelijktijdig ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

2.3. Relatie met de energietransitie

De gemeente heeft de ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn (coalitieakkoord). Met de campagne 'Energie in Opsterland' worden inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties geïnspireerd hier een bijdrage aan te leveren. Deze kadernota heeft betrekking op de panden waar de gemeente als eigenaar verantwoordelijk is voor het behalen van deze doelstelling.

2.4. Afbakening

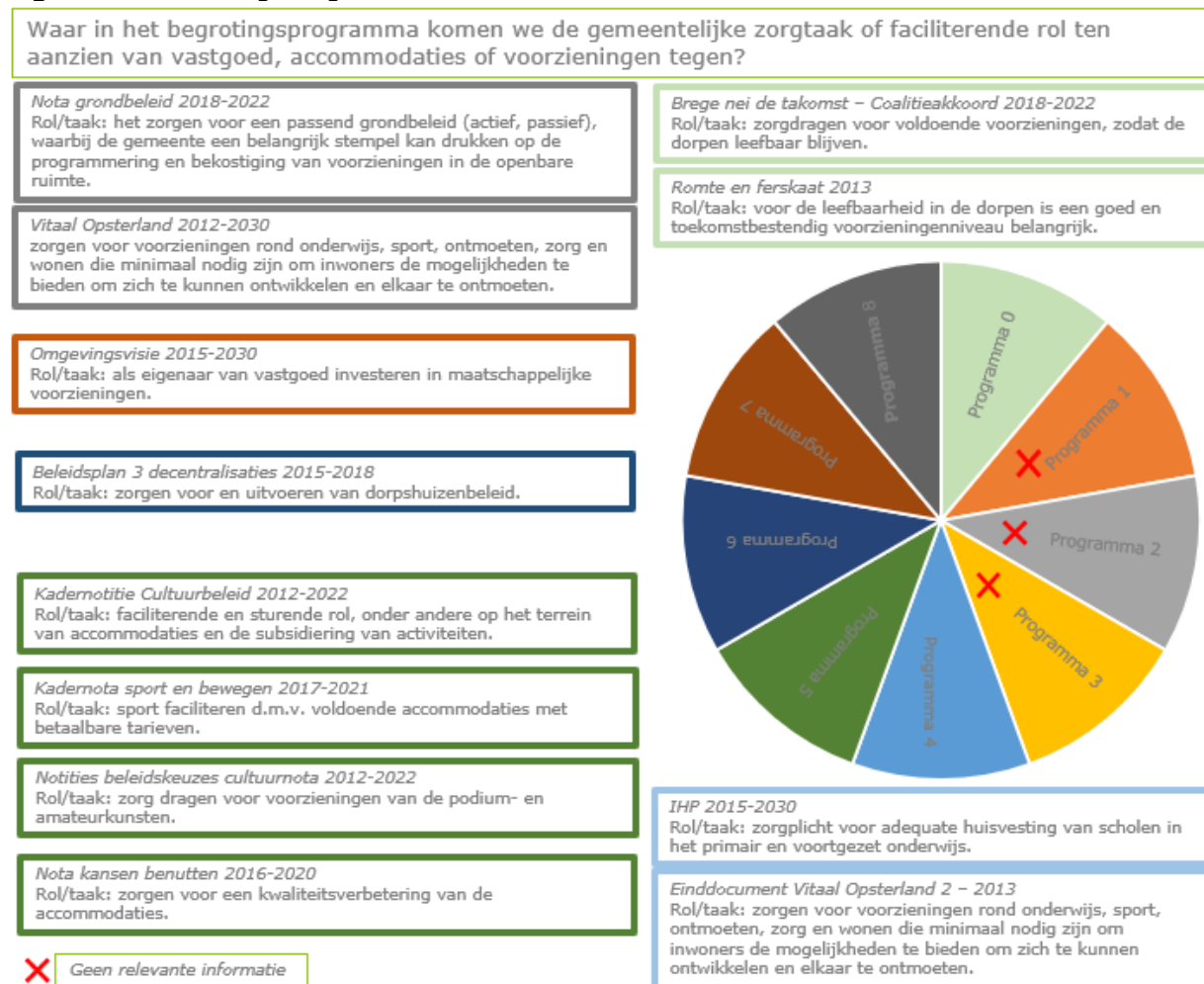
De volgende onderwerpen c.q. thema's worden niet meegenomen in de kadernota:

- Deze nota heeft geen betrekking op het gemeentelijk grondbezit, sportvelden of groenstroken (wél op de grond onder het vastgoed).
- Een meerjarenonderhoudsplanning maakt geen onderdeel uit van deze nota.
- Er wordt geen administratieve organisatie opgesteld.
- Beleidsregels voor eigendoms- en gebruiksconstructies van gemeentelijke gebouwen vormen geen onderdeel van deze nota.
- De nota bevat geen uitgewerkt uitvoeringsplan, maar wel een uitvoeringsagenda.

2.5. Begroting en beleidsprogramma's

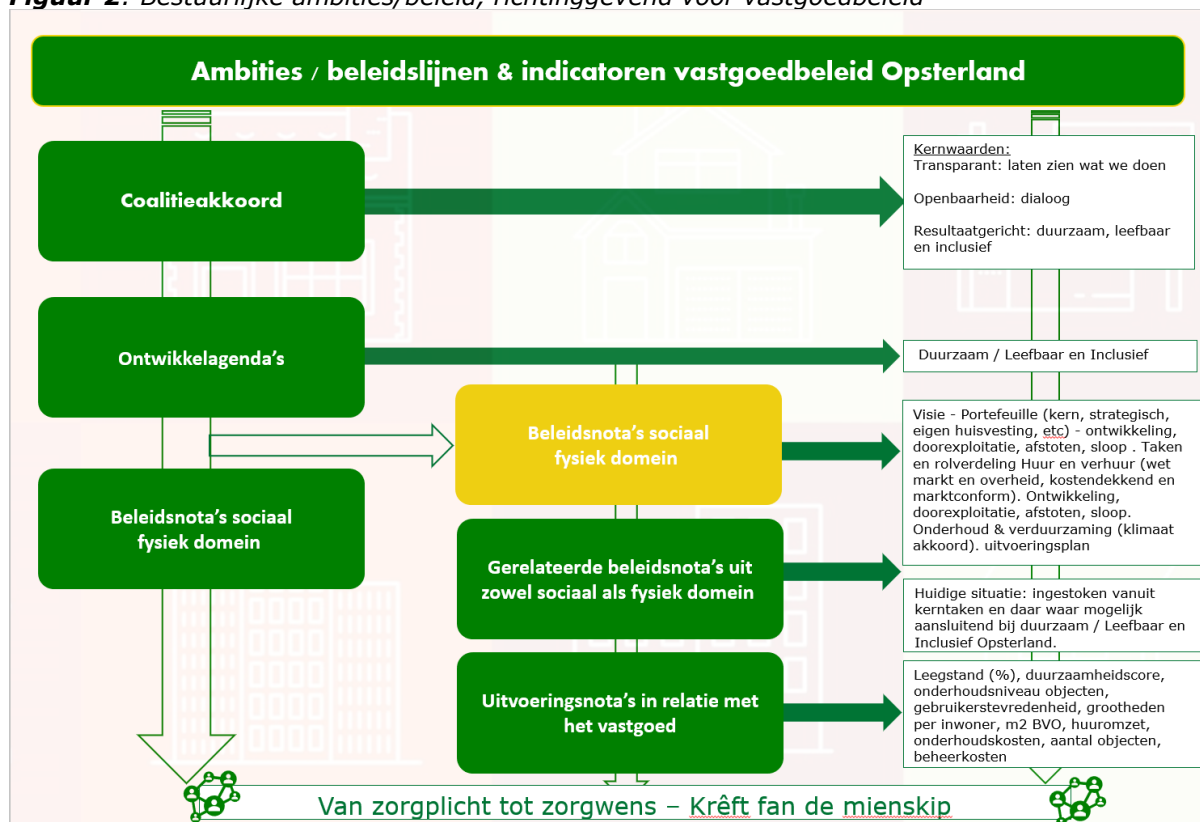
Zowel vanuit de begrotings- als beleidsprogramma's liggen er vele raakvlakken met vastgoed. Bij de volgende zes begrotingsprogramma speelt vastgoed een rol, namelijk de programma's 0 – bestuur en ondersteuning, 4 - onderwijs, 5 – sport, cultuur en recreatie, 6 sociaal domein, 7 volksgezondheid en milieu en 8 – bouwen, wonen en gronden. Het thema vastgoed komt in de volgende drie begrotingsprogramma's niet aan de orde: 1 - veiligheid, 2 – verkeer en vervoer en 3 - economie. Onderstaande figuur geeft de relatie tussen begroting en beleid weer.

Figuur 1: Relatie begroting en beleid



Bestuurlijke ambities en beleidsprogramma's worden vooral verwoord in het coalitieakkoord, ontwikkelagenda's en beleidsnota's. Deels overstijgen deze de begrotingsprogramma's en deels lopen zij min of meer parallel. Onderstaand is in figuur 2 een visuele weergave opgenomen van beleidsdocumenten die richtinggevend (kunnen) zijn voor de totstandkoming en beleidsformulering voor het gemeentelijk vastgoed. Het Coalitieakkoord vraagt vooral aandacht voor transparantie en resultaatgerichtheid van beleid. Vervolgens wordt in diverse ontwikkelagenda's vooral ingezet op duurzaamheid, leefbaarheid en inclusiviteit. Beleidsnota's geven tenslotte richting de inhoudelijke visie op gemeentelijk vastgoed.

Figuur 2: Bestuurlijke ambities/beleid, richtinggevend voor vastgoedbeleid



3. Visie op vastgoed

Er kunnen voor de gemeente verschillende redenen zijn om vastgoed in eigendom te hebben. Redenen ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering of in het kader van huisvesting van maatschappelijke functies zoals een sporthal, een zwembad of een dorpshuis. Het hebben van vastgoed is voor de gemeente Opsterland echter geen doel op zich, maar het dient om (maatschappelijke) meerwaarde te realiseren bij het uitoefenen van wettelijke zorgtaken of verwante (toekomstige) beleidsdoelstellingen. Die doelstellingen kunnen liggen op maatschappelijk, dienstverlenend, cultuurhistorisch of strategisch vlak.

Voor de gemeente Opsterland leidt dit tot de volgende uitgangspunten:

1. Het in eigendom hebben van vastgoed is voor de gemeente geen doel op zich. Gebouwen kunnen echter wel een belangrijk instrument of middel zijn om te voldoen aan wettelijke taken of andere vastgestelde beleidsdoelstellingen die daarmee kunnen worden gerealiseerd.
2. De maatschappelijke ambities, beleidsthema's en activiteiten zijn leidend voor het vastgoedbeleid. Dit geldt vooral voor de ambities op het terrein van leefbaarheid, duurzaamheid en inclusieve samenleving, zoals verwoord in het coalitieakkoord.
3. De gemeente wil bewustwording voor vastgoed bij de samenleving en de gebruikers van maatschappelijke accommodaties stimuleren. Waar het verantwoord is en er sprake is van maatschappelijke en/of financiële meerwaarde, draagt de gemeente het eigendom, het beheer en de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed over aan maatschappelijke organisaties (of eventueel commerciële organisaties). De vraag of dit haalbaar en verantwoord is wordt beantwoord aan de hand van de volgende criteria:
 - Overdracht van eigendom kan rekenen op wederzijdse instemming.
 - Er sprake is van een win-winsituatie voor zowel de gemeente als de betreffende (maatschappelijke) organisatie.
 - De maatschappelijke activiteiten komen niet in het gedrang.
 - De partij is in staat de taken op verantwoorde wijze uit te voeren.

4. Huidige vastgoedportefeuille en organisatie

4.1. Vastgoedportefeuille

Op basis van de gemeentelijke visie op vastgoed wordt de huidige vastgoedvoorraad (peildatum 1-1-2021) van de gemeente Opsterland onderverdeeld in vier categorieën, namelijk:

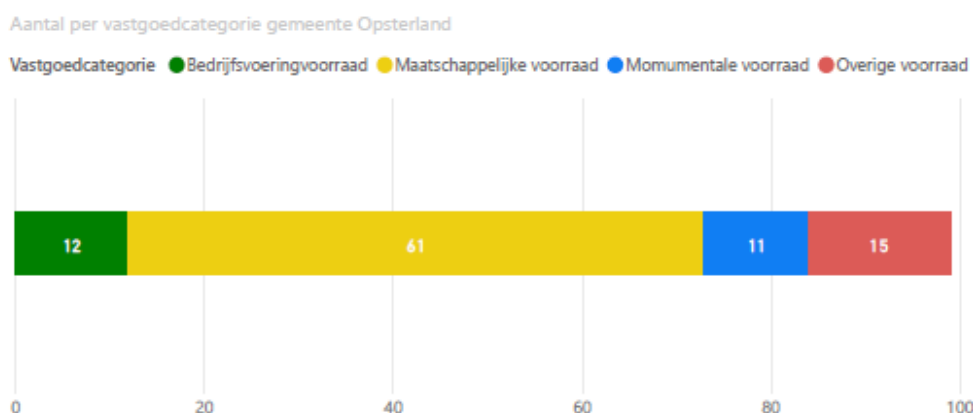
1. **De bedrijfsvoeringvoorraad:** het vastgoed dat nodig is voor de eigen, gemeentelijke bedrijfsvoering. De huidige bedrijfsvoeringvoorraad bestaat uit 12 objecten, zoals het gemeentehuis, enkele loodsen, e.d.
2. **De maatschappelijke voorraad:** vastgoed dat wordt ingezet in het kader van het realiseren van maatschappelijke taken en doelstellingen, zoals vastgelegd in gemeentelijk beleid. 61 objecten hebben een maatschappelijke functie op basis van gemeentelijk beleid. Het gaat om schoolgebouwen, peuterspeelzalen, MFA's/MFC's, sport- en gymzalen, kantines, dorpshuizen, zwembaden e.d.
3. **De monumentale voorraad:** vastgoed met een monumentale status. De gemeente heeft 11 objecten met een monumentaal karakter in eigendom, zoals musea, kerktorens, klokkenstoelen e.d.
4. **De overige voorraad:** vastgoed dat niet onder nr. 1 t/m 3 kan worden gebracht. 15 objecten kunnen niet onder één van de eerste drie categorieën worden gebracht. De overige voorraad bestaat uit een voormalige basisschool, een brugwachtershuisje, een vleermuizentoren, toilet- en doucheruimtes, baarhuisjes, zonnepanelen, een rioolgemaal, een woning en twee units in het kader van de Wmo.

In bijlage 4 is een overzicht van alle objecten opgenomen (stand 1-1-2021).

Het gaat momenteel om ongeveer honderd objecten van zeer diverse aard. De gemeente is in veel gevallen eigenaar, maar is soms betrokken vanuit andere juridische constructies in het kader van bijvoorbeeld erfpacht of beheer. Bij de schoolgebouwen komt het eigendom naar de gemeente bij beëindiging van gebruik.

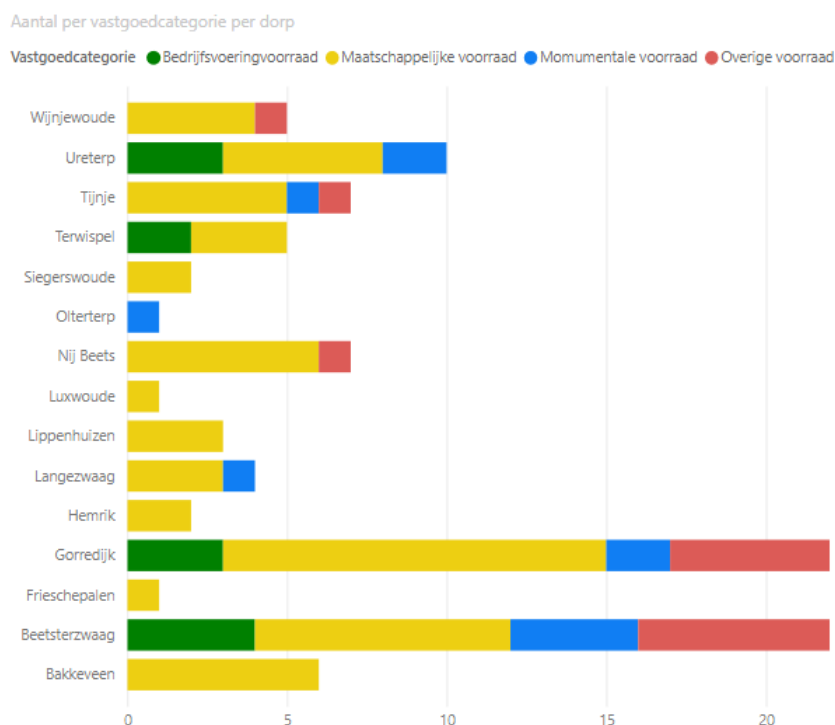
In hoofdstuk 3, beleidskader 2 wordt nader ingegaan op de nadere afweging op objectniveau.

Figuur 3: Aantallen per vastgoedcategorie

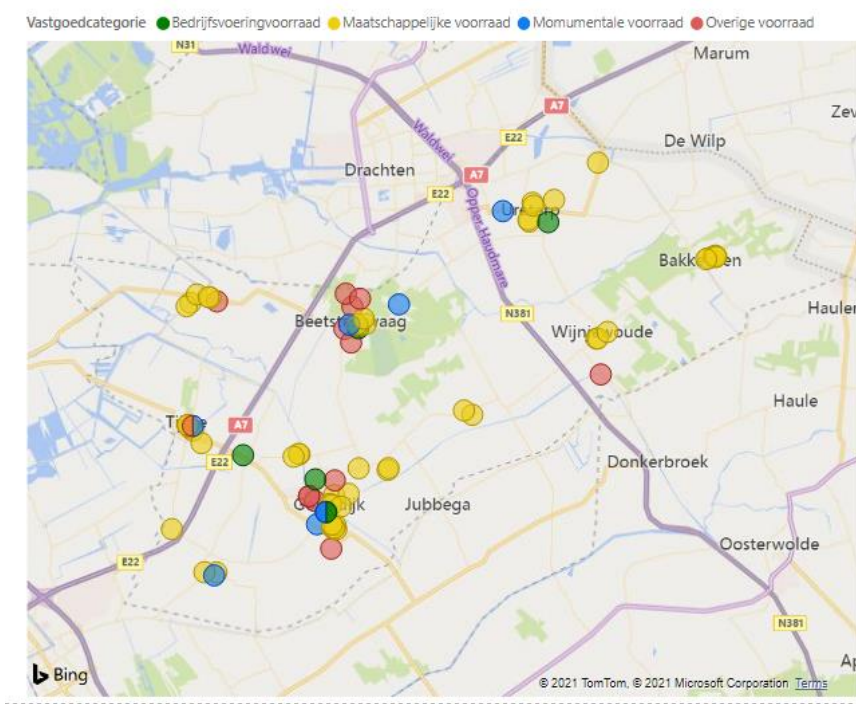


De figuren 4 en 5 geven een beeld over de spreiding over de dorpen. Wat opvalt is dat de meeste objecten zich bevinden in Gorredijk en Beetsterzwaag, niet alleen in totaliteit, maar ook voor wat betreft de maatschappelijke voorraad. Dat sluit aan bij de aanduiding van deze dorpen als "centrumdorp" in het coalitieakkoord. De maatschappelijke voorraad is verhoudingsgewijs goed verdeeld over de dorpen.

Figuur 4: Verdeling vastgoed over de dorpen



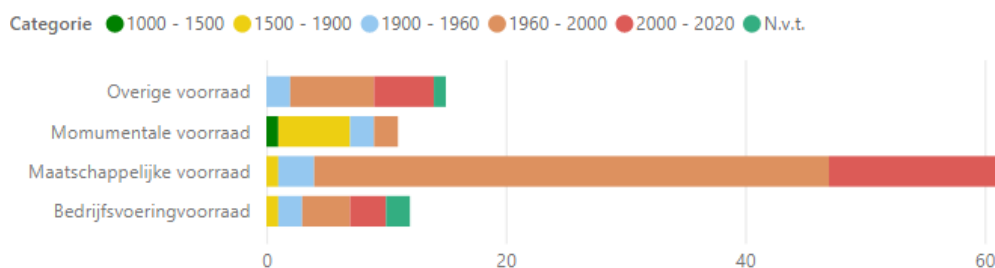
Figuur 5: Spreiding vastgoed over de dorpen



Figuur 6 geeft een indruk van de 'leeftijd' van de voorraad. Het grootste deel van de voorraad is gebouwd tussen 1960 en 2000. De voorraad lijkt gedateerd, maar dat is bij regulier onderhoud geen probleem. Het totaalbeeld is heel gebruikelijk voor een plattelandsgemeente zoals Opsterland.

Figuur 6: Leeftijd van de vastgoedvoorraad

Aantal per vastgoedcategorie per bouwjaar



4.2. Organisatie

Het gemeentelijk vastgoed heeft vele aspecten, bijvoorbeeld beleid, eigendom, beheer en financiën. Dit heeft tot gevolg dat diverse teams en disciplines binnen de organisatie betrokken zijn bij of raakvlakken hebben met het vastgoed.

Doordat de taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed in de huidige situatie versnipperd zijn, is het lastig eenduidig beleid te ontwikkelen. Vooral een duidelijkere scheiding tussen beleid en vastgoed is van belang.

Voor een doelmatiger inzet ten behoeve van bestaand en nieuw gemeentelijk vastgoed, is het belangrijk dat:

- Vastgoed een meer centrale plaats en aansturing op strategisch niveau binnen de organisatie krijgt, zodat duidelijke kaders worden geboden op tactisch en operationeel niveau en projecten c.q. initiatieven uit de mienskip slagvaardig kunnen worden geprioriteerd en opgepakt.
- Taken en verantwoordelijkheden duidelijk worden belegd, zodat helder is wie waarvoor verantwoordelijk is.
- Vastgoedvraagstukken een koppeling krijgen met het sociaal domein en bij elke vastgoedaangelegenheid van strategische of tactische aard de maatschappelijke relevantie een punt van afweging is.
- Er een centraal punt komt voor het beheer, de opstelling en beoordeling van contracten en bepaling c.q. indexering van huurprijzen.

4.3. Rapport Eiffel Vastgoed op Orde

In 2018 heeft bureau Eiffel onderzoek gedaan naar het vastgoedbestand van de gemeente en naar de relevante informatie die in de organisatie beschikbaar is (gronden maken geen onderdeel uit van de inventarisatie). Deze inventarisatie leverde de volgende aanbevelingen¹ op:

1. Formuleer uitgangspunten voor een strategisch vastgoedbeleid.
2. Hanteer voor vastgoedtransacties één waarde (marktconform). Deze wordt nu uitsluitend bepaald door een taxatie voorafgaande aan een aan- of verkoop.
3. Zorg voor een goede, integrale en adequate administratie van het aanwezige vastgoed met daarin een eenduidige waarde en de kosten/opbrengsten per vastgoedobject. Hanteer een eenduidige vaste waarde voor het vastgoedbeleid (bijv. boekwaarde of WOZ-waarde). De eigendomssituatie maar ook de (zake-lijke) rechten en plichten moeten hieruit blijken. Het op te leveren inventarisatiebestand kan daarvoor als een eerste basis dienen.
4. Inventariseer welke gebouwen een specifieke openbare functie, taak of doel hebben. Dat vastgoed is 'nodig' voor het begrotingsprogramma en de uitvoering daarvan; het overige is 'onnodig'.
5. Breng al het vastgoed financieel en administratief onder de betreffende begrotingspost dan wel het begrotingsprogramma dat zo dicht mogelijk ligt bij de openbare functie, taak of doel waartoe het vastgoed functioneert. Stel een gemeentelijk functionaris verantwoordelijk en zorg dat de baten en lasten van het betreffende vastgoed aan deze begrotingspost/begrotingsprogramma worden toebedeeld.

Ad 1. Deze kadernota voorziet in beleidsuitgangspunten voor het gemeentelijk vastgoedbeleid. Niet de stenen, maar de maatschappelijke activiteiten zijn leidend voor het beleid van de gemeente Opsterland.

Ad 2. In de uitvoeringsagenda wordt opgenomen dat de inventarisatie van objecten wordt aangevuld met WOZ-waarde, de maatvoering en de risico's in verband met juridische zorgplicht.

Ad 3. Het onder punt 2 bedoelde bestand wordt ook aangevuld met de eigendomssituatie per object, alsook de zakelijke rechten en plichten.

Ad 4. Deze kadernota gaat in op de bedoelde onderverdeling.

Ad 5. De rolverdeling tussen beleid en vastgoed wordt verhelderd. Beleid formuleert de vraag, vastgoed faciliteert. In beleidsstukken wordt een paragraaf 'vastgoed' opgenomen waarin de vraag naar vastgoed wordt gedefinieerd. 'Wat is de ruimtebehoefte, op welke locatie, voor welke periode, voor welke activiteiten en doelgroep, welk programma van eisen.' Op basis hiervan doet vastgoed een voorstel voor huisvestingsmogelijkheden, inclusief de bijbehorende kosten. Financiële consequenties van het vastgoedonderdeel worden dus integraal onderdeel van toekomstige beleidsvoorstellen.

In deze situatie voorziet vastgoed de beleidssectoren (ook de eigen organisatie) van huisvesting. Voor integrale kostentransparantie is van belang dat de reële huisvestingskosten naar de begroting van het beleidsveld worden gebracht. Hiermee worden 'verborgen subsidies' voorkomen en ontstaat inzicht in het integrale kostenniveau.

Bovengenoemde uitgangspunten zijn mede richtinggevend voor organisatieaanpassingen voor het thema Vastgoed.

¹ Bron: rapport 'vastgoed op orde' – bureau Eiffel d.d. 20 december 2018

5. Nieuwe kaders vastgoed

De in de vorige hoofdstukken geformuleerde visie en uitgangspunten vormen de basis voor nieuwe beleidskaders voor het gemeentelijk vastgoed.

De kaders zijn, gelet op het strategische karakter van deze kadernota, globaal van aard en verdienen nadere uitwerking aan de hand van de uitvoeringsagenda in hoofdstuk 6. Het eerste beleidskader formuleert waar het in de kern om draait als het gaat om de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Beleidskader 1

Voor de gemeente Opsterland is het hebben van vastgoed geen doel op zich. De gemeente ziet voor zichzelf een rol op het gebied van vastgoed als...

- ... dat nodig is voor de huisvesting van gemeentelijke diensten.
- ... dat nodig is voor het realiseren van maatschappelijke doelstellingen, die voortvloeien uit gemeentelijk beleid
- ... het vastgoed cultuurhistorische waarde heeft.
- ... het vastgoed van strategische betekenis is.

De huidige vastgoedvoorraad wordt ingedeeld in vier categorieën, namelijk vastgoed dat nodig is voor de gemeentelijke bedrijfsvoering, vastgoed waarmee een maatschappelijk belang wordt gediend (of een wettelijke taak is), panden met een monumentale status en overig vastgoed. De eerste drie categorieën tezamen vormen de kernvoorraad. Door de focus met name op de kernvoorraad te richten, dragen deze bij aan de efficiencydoelstellingen van de gemeente.

De overige voorraad behoort niet tot de kernvoorraad, maar er kunnen andere zwaarwegende redenen zijn de objecten in eigendom te houden. In die gevallen wordt een nadere afweging op objectniveau gemaakt. Zie ook pagina 15. Er dient altijd een aantoonbare relatie te zijn met een of meer gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

In beginsel voert de gemeente geen actief strategisch vastgoedbeleid in die zin dat de gemeente actief gebouwen aankoopt om (her)ontwikkelingsopgaven mogelijk te maken. Er kunnen bijzondere omstandigheden in het geding zijn om hiervan af te wijken. In die gevallen wordt de aankoop op basis van vastgesteld gemeentelijk beleid gemotiveerd. Vervolgens wordt periodiek beoordeeld of die motivatie nog steeds het eigendom rechtvaardigt. Zo niet, dan wordt het object in beginsel tegen marktwaarde afgestoten.

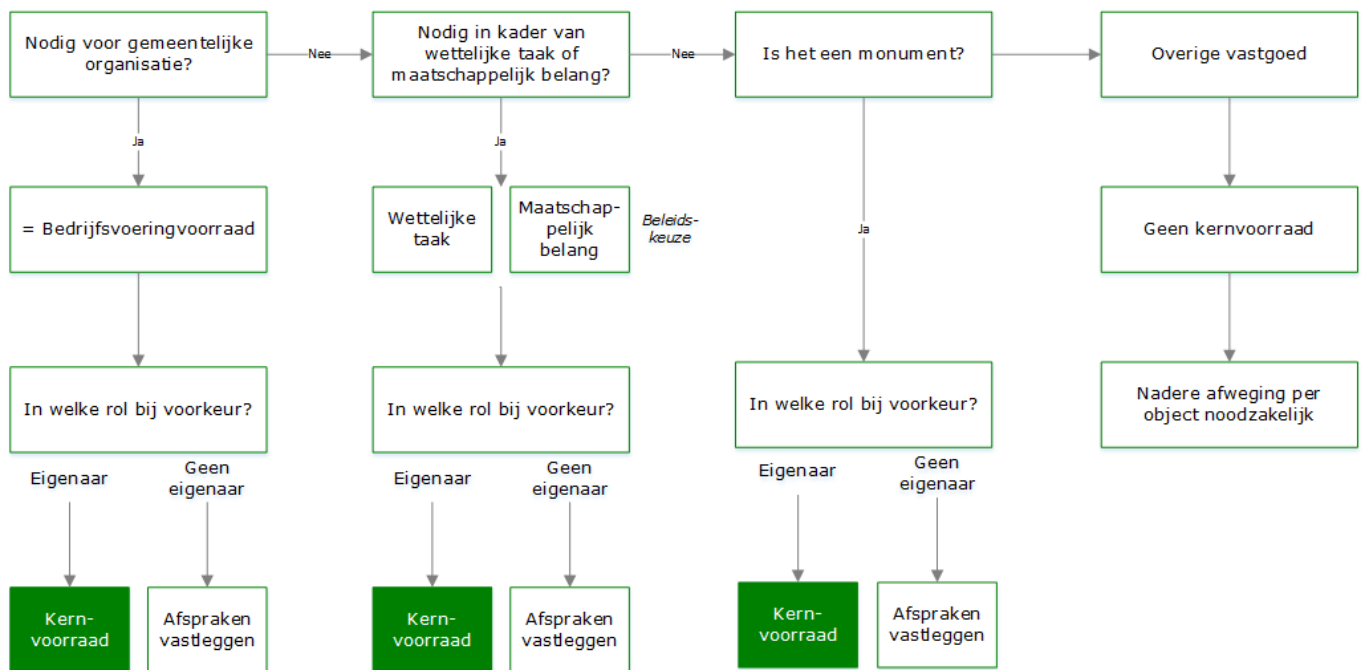
Beleidskader 2

De vastgoedvoorraad wordt opgedeeld in de volgende vier categorieën:

1. Bedrijfsvoering
2. Maatschappelijk belang (en/of wettelijke taak)
3. Panden met een monumentale status
4. Overige voorraad

De kernvoorraad heeft betrekking op categorie 1 t/m 3.

Figuur 7



Na vaststelling van de kadernota wordt de vastgoedvoorraad periodiek aan de hand van dit schema beoordeeld.

Voor elk object dat als overige voorraad wordt bestempeld, wordt per geval op uitvoeringsniveau een nadere afweging gemaakt. Als er geen zwaarwegende argumenten op basis van gemeentelijk beleid kunnen worden aangevoerd, dan wordt tot verkoop overgegaan. Verkoop geschiedt tegen marktwaarde.

Uitvoering van onderhoud aan gebouwen wordt waar mogelijk gecombineerd met het treffen van aanvullende duurzaamheidsmaatregelen. Komt volgens de meerjarenplanning groot onderhoud aan de orde, dan worden tevens afwegingen gemaakt ten aanzien van renovatie of verduurzaming.

Wordt voorzien dat het gebouw binnen enkele jaren wordt gesloopt of verkocht, dan wordt het onderhoud daarop afgestemd. In de meeste gevallen betekent dit dat het onderhoud tot een minimum wordt teruggebracht (veiligheid).

Beleidskader 3

De rolverdeling tussen beleid en vastgoed wordt verhelderd. Beleid formuleert de vraag, vastgoed faciliteert. In beleidsstukken wordt een paragraaf 'vastgoed' opgenomen waarin de vraag naar vastgoed wordt gedefinieerd.

De organisatie van vastgoedtaken worden herzien aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- De vastgoedtaken krijgen een meer centrale plaats en aansturing.
- Taken en verantwoordelijkheden worden duidelijk belegd.
- Vastgoedvraagstukken een koppeling krijgen met het sociaal domein en bij elke vastgoedaangelegenheid van strategische of tactische aard de maatschappelijke relevantie een punt van afweging is.
- Er komt een centraal punt voor het beheer, de opstelling en beoordeling van contracten en bepaling c.q. indexering van huurprijzen.

Voor een adequate aansturing en beheer van de vastgoedportefeuille is van belang is dat er meer stroomlijning en afstemming komt tussen bestuur, beleid en vastgoed. Het gaat daarbij om een betere afstemming tussen beleid en beheer, om heldere taken en verantwoordelijkheden en ook om het vormgeven van de dialoog met bestuur en gebruikers. Door de expertise ten aanzien van vastgoedvraagstukken te bundelen, bijvoorbeeld in een vastgoedteam, en een duidelijke structuur voor de afstemming met beleidsprogramma's te creëren kan slagvaardiger en doelgerichter worden gehandeld.

Beleidskader 4

Bij verhuur van panden wordt uitgegaan van kostprijs dekkende huurprijzen in relatie tot subsidies vanuit maatschappelijk beleid. Voor de toepassing van de Wet Markt en Overheid worden nadere regels opgesteld.

De Wet Markt en Overheid verplicht overheden bij het verrichten van economische activiteiten alle kosten door te berekenen aan de afnemer. De wet is bedoeld om voor bedrijven en overheden gelijke concurrentieverhoudingen te creëren. De Autoriteit Consument & Markt (ACM) handhaaft op deze wet.

Het verhuren van vastgoed is een economische activiteit. Gemeenten zijn daarom verplicht om minimaal kostprijs dekkende huren te hanteren. De gemeente moet op verzoek kunnen aantonen dat alle kosten integraal zijn doorberekend.

Een gemeente kan met een Algemeen Belang Besluit activiteiten met een groot maatschappelijk belang vrijstellen van de invloedsfeer van de Wet Markt en Overheid. Dit vraagt een zorgvuldige afweging. Een Algemeen Belang Besluit staat open voor bezwaar en beroep. Voor de toepassing in de praktijk worden nadere uitvoeringsregels opgesteld die richting geven aan de berekening van kostprijs dekkende huurprijzen in relatie tot gemeentelijke subsidies.

Beleidskader 5

Vanuit het Klimaatakkoord van Parijs is afgesproken dat de CO²-uitstoot in 2030 met 49% is verminderd en in 2050 met 95%. De gemeente Opsterland heeft een lokale ambitie geuit om in 2035 gemeentebreed energieneutraal te zijn. Daarvoor wordt een uitvoeringsplan verduurzaming gemeentelijk vastgoed opgesteld.

Vanuit de gemeentelijke ambitie dat Opsterland in 2035 energieneutraal moet zijn, ligt er een uitdaging voor de gemeente als eigenaar van de vastgoedvoorraad. Gelet op de specifieke samenstelling van de voorraad is een genuanceerde benadering op objectniveau noodzakelijk. Vast staat dat de ambitie voor sommige objecten niet haalbaar c.q. realistisch is. Dit geldt bijvoorbeeld voor een aantal monumentale objecten. In ieder geval zouden plussen en minnen tussen de diverse vastgoedobjecten uitwisselbaar moeten zijn waardoor de voorraad in totaliteit als energieneutraal kan worden aangemerkt.

6. Uitvoeringsagenda

Nr	Beleidskader	Opgaven	Planning
1	-	Inventarisatie van objecten wordt aangevuld met de WOZ-waarde, de maatvoering en de risico's in verband met juridische zorgplicht. Het feit dat de WOZ-waarde wordt opgenomen betekent niet dat een andere waarde in de financiële administratie wordt geactiveerd.	
2	Voor de gemeente Opsterland is het hebben van vastgoed geen doel op zich. De gemeente ziet voor zichzelf een rol op het gebied van vastgoed als dat: ▪ Nodig is voor de huisvesting van gemeentelijke diensten ▪ Nodig is voor het realiseren van maatschappelijke doelstellingen, die voortvloeien uit gemeentelijk beleid ▪ Cultuurhistorische waarde heeft ▪ Van strategische betekenis is	Jaarlijks beoordelen of het om strategische redenen aangekochte vastgoed nog steeds als zodanig kan worden aangemerkt.	2022 en volgende jaren.
3	De vastgoedvoorraad wordt opgedeeld in de volgende vier categorieën: ▪ Bedrijfsvoering ▪ Maatschappelijk belang (en/of wettelijke taak) ▪ Panden met een monumentale status ▪ Overige voorraad	Periodiek wordt de op basis van deze verdeling bijgehouden voorraad opnieuw gewaardeerd en beoordeeld langs de stappen van het schema in figuur 7.	2022 en volgende jaren
4	De rolverdeling tussen beleid en vastgoed wordt verhelderd. Beleid formuleert de vraag, vastgoed faciliteert. In beleidsstukken wordt een paragraaf 'vastgoed' opgenomen waarin de vraag naar vastgoed wordt gedefinieerd. De organisatie van vastgoedtaken worden herzien aan de hand van de volgende uitgangspunten: ▪ De vastgoedtaken krijgen een meer centrale plaats en aansturing. ▪ Taken en verantwoordelijkheden worden duidelijk belegd. ▪ Vastgoedvraagstukken een koppeling krijgen met het sociaal domein en bij elke	Uitvoeringsplan kadernota vastgoedbeleid opstellen waarin de genoemde organisatieaspecten worden uitgewerkt.	2022

	vastgoedaangelegenheid van strategische of tactische aard de maatschappelijke relevantie een punt van afweging is. ▪ Er komt een centraal punt voor het beheer, de opstelling en beoordeling van contracten en bepaling c.q. indexering van huurprijzen.		
5	Bij verhuur van panden wordt uitgegaan van kostprijs dekkende huurprijzen in relatie tot subsidies vanuit maatschappelijk beleid. Voor de toepassing van de Wet Markt en Overheid worden nadere regels opgesteld.	Nadere regels opstellen.	2022
6	Gemeentelijk vastgoed is in 2035 zoveel mogelijk energieneutraal.	Uitvoeringsplan verduurzaming gemeentelijk vastgoed opstellen.	2022-2023

7. Bronnen en begrippenlijst

Bronnenlijst

- Rapport 'Vastgoed op orde' – bureau Eiffel d.d. 20 december 2018

Begrippenlijstlijst

Voor de toepassing van deze nota wordt verstaan onder:

- Accommodaties – gebouwen(complex) waarin maatschappelijke functies zijn gehuisvest.
- Gebruiksconstructies – juridische vormen van het in gebruik geven of nemen.
- Kadernota vastgoedbeleid – hoofdlijnen van vastgoedbeleid die door de raad worden vastgesteld. De nota zelf heeft geen financiële consequenties. De uitvoeringsagenda deels wel, maar de financiële aspecten daarvan worden in die uitvoeringsplannen opgenomen.
- Maatschappelijke ambities – ambities die vastgelegd zijn in gemeentelijk beleid en/of doelstellingen.
- Meerjarenonderhoudsplanung - een rapport waarin staat wanneer welk onderhoud plaats moet vinden en wat de kosten hiervan zullen zijn.
- Object – vastgoed, geen grond zijnde.
- Paraplu – overkoepelend.
- Strategisch vastgoedbeleid – vastgoedbeleid waarbij actief vastgoed wordt verworven om (her)ontwikkelingsopgaven op gang te brengen of te realiseren.
- Vastgoedcategorieën – indeling van het vastgoed naar functionaliteit of status.
- Vastgoedportefeuille – de actuele samenstelling van de gebouwen/objecten (inclusief ondergrond) die in eigendom zijn bij de gemeente. Gronden en sportvelden e.d. vallen hier niet onder.
- Wet Markt en Overheid – wet die oneerlijke concurrentie door de overheid voorkomt als zij economische activiteiten uitvoert.
- maatschappelijke taken – gemeentelijke taken op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn e.d.

8. Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht relatie begroting en beleidsnota's

- > Cultureel Erfgoed
- > Openbaar groen en recreatie
- > Openbare orde en veiligheid
- > Overheid
- > Rioleringen
- > Wegen
- > Woningen
- > Overige gebouwen en gronden



Vastgoed komt niet specifiek terug in een van de begrotingsprogramma's en bijbehorende beleidsnota's

- > Musea



Vastgoed wordt niet specifiek genoemd maar past in begrotingsprogramma 5 en past in

- Kadernotitie Cultuurbeleid 2012-2022
- Notities beleidskeuzes cultuurnota 2012-2022
- Nota kansen benutten 2016-2020

- > Onderwijshuisvesting
- > Sportaccommodaties
- > Samenkracht en burgerparticipatie



Vastgoed komt terug in de begrotingsprogramma's 4, 6 of 8, het betreft beleidsnota's:

- IHP 2015-2030
- Einddocument Vitaal Opsterland 2 (2013)
- Kader nota sport & bewegen 2017-2021
- Beleidsplan 3 decentralisaties 2015-2018
- Vitaal Opsterland 2012-2030
- Criteria en uitgangspunten voor het in stand houden, vernieuwen en/of opheffen van een basisvoorziening of accommodatie
- Preventieagenda Opsterland 2021-2030

Bijlage 2:

Informerende raadsbrief proces vastgoed- en dorpshuizenbeleid d.d. 29 september 2020

Aan de gemeenteraad

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk	Behandeld door:	Telefoon	Bijlagen:
		008658651	Klaas de Winter	(0512) 386 551	

Onderwerp: DorpshuizenbeleidBeetsterzwaag, 29 september 2020
Verzonden op:

Geachte raad,

In onze brief van 23 juni jl. informeerden wij u over de start van het proces om te komen tot nieuw dorpshuizenbeleid. Met deze brief willen wij u informeren over de gemaakte stappen en het geplande vervolg.

Dialogo gemeente en dorpsbesturen

Vanuit u is de wens aangegeven om nieuw dorpshuizenbeleid op te stellen. De huidige notitie is gedateerd en vraagt een update vanuit de dialoog met de dorpsbesturen. De eerste stappen zijn gezet in het vormgeven van deze dialoog.

We zijn het proces gestart met een online enquête. Daaropvolgend heeft met alle dorpsbesturen in de maanden juni, juli en augustus jl. een een-op-eengesprek plaatsgevonden. In de gesprekken is vooral uitgebreid gesproken over het toekomstbeeld van de dorpsbesturen zelf. Echter de vooraf opgehaalde informatie uit de online-enquêtes maakte het mogelijk om in de een-op-eengesprekken dieper in te gaan op een aantal onderwerpen.

Dit zijn de onderwerpen die aan orde kwamen:

- korte terugblik beleid 2018;
- kansen voor de toekomst;
- samenwerking met gemeente;
- duurzaamheid;
- wanneer is het nieuwe dorpshuizenbeleid geslaagd?

Deze open gesprekken hebben waardevolle informatie opgeleverd. De besturen gaven aan het fijn te vinden om als gesprekspartner mee te worden genomen in het traject om te komen tot nieuw beleid. In de gesprekken gaf een deel van de besturen aan behoefte te hebben aan kennisuitwisseling en gezamenlijke verdieping van hetgeen is besproken in de verschillende gesprekken. Graag hebben wij hieraan uitvoering gegeven. Vanuit deze breed gedeelde behoefte heeft een eerste themasessie plaatsgevonden op 15 september. Een eerste, breed ondersteunde afspraak is een uitwisselingsplatform te maken. Samen met drie dorpsbestuurders gaan we hieraan gevolg geven.

Themasessie – september 2020

In september heeft een themabijeenkomst plaatsgevonden waar het grootste gedeelte aan vertegenwoordigers van de dorpshuisbesturen en de gemeente bij aanwezig waren (helaas konden er twee dorpshuisbesturen niet aanwezig zijn op deze avond, maar uiteraard zijn zij meegenomen in de terugkoppeling). Er is kennis met elkaar uitgewisseld en met begrip voor elkaars positie is verder gekeken naar de toekomst. Hiermee is belangrijke input verkregen voor het nieuwe beleid. Ook was deze avond bedoeld om de dorpshuisbesturen nader kennis met elkaar te laten maken. We kunnen spreken van een geslaagde avond.

Toekomstbestendige ontmoetingsplekken

De dorpshuizen in de Opsterlandse dorpen zijn een belangrijke maatschappelijke - en soms nog de enige- voorziening in een dorp. Deze ontmoetingsplekken zijn vaak het hart van het dorp en zorgen voor verbinding en ontmoeting. Vanuit deze visie en samen met de opgehaalde input vanuit de dialoog met de besturen is in september een volgende stap gezet naar concretisering / uitwerking van nieuw dorpshuizenbeleid. Zo werken we gezamenlijk toe naar een nieuwe kaderstellende notitie dorpshuizenbeleid.

Vervolgstappen

De stappen om te komen tot een nieuwe kadernotitie in dialoog met de dorpshuisbesturen maakt dat we in dit proces nauwkeurigheid en zorgvuldigheid boven snelheid plaatsen. In de een-op-eengesprekken spraken de dorpshuizenbesturen de behoefte uit voor kennisuitwisseling en gezamenlijke verdieping. Deze tussenstap draagt bij aan het uitgangspunt om met breed draagvlak vorm te geven aan de nieuwe notitie. In het proces krijgen de dorpshuisbesturen de mogelijkheid om te reageren op de eerste concept notie dorpshuizenbeleid en vervolgens op de aangepaste conceptnotitie. De definitieve versie zal eind 2020 voor besluitvorming op route gaan. Voorafgaand daaraan hebben de dorpshuisbesturen ruimschoots de gelegenheid gehad om te reageren op de conceptnotitie.

Openbare informatieavond

Graag willen wij ook aan u het proces mondeling toelichting in een openbare informatieavond. Wij stellen voor deze bijeenkomst digitaal te doen tenzij er mogelijkheden zijn dat fysiek te doen. Het is een openbare bijeenkomst waarbij een goede dialoog gewenst is, mogelijk ook met aanwezige bestuurders van dorpshuizen. Het gaat dus om meer dan alleen informatie-uitwisseling en het is daarom geschikter om dit live te doen. Wij stellen dan ook voor de bijeenkomst plaats te laten vinden op 10 november om 19:30 uur in De Buorskip in Beetsterzwaag. Bij deze nodigen wij u daarvoor van harte uit.

Vastgoedbeleid

In de brief van 23 juni jl. is toegelicht dat de processen rondom dorpshuizenbeleid en vastgoedbeleid samen kunnen oplopen. De stappen die nu worden gezet ten aanzien van vastgoedbeleid vereisen -naast het dorpshuizenbeleid- zorgvuldigheid in het proces, mede gezien hier zorg gedragen dient te worden voor een passende afstemming met de gehele vastgoedportefeuille. Wij hebben dan ook geconcludeerd dat de benodigde besluitvorming op dit onderwerp niet gelijk op kan lopen met de kadernotitie voor dorpshuizen. Uiteraard blijft er afstemming plaatsvinden tussen beide processen, zodat de aansluiting wordt gewaarborgd, en houden we u op de hoogte van de verdere voortgang.

Samenvattend

- Met alle dorpshuisbesturen heeft in de maanden juni, juli en augustus jl. een een-op-eengesprek plaatsgevonden.
- Het grootste gedeelte aan vertegenwoordigers van de dorpshuisbesturen waren vertegenwoordigd bij de verdiepingsbijeenkomst op 15 september 2020 en we kunnen spreken van een geslaagde themasessie.
- We zetten vanuit een gezamenlijke dialoog verdere stappen naar concretisering van een nieuwe kadernotitie dorpshuizen. De definitieve versie wordt eind 2020 ter besluitvorming op route gebracht.
- Wij nodigen u uit voor een openbare informatieavond waarin wij het proces nader zullen toelichten. Deze bijeenkomst vindt plaats op 10 november om 19:30 uur in De Buorskip in Beetsterzwaag.
- De processen vastgoedbeleid en dorpshuizenbeleid lopen niet gelijk op. Uiteraard blijft er afstemming plaatsvinden tussen beide processen, zodat de aansluiting wordt gewaarborgd, en houden we u op de hoogte van de verdere voortgang.

Tot slot

Hebt u nog vragen naar aanleiding van deze brief?

Voor vragen over het dorpshuizenbeleid kunt u contact opnemen met Klaas de Winter, programmanager dorpen via (0512) 386 515 of klaas.de.winter@opsterland.nl.

Voor vragen over het vastgoedbeleid kunt u contact opnemen met Jeroen ter Beek, beleidsadviseur onderwijshuisvesting via (0512) 386 222 of jeroen.ter.beek@opsterland.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,

Marjan van der Weij

de burgemeester,

Ellen van Selm

Bijlage 3:

Informerende raadsbrief proces vastgoed- en dorpshuizenbeleid d.d. 8 juni 2021

Aan de gemeenteraad

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk	Behandeld door:	Telefoon	Bijlagen:
		008680686	Jeroen ter Beek	(0512) 386 222	

Onderwerp:
Dorpshuizen- en vastgoedbeleid

Beetsterzwaag, 8 juni 2021
Verzonden op: 10 juni 2021

Geachte raad,

In de brief van 9 september 2020 hebben we de processen dorpshuizen- en vastgoedbeleid aan u voorgelegd. Daarnaast hebben wij u op 9 december 2020 geïnformeerd over de gemaakte stappen richting een nieuwe kadernota dorpshuizen. In die brief is een terugblik gegeven op de informerende raadsbijeenkomst van november 2020 en de geplande vervolgstappen.

Wij hebben gehoor gegeven aan uw verzoek in de bijeenkomst om de processen van het dorpshuizenbeleid en vastgoedbeleid wederom gelijk op te laten lopen. In deze brief informeren wij u over de ontwikkelingen van de afgelopen periode en de daaruit voortkomende vervolgstappen.

Conceptkadernota en reactienota dorpshuizen

Op 2 november 2020 hebben alle dorpshuisbesturen de eerste concept-kadernota "Samen voor toekomstbestendige dorpsvoorzieningen in Opsterland" ontvangen. Van alle reacties die zijn binnengekomen op dit eerste concept, is een reactienota opgesteld. In deze reactienota hebben wij gereageerd op de binnengekomen reacties en deze is gedeeld met alle dorpshuisbesturen.

Om de zorgvuldigheid in het proces te borgen, vinden nu met alle voltallige dorpshuisbesturen gesprekken plaats. Gezien alle ingediende reacties, is het volgens ons passend om deze extra stap in te bouwen. Het is belangrijk dat bij deze gesprekken alle bestuursleden aanwezig zijn. Zo krijgt iedereen op hetzelfde moment dezelfde informatie en kunnen de beelden goed op elkaar worden afgestemd.

Vervolggesprekken dorpshuisbesturen

Begin dit jaar waren met alle dorpshuisbesturen fysieke gesprekken gepland, maar vanwege de coronamaatregelen is dat niet gelukt. In goed overleg met de dorpshuisbesturen is toen afgesproken dat we starten met digitale overleggen en overgaan op fysieke overleggen vanaf het moment dat het weer mogelijk is.

Inmiddels heeft al een aantal gesprekken plaatsgevonden. We blijven vanuit een gezamenlijke dialoog verdere stappen zetten naar concretisering van een nieuwe kadernota dorpshuizen. Het vastgoedbeleid volgt vanwege de onderlinge samenhang, zoals eerder afgesproken, dezelfde planning.

Vervolgstappen

Nauwkeurigheid en zorgvuldigheid zijn boven snelheid leidend in de te doorlopen stappen om te komen tot de kadernota's dorpshuizen- en vastgoedbeleid. Met het verzoek tot verruiming van de reactietermijnen kadernota dorpshuizenbeleid en de door de coronamaatregelen opgeschoven gesprekken, kunnen de reacties op het tweede concept tot augustus 2021 binnenkomen. Naar verwachting worden de definitieve versies van beide kadernota's in oktober op route gezet om eind dit jaar tot besluitvorming te komen.

Samenvattend

- De processen dorpshuizen- en vastgoedbeleid lopen gelijk op om hierin aansluiting op inhoudelijke thema's te waarborgen en gehoor te geven aan uw verzoek.
- Er worden nieuwe gesprekken gevoerd met de voltallige dorpshuizenbesturen en voor het vastgoedbeleid houden we aandacht voor de actuele ontwikkelingen.
- De definitieve kadernota's dorpshuizen- en vastgoedbeleid worden naar verwachting eind dit jaar ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Tot slot

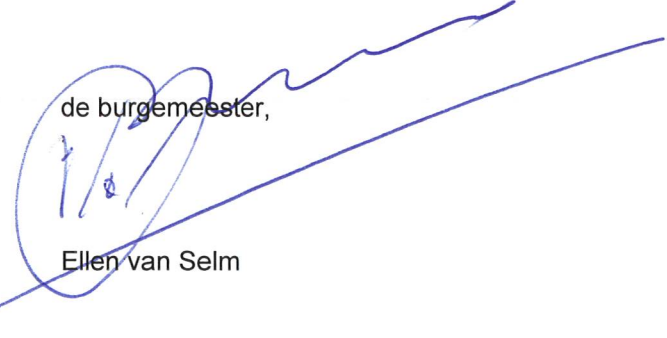
Hebt u nog vragen naar aanleiding van deze brief?

Voor het dorpshuizenbeleid kunt u contact opnemen met Klaas de Winter, programmanager dorpen via (0512) 386 515 of klaas.de.winter@opsterland.nl.

Voor het vastgoedbeleid kunt u contact opnemen met Jeroen ter Beek, beleidsadviseur onderwijshuisvesting via (0512) 386 222 of jeroen.ter.beek@opsterland.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,


Marjan van der Weij


de burgemeester,

Ellen van Selm

Bijlage 4:

Overzicht vastgoedvoorraad gemeente Opsterland d.d. 1 januari 2021

Vastgoedvoorraad gemeente Opsterland per vastgoedcategorie (d.d. 1-1-2021)	
Naam	Vastgoedcategorie
Fietsenstalling, Beetsterzwaag	Bedrijfsvoeringvoorraad
Gemeentebedrijf incl. zonnepanelen, Gorredijk	Bedrijfsvoeringvoorraad
Gemeentehuis, Beetsterzwaag	Bedrijfsvoeringvoorraad
Grote loods, Mounleane 12, Ureterp	Bedrijfsvoeringvoorraad
Kleine loods, Mounleane 12, Ureterp	Bedrijfsvoeringvoorraad
Loods, Koaibosk 6, Terwispel	Bedrijfsvoeringvoorraad
Basisschool Betrouwen, Bakkeveen	Maatschappelijke voorraad
Basisschool De Arke, Nij Beets	Maatschappelijke voorraad
Basisschool De Hoekstein, Luxwoude	Maatschappelijke voorraad
Basisschool De Jasker, Nij Beets	Maatschappelijke voorraad
Basisschool De Librije, Gorredijk	Maatschappelijke voorraad
Basisschool De Oanrin, Bakkeveen	Maatschappelijke voorraad
Basisschool De Opdracht, Ureterp	Maatschappelijke voorraad
Basisschool De Paedwizer (de Finne), Beetsterzwaag	Maatschappelijke voorraad
Basisschool De Pols, Tijnje	Maatschappelijke voorraad
Basisschool De Rank, Tijnje	Maatschappelijke voorraad
Basisschool De Tsjerne (Treffer), Gorredijk	Maatschappelijke voorraad
Basisschool De Twirre, Ureterp	Maatschappelijke voorraad
Basisschool De Wjukslach, Langezwaag	Maatschappelijke voorraad
Basisschool Eben Haëzer, Ureterp	Maatschappelijke voorraad
Basisschool It Ambyld, Terwispel	Maatschappelijke voorraad
Basisschool It Twâspan, Wijnjewoude	Maatschappelijke voorraad
Basisschool Votum Nostrum, Wijnjewoude	Maatschappelijke voorraad
Bibliotheek, Gorredijk	Maatschappelijke voorraad
Bijzondere school Lyndensteyn, Beetsterzwaag	Maatschappelijke voorraad
Bouwterrein voor bouw van een kantinegebouw, Gorredijk	Maatschappelijke voorraad
Brede school De Bining, dorps huis en sporthal, Hemrik	Maatschappelijke voorraad
Brede school It Byntwurk/Dorps huis Rehoboth, Frieschepalen	Maatschappelijke voorraad
Brede school Loevestein, Gorredijk	Maatschappelijke voorraad
Clubgebouw, Beetsterzwaag	Maatschappelijke voorraad
Clubgebouw met kleedkamers, Gorredijk	Maatschappelijke voorraad
De Kubus, Beetsterzwaag	Maatschappelijke voorraad
Dorps huis 't Uthof, Siegerswoude	Maatschappelijke voorraad
Dorps huis Trekkerstinte, Tijnje	Maatschappelijke voorraad

Naam	Vastgoedcategorie
Dorpshuis Us Dorpshûs (gebouw achter), Terwispel	Maatschappelijke voorraad
Gymlokaal (kantine/kleedkamers), Bakkeveen	Maatschappelijke voorraad
Kantine en kleedboxen, Siegerswoude	Maatschappelijke voorraad
Kantine en kleedboxen, Wijnjewoude	Maatschappelijke voorraad
Kantine en kleedkamers, Nij Beets	Maatschappelijke voorraad
Kantine en kleedlokalen, Tijnje	Maatschappelijke voorraad
Kantine en kunstgrasveld, Gorredijk	Maatschappelijke voorraad
Kantine, kleedkamers en hok voor opslag materialen, Beetsterzwaag	Maatschappelijke voorraad
Kantine, kleedkamers en hok voor opslag materialen, Lippenhuizen	Maatschappelijke voorraad
Kantine, kleedlokalen en oefenkooi, Bakkeveen	Maatschappelijke voorraad
Kleedkamers en sportzaal, Terwispel	Maatschappelijke voorraad
MFA Dorpshuis/Voetbal/Sporthal/Tennisbaan (buiten), Langezwaag	Maatschappelijke voorraad
MFA Dorpshuis/Voetbalvereniging/Basisschool, Lippenhuizen	Maatschappelijke voorraad
MFC De Skâns (dorpshuis, theater, bewegingsonderwijs), Gorredijk	Maatschappelijke voorraad
MFC De Swingel (dorpshuis, recreatie, gymzaal), Wijnjewoude	Maatschappelijke voorraad
MFC De Wier (dorpshuis, recreatie, bewegingsonderwijs), Ureterp	Maatschappelijke voorraad
MFC Dúndelle (dorpshuis en buitenbad), Bakkeveen	Maatschappelijke voorraad
Middelbare school Burg. Harmsmaschool, Gorredijk	Maatschappelijke voorraad
Museum It Damshûs, Nij Beets	Maatschappelijke voorraad
Natuurzwembad De Blauwe Kamp, Nij Beets	Maatschappelijke voorraad
Natuurzwembad De Hemrik, Hemrik	Maatschappelijke voorraad
Natuurzwembad De Wispel, Tijnje	Maatschappelijke voorraad
Notariskoepel, Beetsterzwaag	Maatschappelijke voorraad
Peuterspeelzaal Boartlik Begjin, Langezwaag	Maatschappelijke voorraad
Peuterspeelzaal De Krylpykjes, Nij Beets	Maatschappelijke voorraad
Sportcentrum Kortezwaag, Gorredijk	Maatschappelijke voorraad
Sportcentrum Kortezwaag Zwembad De Delte/Tennisbaan, Gorredijk	Maatschappelijke voorraad
Sportgebouw, Gorredijk	Maatschappelijke voorraad
Sportpark De Griene Weide (tennis, voetbal, korfbal), Ureterp	Maatschappelijke voorraad
Tennis Dúndelle, Bakkeveen	Maatschappelijke voorraad
Theehuisje, achter Hoofdstraat 80, Beetsterzwaag	Maatschappelijke voorraad
Tramhalte De Trijehoek, Lippenhuizen	Maatschappelijke voorraad
Tropische Kas, Beetsterzwaag	Maatschappelijke voorraad
Andreahuis, Beetsterzwaag	Momumentale voorraad
Baaruhuisje met klokkentoren begraafplaats, Gorredijk	Momumentale voorraad
Kerktoeren, Langezwaag	Momumentale voorraad
Kerktoeren, Olterterp	Momumentale voorraad

Naam	Vastgoedcategorie
Kerktoeren, Beetsterzwaag	Momumentale voorraad
Kerktoeren, Ureterp	Momumentale voorraad
Klokkenstoel begraafplaats, Tijnje	Momumentale voorraad
Klokkenstoel begraafplaats, Ureterp	Momumentale voorraad
Lycklamahûs, Beetsterzwaag	Momumentale voorraad
Museum Opsterlân, Gorredijk	Momumentale voorraad
Raadzaal, Beetsterzwaag	Momumentale voorraad
Baarhusje begraafplaats, Tijnje	Overige voorraad
Baarhusje begraafplaats, Gorredijk	Overige voorraad
Baarhusje begraafplaats, Nij Beets	Overige voorraad
Baarhusje begraafplaats, Beetsterzwaag	Overige voorraad
Brugwachtershuisje brug Overtoom, Gorredijk	Overige voorraad
Rioolgemaal, Beetsterzwaag	Overige voorraad
Toilet- en doucheruimtes, Gorredijk	Overige voorraad
Toilet- en doucheruimtes, Wijnjewoude	Overige voorraad
Toiletgebouwtje Overtoom, Gorredijk	Overige voorraad
Unit WMO, Vlaslaan 95, Beetsterzwaag (tijdelijke aanvullende woonvoorziening)	Overige voorraad
Unit WMO, Stokerij 73, Gorredijk (tijdelijke aanvullende woonvoorziening)	Overige voorraad
Vleermuizentoren, Beetsterzwaag	Overige voorraad
Voormalig basisschool De Trime, Beetsterzwaag	Overige voorraad
Woning, Hoofdstraat 78, Beetsterzwaag	Overige voorraad
Zonnepanelen	Overige voorraad