

Visie op Vastgoed

Gemeente Overbetuwe

Versie: 23 januari 2018, B&W

Version nummer: XXXX

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Opdracht	3
Wat is er tot nu toe gebeurd?	3
Opzet en functie van deze paraplu-nota in Visie op Vastgoed	4
Beleidsmatig deel: doelen, knoppen, scenario's	6
Strategische doelen van de gemeente	6
De knoppen en het dashboard	6
Scenario's	8
Overbetuwe nu	8
Scenario E als model voor toekomstig vastgoedbeleid	9
Beschrijving van wat scenario E betekent voor de pijlers	11
Pijler Exploitatie gebouwen	11
Pijler Kostendeekkende huren	11
Pijler Leegstand	12
Pijler Brede scholen	13
Pijler Duurzaamheid	14
Pijler Grondbeleid	14
Pijler Team Vastgoed	15
Instrumenten voor vastgoedbeleid	16
Beschrijving van de huidige vastgoedsituatie per dorp of wijk.	16
Doorkijk per kern voor de komende 10 jaar.	16
Uitgaven aan vastgoed	18
Hulpmiddel/toetsingskader vastgoedbesluiten	19
Bijlagen	22
Bijlage 1: Toelichting scenario's	22
Bijlage 2: Beschrijving van de huidige vastgoedsituatie per dorp.	24

Inleiding

De gemeente Overbetuwe heeft met de vaststelling van de Voorzieningennota in 2013 een kader neergezet om met haar maatschappelijk vastgoed¹ om te gaan op tactisch en uitvoerend niveau. In de dagelijkse praktijk is de verbinding met de strategische doelen van de gemeente niet altijd zichtbaar en lijkt maatwerk de overhand te hebben. Er is behoefte om meer inzicht te krijgen en meer sturing te geven aan de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. Het gaat daarom in deze Visie op Vastgoed nadrukkelijk niet om bezuinigingen maar om effectief (be-)sturen.

Door meer zicht op het gebouwenbestand van de gemeente, de daarmee gemoeide middelen en duidelijke strategische doelen en uitgangspunten is betere sturing op de vastgoedportefeuille mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan beleid ten aanzien van duurzaamheid, leegstand, huurprijzen en de kwaliteit van het onderhoud.

Opdracht

De opdracht voor Visie op Vastgoed is:

Het beter en consequenter kunnen toepassen van de uitgangspunten uit de Voorzieningennota zodat er bij vastgoed-management en vastgoed-beslissingen

- meer integraliteit, eenduidigheid en transparantie is;
- flexibiliteit en maatwerk mogelijk blijft bij individuele beslissingen;
- maatschappelijke doelstellingen van de gemeente beter gerealiseerd kunnen worden.

Wat is er tot nu toe gebeurd?

Met betrekking tot het maatschappelijk vastgoed heeft de gemeente Overbetuwe diverse notities vastgesteld. Er is de notitie STA voor uw zaak (2004), de Visie op het beheer en de exploitatie van accommodaties (2012), de Voorzieningennota (2013) en het uitvoeringadvies Voorzieningennota (2015).

Toch is er behoefte aan meer grip en sturing. In de uitvoeringsagenda 2016 – 2018 is daarom speerpunt 67 benoemd: Visie op Vastgoed:

“Een visie op vastgoed ontwikkelen waarbij ons gemeentelijk vastgoed strategisch kan worden ingezet.”

Het beoogd effect is daarin omschreven als:

“Door een integrale visie op vastgoed te ontwikkelen wordt duidelijk wanneer welke objecten voor de beleidsdoelstellingen op maatschappelijk gebied ingezet kunnen worden.”

De gemeenteraad is over de voortgang van Visie op Vastgoed geïnformeerd door de informatiememo Op weg naar een integrale visie op vastgoed en grondzaken (16inf00094, d.d. 21 juni 2016), de informatiememo (pre-)Uitgangspunten Vastgoedvisie (16inf00144, d.d. 19 oktober 2016) en de informatiememo Vastgoed op orde (17inf00083, d.d. 20 juni 2017).

In deze documenten worden 7 pijlers² onderscheiden waarop de Visie op Vastgoed gebouwd moet worden.

¹ Maatschappelijk vastgoed is een verzamelnaam voor een gebouw of terrein met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of (medische) zorg.

Het zijn gebouwen waar waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd; waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt; waarin vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen en waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft. (bron: Bouwstenen voor sociaal en Wikipedia)

² Exploitatie gebouwen, Kostprijsdekkende huren, leegstand, brede scholen, duurzaamheid, grondbeleid en het team Vastgoed

Vastgoedbeheersysteem

Om meer en gestructureerd inzicht in het gebouwenbestand van de gemeente te krijgen is er een Vastgoed Beheer Systeem (VBS) aangeschaft dat ingericht is naar de wensen van de gemeente en gevuld met relevante gegevens. Het systeem is operationeel en zal werkende weg verbeterd en uitgebreid worden.

Peiling behoefte onder dorps- en wijkraden

In de zomer en het najaar van 2017 zijn er door de wethouder vastgoed op basis van de eerder genoemde nota's gesprekken gevoerd met dorp- en wijkraden om inzicht te krijgen in de behoefte en vraag vanuit de samenleving. Uit deze gesprekken komt in diverse dorpen de behoefte aan een laagdrempelige ontmoetingsplek naar voren. Men ziet dat er doorgaans voldoende gebouwen zijn, maar dat de functie van laagdrempelige inloop of ontmoeting niet van de grond komt. De brede school heeft de functie niet. Dat geldt doorgaans ook voor het zalencentrum bij een sportvoorziening. Wel vinden clubs en verenigingen overal onderdak. Ook blijkt wat er allemaal gebeurt in dorpen, bijvoorbeeld in voorzieningen voor ouderen of in kerkelijke centra, niet goed bekend te zijn.

Met betrekking tot de projecten die al in ontwikkeling zijn zoals MFC Valburg, MFC Randwijk, MFC Herveld/Andelst en de Wanmolen zijn de wensen en behoeften van de dorpen een belangrijk gespreksonderwerp.

Enquête onder gebruikers van gemeentelijk vastgoed

Met behulp van een enquête zijn in het najaar van 2017 de wensen geïnventariseerd onder de huidige gebruikers van het gemeentelijk vastgoed. Dat is gebeurd via een enquête onder gebruikers en een aantal gesprekken. Het ging daarbij om alle aspecten van het gebruik van een gebouw. Er was tevredenheid over de huidige bruikbaarheid van de gebouwen en de tarieven. Alleen de Kruisakkers scoorde neutraal tot onvoldoende. Wel werd er aangetekend dat sommige gebouwen een gedateerde uitstraling hebben, die niet uitnodigt tot makkelijk binnenlopen of de ontmoetingsfunctie waaraan in veel dorpen behoefte is. De gebouwen zijn er wel maar de functie "dorpshuis" of "laagdrempelige ontmoeting" is er niet.

Opzet en functie van deze paraplu-nota in Visie op Vastgoed

In deze nota wordt de relatie gelegd tussen de strategische doelen die de gemeente zich stelt en de wijze waarop zij haar maatschappelijk vastgoed wil gebruiken om die doelen te bereiken.

Dat vertaalt zich naar de wijze waarop in het vervolg met maatschappelijk vastgoed kan worden omgegaan: de knoppen waaraan de gemeente kan draaien met betrekking tot het maatschappelijk vastgoed. Het gaat om:

- gebouwen versus activiteiten;
- ondersteunen (eigen kracht) versus ontzorgen;
- financiële effectiviteit versus de vraag van de burger.

De knoppen worden gedraaid naar meer aandacht voor activiteiten, meer aandacht voor eigen kracht van de gemeenschap en meer aandacht voor financiële effectiviteit. Daarmee ontstaat een scenario E dat de strategische doelen van de gemeente Overbetuwe transparant en eenduidig vertaalt naar de dagelijkse praktijk van het vastgoedbeleid.

Met de keuze voor scenario E, wordt allereerst de wijze van uitwerking van de 7 pijlers bepaald. Daarnaast wordt daarmee ook richting gegeven aan de toekomstige ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed in de dorpskernen.

Vervolgens wordt inzicht gegeven in het huidige maatschappelijke vastgoed in de diverse dorpskernen en hoeveel geld er in 2017 gemoeid is met de vastgoedportefeuille.

Tot slot wordt er een hulpmiddel bij vastgoedbesluiten gepresenteerd dat helpt om besluiten transparant, eenduidig en consequent te maken.

Beleidsmatig deel: doelen, knoppen, scenario's

Strategische doelen van de gemeente

De doelen met betrekking tot het maatschappelijk vastgoed zijn af te leiden uit de missie, visie en kernwaarden van de gemeente en staan in het coalitieakkoord Durven, Doen en Doorzetten en de Voorzieningennota.

In het coalitieakkoord staan de volgende doelen die een relatie hebben met het maatschappelijk vastgoed van de gemeente:

- Voorzieningen op maat voor toekomstbestendige dorpen
- De sociale verbindingen van de dorpen in Overbetuwe behouden en waar mogelijk versterken.
- Behouden van levendige dorpen met een duidelijk eigen karakter en identiteit.
- Culturele voorzieningen dragen bij aan de onderlinge sociale verbindingen. "Ruimte voor creatie"
- Solide en toekomstbestendige gemeentelijke financiën.

Aangetekend wordt dat in het coalitieakkoord gesproken wordt over *voorzieningen* en niet over *gebouwen of vastgoed*. Een voorziening is een dienst of activiteit die doorgaans "landt" in een gebouw dat in een dorp of wijk staat.

De knoppen en het dashboard

Deze strategische doelen vertalen zich naar drie kenmerken waarop in het vervolg maatschappelijk vastgoed wordt ingezet om deze doelen te behalen: de knoppen op het dashboard. Ten eerste is er de relatie tussen gebouwen, activiteiten, sociale verbindingen, voorzieningen, identiteit en levendigheid (knop 1). Ten tweede is er de relatie tussen gebouwen voor de gemeenschap en de rol van de gemeente daarbij zowel in geld als in menskracht (knoppen 2 en 3).

Knop 1: gebouw of activiteit

Waardoor wordt een dorp levendig, toekomstbestendig en zijn er voldoende sociale verbindingen? Komt dat doordat er goede en voldoende gebouwen staan of omdat er veel activiteiten en diensten voorhanden zijn?

Gaat een gemeente uit van het eerste, dan zijn gebouwen het vliegwiel van maatschappelijke ontwikkeling. Als het gebouw er staat komen de mensen daar vanzelf bij elkaar en ontstaan er activiteiten, levendigheid en eigen identiteit. Gaat een gemeente uit van het tweede, dan moeten gemeenschappen en burgers vooral geholpen worden met bij elkaar komen, ontmoeten en bij het organiseren activiteiten en (welzijns-)diensten. Als er wat te doen is ontstaat er levendigheid, sociale samenhang en eigen identiteit.

Bij de eerste mening investeert een gemeente in gebouwen en sportvoorzieningen. Ieder dorp of wijk heeft dan een aanbod van gebouwen (scholen, sportvoorzieningen, dorpshuizen/Mfc's). In het tweede geval investeert een gemeente in activiteiten voor en door de gemeenschap. Voor ieder dorp is er, bijvoorbeeld, een dorpsagenda en een groot activiteitenaanbod dat wordt ondersteund.

KNOP 1: gebouwen als vliegwiel van ontwikkeling vs. activiteiten als vliegwiel van ontwikkeling

Knop 2: Een gemeente ontzorgt of ondersteunt

Het gaat bij deze knop om de verhouding tussen een gemeente en de gemeenschap en haar burgers. Sinds een aantal jaren voltrekt zich de overgang van de verzorgingsstaat naar de participatie samenleving.

Wat is de houding van een gemeente? Ontzorgt een gemeente haar burgers of helpt zij de burger en de gemeenschap met het realiseren van initiatieven en activiteiten die de burgers ontwikkelen (eigen kracht)?

Bij de eerste houding denkt een gemeente voor haar burgers en ontzorgt ze zoals jaren is gedaan in de verzorgingsstaat. Daar past een houding van een gemeente bij die zelf initiatieven neemt of initiatieven snel overneemt, plannen maakt en gebouwen exploiteert en beheert. Een gemeente vraagt lage huren en tarieven en springt regelmatig bij als zaken organisatorisch of financieel niet goed lopen. Sluiten of stoppen is geen optie.

Bij de tweede houding, die bij de participatie maatschappij hoort, is een gemeente terughoudender. De gemeenschap neemt het initiatief en gaat op zoek naar manieren om hun wensen te realiseren. De gemeente adviseert en helpt als daarom gevraagd wordt. Overnemen is niet aan orde. De burger zit aan het stuur en moet zijn eigen kracht laten zien. Zelfwerkzaamheid en veel inzet van vrijwilligers hoort bij deze houding. Net als stoppen en sluiten als er geen draagvlak is of ondergebruik van een gebouw.

KNOP 2: gemeente ontzorgt vs. gemeente ondersteunt

Aangetekend wordt dat de rol van een gemeente als helper relatief nieuw is. Gemeenten (bestuurders en ambtenaren) moeten hier aan wennen. Ook burgers en verenigingen zijn nog niet gewend dat de gemeente niet direct inspringt.

Knop 3: Kostenefficiënt of wensen van de gemeenschap

Bij het realiseren en in stand houden van gebouwen voor de gemeenschap kan een gemeente zich laten leiden door de wensen en standpunten van de gemeenschap. Worden die zo veel als mogelijk tegemoet gekomen of wordt er ook rekening gehouden met eigen doelen en belangen? Kostenefficiëntie is dan een gemeentelijk belang dat kan botsen met de standpunten van de gemeenschap.

Ervaring leert dat de wensen van de gemeenschap vaak vertaald worden standpunten over een eigen gebouw voor de club of vereniging, een school in het dorp of een plek waar gemakkelijk en laagdrempelig gebruikt van gemaakt kan worden. Vaak ook wil iedere groep haar eigen onderkomen ongeacht hoe vaak dat gebruikt wordt. IJkpunt voor de gemeente bij vastgoedbeslissingen als de wensen van de gemeenschap centraal staan is de tevredenheid van de burgers. De effectieve en efficiënte inzet van gemeentelijke middelen speelt een minder grote rol. Tarieven en huren zijn vooral afgestemd op wat maatschappelijk aanvaardbaar is c.q. wat niet op te veel weerstand in de gemeenschap stuit. Leegstand of ondergebruik van een gebouw is aanvaardbaar.

Een gemeente kan ook meer letten op haar eigen belangen. De effectieve en efficiënte inzet van haar (publieke) middelen wordt dan een belangrijk uitgangspunt omdat ze doelmatig met de haar toekomstige publieke middelen wil of moet omgaan (solide en toekomstbestendige gemeentelijke financiën). Daarmee kunnen de standpunten van burgers en het belang van een gemeente uit elkaar lopen.

Het financiële en maatschappelijke rendement van een investering in een gemeentelijk gebouw is bij deze houding voor een gemeente van groter belang. Optimaal gebruik van een gebouw door multifunctionaliteit of inzet van gebouwen van derden (zalencentrum, kerken, scholen) zijn dan manieren voor een gemeente om kostenefficiënt te zijn. Bij ondergebruik van een voorziening kan gekeken worden of sluiting en/of samenvoeging met een andere voorziening een optie is. De gemeente zal huren richting kostendekkendheid willen brengen.

De gemeente en haar burgers zullen intensief met elkaar in gesprek moeten om hun belangen te verenigen en elkaars belangen ook moeten erkennen.

KNOP 3: kostenefficiency vs. wensen van de gemeenschap.

Scenario's

Met deze drie knoppen, zelfs als ze alleen maar aan/uit kunnen, zijn veel scenario's te maken over een nieuw vastgoedbeleid. Echter knop 2 (ontzorgen of ondersteunen) en knop 3 (kosten efficiency) overlappen deels en hebben te maken met minder snel het initiatief naar zich toetrekken door een gemeente en minder vanzelfsprekend de kosten dragen door en gemeente.

Door de knoppen 2 en 3 samen te voegen en af te zetten tegen knop 1 (gebouwen vs. activiteiten) ontstaan er vier scenario's die goed van elkaar te onderscheiden modellen voor vastgoedbeleid opleveren.

Het zal moeilijk zijn om voorbeelden uit de praktijk te vinden van gemeenten die zo omgaan met hun maatschappelijk vastgoed als in de scenario's is omschreven. Het is vooral een gedachtenoefening om te bedenken welk nieuw vastgoedbeleid bij de gemeente Overbetuwe past. In bijlage 1 worden de vier scenario's nader toegelicht.

Scenario's	Gebouwen leidend	activiteiten leidend
Wensen gemeenschap leidend + gemeente trekker	Scenario A: Gemeente bouwt ruim Gemeente onderhoudt, exploiteert en beheert zelf gebouwen	Scenario B: Gemeente ondersteunt activiteiten in alle dorpen organiseren Gemeente onderhoudt, exploiteert en beheert (op verzoek) gebouwen
Kosten efficiënt + gemeente helper	Scenario C: Gemeente onderhoudt vastgoed doelmatig Gemeente bevordert multifunctionaliteit Gemeente dirigeert activiteiten richting haar vastgoed	Scenario D: Gemeente subsidieert activiteiten Gemeente beperkt haar rol in vastgoed actief (verzelfstandiging en commercialisering) Gemeente stoot gebouwen af

Overbetuwe nu

Het huidige vastgoedbeleid van de gemeente Overbetuwe zit tussen scenario A en scenario D in. Het vastgoedbeleid is vooral gericht op onderhouden en exploiteren van de gebouwenvoorraad waardoor er bij de ontwikkeling en realisatie van maatschappelijk vastgoed weinig aandacht is voor de exploitatielasten, de bezettingsgraad en de beheersituatie na oplevering.

De nadruk in het huidige beleid ligt op realisatie en exploitatie van gebouwen. Gebouwen zijn het vliegwieltje van de leefbaarheid. Er wordt ruim geïnvesteerd in gebouwen (zwembad, kunstgras, MFC's, brede scholen). De aandacht voor activiteiten en de relatie met het beleid

op het sociaal domein is beperkt. Het beheer, exploitatie en onderhoud wordt als een gemeentelijke taak gezien uit het oogpunt van een goede kwaliteit.

De gemeente is initiatiefnemer en realiseert vastgoedprojecten. Een verzoek uit een gemeenschap wordt snel als legitimatie voor een investering in een gebouw. De bezettingsgraad, het gebruik en de zelfwerkzaamheid en betrokkenheid van de gemeenschap krijgen minder aandacht.

De gemeente laat zich snel aanspreken bij eventuele tekorten die vaak met ad hoc maatregelen worden opgelost. De gemeente voelt zich ook verantwoordelijk als het iets minder goed gaat bij het beheer in een gebouw.

Voor het beheer van binnensportaccommodaties wordt steeds vaker het Heterense-model toegepast. Pachters krijgen een vergoeding voor beheertaken. Er wordt geen relatie gelegd met hun inkomsten uit de gepachte (horeca) voorziening.

Tarieven en huren liggen op een historisch gegroeid niveau onder de kostprijs. Leegstand en ondergebruik (scholen, dorpshuizen) worden niet actief bestreden.

Er zijn initiatieven om kostenbewuster om te gaan en meer zelfwerkzaamheid te organiseren zoals het Heterens model voor de binnensport en het beheer van de Mammoet in Zetten door KV Zetten. Ook is er aandacht voor leefbaarheid en initiatieven uit de diverse kernen via de kernconsulenten.

Scenario E als model voor toekomstig vastgoedbeleid

Nieuw vastgoedbeleid is allereerst een kwestie van bewust omgaan met de drie uitgangspunten uit de scenario's. Allereerst in de uitwerking van de zeven pijlers. Daarnaast in de dagelijkse praktijk van beheer en exploitatie, in de omgang met burgers en in de bereidheid die uitgangspunten consequent toe te passen bij concrete projecten.

In het coalitieakkoord en de Voorzieningennota is er veel aandacht voor multifunctionaliteit, bezettingsgraden en kostenefficiëntie. Als vertaling daarvan wordt in het nieuwe vastgoedbeleid voorgesteld om op te schuiven naar méér kostenefficiëntie en méér aandacht voor activiteiten waarbij de gemeente méér ruimte geeft aan de gemeenschap, de burgers en het verenigingsleven om zelf initiatieven te nemen en oplossingen te vinden voor huisvesting van hun activiteiten.

Daarmee wordt aangesloten op de houding die de gemeente heeft op het Sociaal Domein (participatie maatschappij). Het spreekt bovendien de creativiteit, verantwoordelijkheid en kracht van lokale gemeenschappen aan. Bijkomend effect kan zijn dat de gemeente ruimte krijgt binnen de vastgoedbegroting dat geherinvesteerd kan worden in het vastgoed. Het nieuwe vastgoedbeleid is immers geen bezuinigingsoperatie.

Om tot levendige en leefbare dorpen te komen met voorzieningen op maat bij solide en toekomstbestendige gemeentelijke financiën ontwikkelt het vastgoedbeleid zich naar scenario E:

- **meer aandacht voor breed en levendig activiteitenaanbod in het maatschappelijk vastgoed;**
- **meer ruimte voor eigen kracht van dorpen, wijken en burgers;**
- **meer aandacht voor kostenefficiëntie.**

Scenario's	Gebouwen leidend		activiteiten leidend
Wensen gemeenschap leidend + gemeente trekker	A: Ruim bouwen zelf onderhouden, exploiteren en beheren.		B: Activiteiten in alle dorpen organiseren. Huidige voorzieningen onderhouden, exploiteren en eventueel beheren.
		Overbetuwe nu <u>Scenario E</u> 1. Meer inzetten op activiteiten 2. Meer ruimte voor eigen kracht 3. Meer inzetten op kostenefficiency	
Kosten efficiënt + gemeente helper	C: Vastgoed onderhouden. Multifunctionaliteit bevorderen. Activiteiten richting vastgoed dirigeren.		D: Activiteiten subsidiëren. Vastgoedrol actief beperken. Afstoten gebouwen.

Beschrijving van wat scenario E betekent voor de pijlers

In dit deel wordt scenario E uitgewerkt voor de zeven pijlers. Er is een korte beschrijving van het aandachtgebied; wat de ontwikkelrichting is volgens scenario E en hoe, waar en wanneer deze pijler wordt uitgewerkt en vastgelegd (bijvoorbeeld in een raadsbesluit). Het gaat hierbij om een beschrijving op hoofdlijnen.

Pijler Exploitatie gebouwen

Exploitatie gebouwen	Knop 1: Meer inzetten op activiteiten Knop 2: Meer ruimte voor eigen kracht Knop 3: Meer inzetten op kostenefficiency
Waar gaat het om?	Bij de exploitatie van gebouwen gaat het om hoe gebouwen worden verhuurd en gebruikt, hoe gebouwen worden onderhouden en hoe gebouwen worden beheerd. Dat zijn vooral de taken van het team Vastgoed en de transitie naar opgave gericht en geïntegreerd werken.
Wat is de richting?	- <u>Nieuwbouw ontwikkeling</u> in de initiatieffase alleen na grondige afweging van alternatieven (eigen bestaande gebouwen, gebouwen derden), bezettingsgraad, draagvlak in de gemeenschap en kosten. Vanaf de initiatieffase is er aandacht voor deze aspecten. - <u>Bij realisatie van nieuwbouw en renovatie</u> is gemeente leidend (grip op de kosten), waardoor er ook dan voldoende aandacht is voor beheer- en exploitatie aspecten. - <u>Onderhoud en exploitatie</u> worden door de gemeente gedaan (exploitatie eventueel uitbesteden), zodat er grip op de kosten en kwaliteit is. - <u>Beheer</u>: Toepassen van het Heterens-model in binnensportvoorzieningen: voor het beheer wordt zo veel als mogelijk gebruik gemaakt van lokale ondernemers of organisaties. - <u>Het kwaliteitsniveau van het onderhoud</u> wordt gebaseerd op de NEN 2767, niveau 2 = goed. (schaal 1-9, 1 = nieuwbouwkwaliteit). Daarnaast worden er duurzaamheidsmaatregelen genomen (zie hieronder)
Hoe wordt het verankerd?	Verdere uitwerking vindt plaats bij de inrichting van het team Vastgoed, contractvorming voor beheer, het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) en de opzet van individuele besluitvormingstrajecten rondom gebouwen (o.a. via opgavegericht werken).

Pijler Kostendekkende huren

Kostendekkende huren	Knop 1: Meer inzetten op activiteiten Knop 2: Meer ruimte voor eigen kracht Knop 3: Meer inzetten op kostenefficiency
Waar gaat het om?	Er moet een duidelijke en eenduidige relatie komen tussen de kosten die de gemeente maakt voor haar maatschappelijk vastgoed en de tarieven en de huurprijzen die huurders en gebruikers gaan betalen. Huidig dekkingspercentage is als volgt:

	Cluster	Tarief	Kosten	Dekking
	Buitensport			12%
	Gras per jaar	€ 2.514,10	€ 22.129,00	11%
	Kunstgras per jaar	€ 5.028,15	€ 39.296,00	13%
	Binnensport			41%
	Sportzaal per uur	€ 12,65	€ 33,90	37%
	Sporthal per uur	€ 25,30	€ 67,80	37%
	Multifunctioneel per uur	€ 8,40	€ 22,60*	37%
	Bergruimte per m2 per jaar	€ 51,85	€ 98,80*	52%
	Welzijn (multifunctioneel)			32%
	Multifunctionele ruimte per uur	€ 8,50	€ 29,40	29%
	Groot lokaal per uur	€ 4,50	€ 14,70	31%
	Klein lokaal per uur	€ 3,10	€ 8,80	35%
	Keuken per uur	€ 3,85	€ 11,80*	33%
	Welzijn (monofunctioneel)			90%
	Per m2 per jaar incl. servicekosten	€ 171,25	€ 178,00	96%
	Bergruimte	€ 112,15	€ 135,00*	83%
	Overzicht kostendekkendheid tarieven peiljaar 2012			
Wat is de richting?	Voor de nieuwe tarieven wordt het scenario kostengerelateerde prijzen verder uitgewerkt: - Er komen verschillende regimes voor de clusters sport, welzijn mono-gebruik en welzijn multifunctioneel gebruik. - Huur en tarieven worden als percentage van de kostprijs vastgesteld. - Strenger beleid ten aanzien van eigen inkomsten beheerders. (exploitatietoets) - Strenger beleid wat een maatschappelijke activiteit is en recht heeft op een aangepast tarief. - Besparingen en extra inkomsten inzetten binnen de vastgoedportefeuille (oud voor nieuw)			
Hoe wordt het verankerd?	Een raadsbesluit in lijn met deze uitgangspunten over de tarieven wordt in het tweede kwartaal van 2018 voorgelegd zodat de nieuwe tarieven vanaf 2019 van kracht kunnen worden.			

Pijler Leegstand

Leegstand	Knop 1: Meer inzetten op activiteiten Knop 2: Meer ruimte voor eigen kracht Knop 3: Meer inzetten op kostenefficiency
Waar gaat het om?	Bij leegstand wordt naast juridische leegstand (geen huurder) gekeken naar ondergebruik (geen gebruik). Bijvoorbeeld bij scholen of in sportkantines. Er is sprake van leegstand in gemeentelijke accommodaties. Er staan klaslokalen leeg of ze worden ingezet voor andere doeleinden dan onderwijs. Ook van dorpshuizen wordt niet optimaal gebruikgemaakt. In het Huisvestingsplan Overbetuwe 2018 voor het onderwijs (bijlage) is berekend dat er een netto overmaat is van 5871 m² (17,7%) ten opzichte van de door het rijk genormeerde ruimtebehoefte. Dit betekent niet dat deze meters allemaal leeg staan, maar ze worden niet gebruikt voor onderwijsdoeleinden.
Wat is de richting?	Structurele leegstand en ondergebruik is niet aanvaardbaar: • Sluiting bij lage bezetting is een reële optie. Zeker als er een alternatief voorhanden is. Er wordt actief op gescreend.

	• Bestrijding van leegstand door actief medegebruik/concentratie en multifunctionaliteit wordt bevorderd. (Bij scholen in overleg met bevoegd gezag). • Commerciële activiteiten en huurders zijn toegestaan. Maatschappelijk gaat voor. Bij scholen geen activiteiten in strijd met de educatieve doelstellingen. • Gesubsidieerde activiteiten worden richting eigen vastgoed gedirigeerd. • Besparingen en extra inkomsten inzetten binnen de vastgoedportefeuille (oud voor nieuw)
Hoe wordt het verankerd?	Bestrijding van leegstand is een extra taak van het team Vastgoed bij contractvorming, individuele besluitvormingstrajecten en door actieve werving gebruikers en huurders. De actieve acquisitie is een extra taak voor het team Vastgoed. Er ligt ook een nauwe band met de kernadviseurs en het Sociale Domein bij het initiëren en identificeren van nieuwe gebruikers en activiteiten.

Pijler Brede scholen

Brede scholen	Knop 1: Meer inzetten op activiteiten Knop 2: Meer ruimte voor eigen kracht Knop 3: Meer inzetten op kostenefficiency
Waar gaat het om?	Brede scholen hebben een dubbele functie: huisvesting voor primair onderwijs en een wijkfunctie. Bij de realisatie van deze gebouwen is afgesproken dat beheer, onderhoud en exploitatie een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van de huurders/gebruikers. De gebruikers hebben aangegeven dat de afgesproken constructie niet werkt voor het beheer en de exploitatie van de gebouwen. De wijkfunctie komt dan ook niet van de grond. Speciaal is de eigendomsverhouding met de scholen en het feit dat de gemeente de gebouwen/ruimten niet kan afstoten. Het onderhoud van het schoolgedeelte de verantwoordelijkheid is van de scholen (door-decentralisatie) waarvoor zij een rijksvergoeding ontvangen. Om beter met de opgaven rond onderwijshuisvesting om te kunnen gaan wil de gemeente een Integraal Huisvestingsplan (IHP) opstellen om tot lange termijn prognoses te komen.
Wat is de richting?	- Het kindgedeelte/wijkgedeelte van brede scholen wordt gezien als maatschappelijk vastgoed. (zie exploitatie gebouwen). - De gemeente kan een rol gaan spelen bij exploitatie en beheer (inclusief de onderlinge kostenverdeling). Nu lijken er geen andere partijen bereid of voorhanden te zijn om deze taak op zich te nemen. - Scholen zijn in principe verantwoordelijk voor hun eigen onderhoud en mogen onderverhuren. De gemeente kan deze taken overnemen maar tegen een vergoeding die in overleg vastgesteld moet worden. - Leegstand is niet aanvaardbaar: zie kopje Leegstand. - Verhuur en tarieven: zie kopje Kostendekkende huren.
Hoe wordt het verankerd?	Deze lijn wordt voorgesteld aan en verder uitgewerkt met de bevoegde gezagen van de scholen en andere gebruikers van de brede scholen. De resultaten van dit overleg wordt vastgelegd in een principe overeenkomst/convenant/overeenkomst van dienstverlening. Eventueel worden huurovereenkomsten en gebruiksovereenkomsten aangepast aan de nieuwe afspraken.

De principeovereenkomst zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Verwacht wordt dat dit in de tweede helft van 2018 aan de orde is. Dit proces wordt gelieerd aan en afgestemd met de ontwikkeling van het IHP.

Pijler Duurzaamheid

Duurzaamheid	Knop 1: Meer inzetten op activiteiten Knop 2: Meer ruimte voor eigen kracht Knop 3: Meer inzetten op kostenefficiency
Waar gaat het om?	De gemeente heeft ambitie ten aanzien van duurzaamheid. Bij duurzaamheid in maatschappelijk vastgoed onderscheiden we twee soorten maatregelen: bouwkundig en multifunctionaliteit/intensivering benutting.
Wat is de richting?	- Het onderhoud aan maatschappelijk vastgoed wordt verduurzaamd. Dat betekent dat indien er gepland onderhoud of geplande bouwkundige vervanging aan de orde is die maatregelen op een duurzame manier worden uitgevoerd. Het huidige Meerjaren OnderhoudsPlan (MJOP) wordt daarom getransformeerd naar een Duurzaam Meerjaren OnderhoudsPlan (DMJOP). - Ook nieuwbouw en grootschalige renovatie wordt duurzaam uitgevoerd. Bij bouwplannen wordt met prijzen gerekend voor duurzame bouw en zoveel als mogelijk voor een duurzame bouw gekozen. - Verhoging van de bezettingsgraad en bestrijding van leegstand door multifunctionaliteitmultipunctionaliteit worden ingezet als tweede lijn om meer duurzaamheid te bereiken. (zie ook het kopje Leegstand)
Hoe wordt het verankerd?	Er komt een DMJOP dat aan de raad wordt voorgelegd in het derde kwartaal van 2018. Eventuele financiële consequenties worden verwerkt in de begroting 2019.

Pijler Grondbeleid

Grondbeleid	Knop 1: Meer inzetten op activiteiten Knop 2: Meer ruimte voor eigen kracht Knop 3: Meer inzetten op kostenefficiency
Waar gaat het om?	Niet alleen gebouwen kunnen ingezet worden voor maatschappelijke doeleinden, ook grond. Denk bijvoorbeeld aan de verhuur, verkoop of het in erfpacht geven van grond voor volkstuinen of aan een scouting.
Wat is de richting?	Bij de bepaling van de prijs wordt aangesloten op de uitgangspunten die gehanteerd zullen worden bij de pijler kostendeckende huren. Gebruikers met maatschappelijke doelstelling kunnen grond huren tegen een aangepaste prijs: die van f. maatschappelijk gebruik. Deze wordt jaarlijks vastgesteld in het Overzicht grondprijzen (grondprijzenbrief). De grondslag van de prijsberekening ligt in de nota Grondbeleid. Ook bij verkoop wordt het tarief voor deze categorie gehanteerd.
Hoe wordt het verankerd?	Deze uitgangspunten en de wijze van berekenen van het tarief zijn onderdeel van de paraplunota Grondbeleid zoals deze op 20 februari 2018 ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden In het jaarlijkse Overzicht grondprijzen worden de grondprijzen voor de diverse categorieën vastgesteld door het college.

Pijler Team Vastgoed

Team Vastgoed	Knop 1: Meer inzetten op activiteiten Knop 2: Meer ruimte voor eigen kracht Knop 3: Meer inzetten op kostenefficiency
Waar gaat het om?	Het huidige team Vastgoed is onderdeel van het cluster Beheer. In de taakstelling en formatie is men vooral gericht op operationeel beheer en exploitatie. Het nieuwe vastgoedbeleid vraagt om een kwalitatief en kwantitatief andere samenstelling van het team. Voor het team Vastgoed onderscheiden we een viertal taken: - onderhoud - exploitatie - beheer - ontwikkeling en realisatie
Wat is de richting?	- Het team Vastgoed ontwikkelt zich van een onderhouds-, beheer- en exploitatieteam naar een breder team dat ook ontwikkeling en realisatie in haar pakket heeft. Dit vergt extra formatie op senior en medior niveau. - Exploitatie (en beheer) wordt meer gericht op kostenefficiency en optimaal gebruik met aandacht voor duurzaamheid, hoge bezetting, multifunctionaliteit en eigen kracht. Vooral kostenefficiency, bestrijding leegstand en multifunctionaliteit brengen met zich mee dat met gebruikers actief het gesprek aangegaan moet worden over gebruik en bezetting. Er zal actief gezocht gaan worden naar gebruikers, activiteiten en huurders. Dit vergt extra formatie op elk niveau. - De verdere ontwikkeling en uitbouw van het Heterense model in andere gebouwen als beheermodel zal extra formatie vergen op medior niveau. - Ook de onderhoud, beheer- en exploitatietaken voor brede scholen zal structureel meer werk met zich meebrengen op junior en medior niveau. - Betrokkenheid bij nieuwe projecten in de initiatief- en realisatiefase om te adviseren over de beheer- en exploitatieaspecten is een nieuwe structurele taak op senior niveau. - Het omvormen van het MJOP naar een duurzaam MJOP is een taak die in projectvorm uitgevoerd kan worden. Dit vergt tijdelijke inzet op medior niveau
Hoe wordt het verankerd?	De herinrichting van het team Vastgoed zal door de ambtelijke organisatie en het college in 2018 verder worden opgepakt.

Instrumenten voor vastgoedbeleid

Beschrijving van de huidige vastgoedsituatie per dorp of wijk.

Het afgelopen jaar heeft de gemeente een Vastgoed Beheer Systeem (VBS) ontwikkeld, met gegevens gevuld en in gebruik genomen. Met dit systeem heeft de gemeente Overbetuwe veel meer inzicht gekregen in haar vastgoedportefeuille en is er ook veel meer sturing mogelijk op het gebied van onderhoud en beheer.

Bijlage 2 geeft een overzicht per kern van het daar aanwezige maatschappelijk vastgoed. De diverse gebouwen worden op een kaart aangegeven per kern. Daarnaast wordt het gemeentelijke vastgoed beschreven met een aantal basiskennmerken dat ontleend is aan het Vastgoed Beheer Systeem (VBS). Naast de NAW-gegevens van het gebouw wordt de omvang van het gebouw benoemd door het Bruto Vloeroppervlak (BVO) weer te geven. Daarnaast worden ook de boekwaarde van het gebouw (per 2017), en het bouwjaar genoemd. Dit is vanzelfsprekend slechts een deel van alle informatie. Afhankelijk van het onderwerp kunnen specifieke overzichten gemaakt worden.

Naast het gemeentelijk vastgoed is ook het vastgoed van derden dat een maatschappelijke functie op de kaart aangegeven.. Te denken valt aan zalen bij kerken, sportkantines, scoutinggebouwen en horecagelegenheden.

Hierdoor ontstaat een totaalbeeld van wat er beschikbaar is en hoe de diverse gebouwen ten opzichte van elkaar liggen.

Doorkijk per kern voor de komende 10 jaar.

Oosterhout

Oosterhout en Nijmegen-Noord groeien verder aan elkaar. Ook voorzieningen worden wederzijds gebruikt. Het voorzieningenniveau is hoog met een dorpshuis, gymzaal, peuterspeelzaal en kinderdagverblijf, basisschool en een café met zaal. Er worden plannen ontwikkeld om het centrum van het dorp meer identiteit en functionaliteit te geven. Dit is een wens die de dorpsraad naar voren heeft gebracht. De afstemming met Nijmegen hierover zal geïntensiveerd worden om overlap of dubbeling (en daarmee ondergebruik) te voorkomen.

Slijk-Ewijk

Het dorpshuis Beatrix en de gymzaal van Slijk-Ewijk zijn geen gemeentelijk bezit. Beiden functioneren goed voor deze kern. Er worden geen ingrijpende besluiten verwacht op vastgoed gebied de komende 10 jaar.

Valburg

In Valburg zal de komende tijd het Multifunctioneel Centrum (MFC) gebouwd worden. Vanuit financiële effectiviteit kan nog kritisch gekeken worden naar de maatvoering van het MFC. Voor het beheermodel van het gebouw zal nader overleg worden gevoerd met het dorp. Met de bouw van het MFC zal de functie van 't Kriekske komen te vervallen. Met het MFC, twee cafés, de sportclubs, scouting, kinderopvang, een peuterspeelzaal en een school heeft Valburg "voorzieningen op maat" voor het komende decennium.

Andelst & Herveld

In Andelst en Herveld zal zalencentrum de Hoenderik de komende tijd gerenoveerd en uitgebreid worden met een gymzaal. Het gebouw is niet van de gemeente maar door de aanbouw van de gymzaal is er wel gemeentelijke betrokkenheid bij deze ontwikkeling. Naast de Hoenderik is er Zorgcentrum de Hoge Hof dat veel activiteiten voor ouderen organiseert. Er zijn sportverenigingen, scouting en twee basisscholen met kinderopvang in het dorp en er is een aantal horeca voorzieningen. Daarmee lijkt er voor de dorpen de komende jaren voldoende maatschappelijk vastgoed voorhanden.

Zetten & Hemmen

In Zetten speelt het komende jaar vooral de vervanging van de Wanmolen. Het huidige gebouw is oud en te groot. Er zal gezocht worden naar een gebouw dat aansluit op het huidige gebruik maar past bij de behoefte in het hele dorp en andere voorzieningen. Zo wordt er bij de planvorming ook gekeken naar de sportvoorzieningen bij het Hendrik Pierson College, het gebruik van de Rank en de Hoeksteen en (gezondheids-)zorgfuncties.

In de dorpskern staat op dit moment de nodige bedrijfspanden leeg (o.a. het bankgebouw). Daarnaast staan er op het terrein van de Helderingsstichting ook gebouwen die voor maatschappelijke activiteiten ingezet zouden kunnen worden als daartoe bereidheid is bij de stichting. Zetten telt diverse sportverenigingen en voorzieningen. Waaronder een overdekt zwembad dat de gemeente in 2023 zal overdragen aan de huidige exploitant. Er is een scoutingclub met een eigen gebouw. Met drie basisscholen en een school voor voortgezet onderwijs is ook op onderwijs gebied een ruim voorzieningenaanbod. Qua maatschappelijk vastgoed zal er daarom eerder ondergebruik dan een tekort zijn de komende jaren.

In het nabijgelegen Hemmen zal het eigendom van dorpshuis de Oude School overgedragen worden naar het Lijndens Fonds.

Randwijk

In Randwijk wordt een MFC gebouwd waarin ook de voetbalclub onderdak zal vinden. Daarmee zal er in dit dorp ruim voldoende ruimte komen voor maatschappelijke activiteiten. Naast het toekomstige MFC is er in het dorp een basisschool dat zelf de gymzaal exploiteert, een cultureel centrum de Randwijkse Hof en horeca.

Heteren

In Heteren zijn diverse gebouwen voor maatschappelijke activiteiten. In de Bongerd is een zalencentrum gevestigd dat verbonden is met de sporthal. In de directe nabijheid ligt de brede school de Klimboom dat ook een dorpsfunctie heeft met onder andere een bibliotheekvestiging. De katholieke kerk en de hervormde kerk hebben beiden zalen waarin diverse activiteiten voor het dorp plaatsvinden. In zorgcentrum Liefkenshoek worden welzijnsactiviteiten voor ouderen aangeboden. Er is een jongerencentrum dat door Forte Welzijn wordt uitgebaat. Er zijn diverse sportverenigingen.

Er lijkt met de brede school en zalencentrum de Bongerd een overmaat aan maatschappelijk vastgoed te zijn. Onderzocht moet worden of dit aanbod te ruim is. Anderzijds heeft het dorp geen duidelijk plek die de laagdrempelige functie van dorpshuis en dorpshart heeft. Wel is er een burgerinitiatief dat deze functie wil gaan organiseren.

Driel

Ook in Driel zijn gebouwen voor maatschappelijke activiteiten ruim voorhanden. De gemeente is eigenaar van de zalen en partycentrum de Oldenburg dat de dorpshuisfunctie vervult. Daarnaast is er zalencentrum Driessen. In het gebouw van de hervormde kerk en in de Cunerahof vinden regelmatig activiteiten plaats. Er is een dartsvereniging met een eigen gebouw. Er zijn drie basisscholen. En er zijn een voetbalvereniging en een tennisvereniging. Daarmee lijken grote investeringen in maatschappelijk vastgoed de komende jaren niet aan de orde. Er zal eerder gekeken moeten worden naar intensivering van het gebruik om meer maatschappelijk en financieel rendement te creëren.

Elst

Ook in Elst zijn er veel gebouwen voor maatschappelijke activiteiten. Er zijn de brede scholen die een wijkfunctie hebben. Over veranderingen in het beheer en verbetering van de wijkfunctie zal een apart voorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De kerken hebben zalencentra waar activiteiten plaatsvinden. Beide hotels in het centrum hebben zalen en er is het zalencentrum Onder de toren. De gemeente exploiteert bovendien sociaal-cultureel-centrum de Wieken. De bibliotheek heeft een ruim opgezet eigen gebouw. De stichting Maluku exploiteert een gemeentelijk gebouw ten behoeve van de gemeenschap. De

diverse zorgvoorzieningen in Elst hebben allen een activiteitenaanbod voor ouderen. Forte Welzijn exploiteert jongerencentrum de Uitvlucht in gebouw Triade.

Vanuit de wijkraden is de suggestie gekomen in het centrum van Elst een huiskamer of laagdrempelige inloop functie voor Elstenaren te realiseren. Onderzocht wordt of dit in het (vernieuwde) gemeentehuis kan.

Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen in Elst kan onderzocht worden of er intensivering en concentratie van activiteiten mogelijk is de komende jaren.

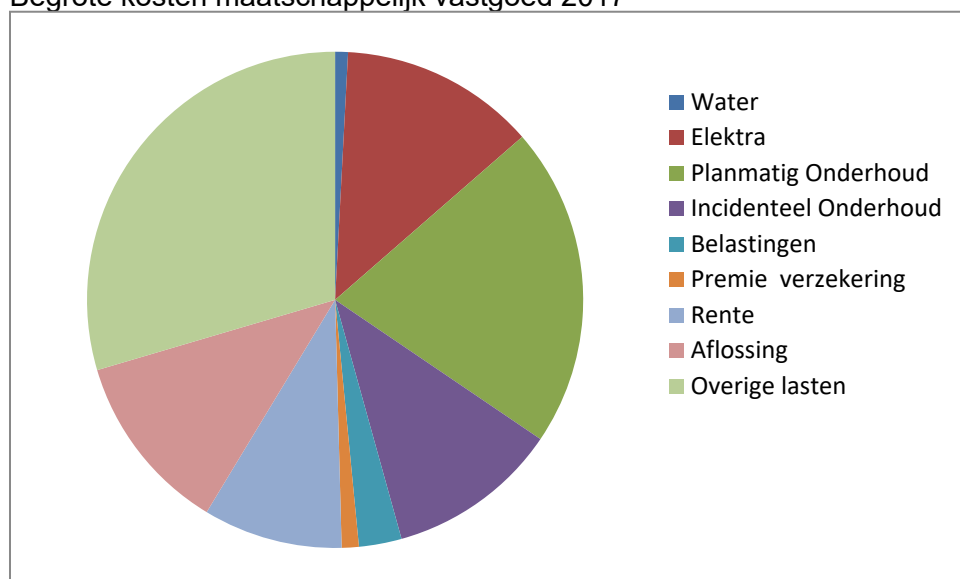
Voor de sportinfrastructuur staat de komende tijd de renovatie of vervangende nieuwbouw van sportcentrum de Helster op het programma. De sportzalen en zwembad zijn meer dan 40 jaar oud. In 2018 zal er allereerst een zwembadvisie ontwikkeld worden. Op grond van die visie zal de gemeenteraad een investeringsplan voorgelegd worden.

Bij de buitensportvoorzieningen zijn in de afgelopen jaren kunstgrasvelden aangelegd en worden er de komende tijd dan ook geen grootschalige investeringen verwacht.

Uitgaven aan vastgoed

In het vastgoed beheersysteem worden de kostenposten per gebouw bijgehouden. Dit is gekoppeld aan de gemeentelijke begroting. In dit overzicht zijn de gebouwgebonden kosten weergegeven voor het maatschappelijk vastgoed met een sociale functie zoals dorpshuizen, multifunctionele centra, binnensportvoorzieningen en zwembaden. Onderwijs en buitensport zijn buiten deze selectie gelaten. In 2017 was voor deze groep gebouwen in totaal € 2,6 miljoen begroot. Het merendeel van de kosten ging op aan onderhoud, rente en aflossing en overige lasten (o.a. aanschaf gyminventaris).

Begrote kosten maatschappelijk vastgoed 2017



Begrote kosten maatschappelijk vastgoed 2017

Begrote kosten 2017		
Water	€	22.149
Elektra	€	338.203
Planmatig onderhoud	€	553.676
Incidenteel Onderhoud	€	296.797
Belastingen	€	73.771
Premie verzekering	€	29.528
Rente	€	240.677
Aflossing	€	311.956

Overige lasten	€ 783.767
Totaal	€ 2.650.524

Hulpmiddel/toetsingskader vastgoedbesluiten

Om vastgoed beslissingen transparanter en eenduidig te maken is er een vragenlijst voor vastgoedbeslissingen ontwikkeld. Dit is geen belastingformulier waaruit aan het einde een besluit uit rolt. Het is een vragenlijst die helpt om alle relevante aspecten te benoemen en te beoordelen bij een vastgoedbeslissing. Er worden daarom ook geen “harde” grenzen gesteld of go/no go elementen opgevoerd. De vragenlijst is een groeidocument dat aangepast kan worden door voortschrijdend inzicht of aan de lokale omstandigheden. In de weging van elk element zit de ruimte om maatwerk te leveren.

De vragenlijst is opgebouwd uit de twee hoofdcategorieën maatschappelijk rendement en financieel rendement.

Voor het maatschappelijk rendement zijn de drie doelen van belang:

- Sociale verbindingen in gemeenschappen
- Toekomstbestendige dorpen met voorzieningen op maat
- Levendige dorpen met een eigen identiteit

Voor het financieel rendement is dat:

- Solide en toekomstbestendige gemeentelijke financiën

Daarnaast zijn de drie “knoppen” uit scenario E richtinggevend:

1. Meer inzetten op activiteiten
2. Meer ruimte voor eigen kracht
3. Meer inzetten op kostenefficiëncy

Maatschappelijk rendement	
Mensen/doelgroepen	
Welke (doel-)groepen maken gebruik van het gebouw	
Welke doelgroepen gaan gebruik maken van het gebouw na de investering	
Huidige bezoekersaantallen	
Verwachte bezoekersaantallen	
Zijn het nieuwe mensen of groepen?	
Wordt er nu gebruik gemaakt van andere gebouwen?	
Zijn deze mensen en groepen onderwerp van gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld in het Sociaal Domein, het participatiebeleid, re-integratie, inburgering, onderwijsachterstanden etc.	
Activiteiten en diensten	
Concept weekagenda met nieuwe en bestaande activiteiten per zaal.	
Welke activiteiten en (welzijns-)diensten worden nu aangeboden in van het gebouw?	
Welke activiteiten en (welzijns-)diensten worden aangeboden na de investering?	
Passen deze activiteiten in gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld in het Sociaal Domein, het participatiebeleid, re-integratie, inburgering, onderwijsachterstanden etc.	
Eigen kracht/zelf organiserend vermogen/draagvlak	
Welke personen en groepen zijn bij het gebouw betrokken?	
In welke functie of hoedanigheid?	
In welke toekomstige functie of hoedanigheid?	
Hoe groot en stabiel zijn deze groepen?	
Duurzaamheid	
Hoe intensief wordt het gebouw gebruikt (bezettingsgraad)?	
Welke bouwkundige maatregelen zijn mogelijk?	

Welke bouwkundige maatregelen worden gerealiseerd?	
Hoe scoort dit qua duurzaamheid bij alternatieve maatregelen of alternatieve bouw of gebruiksopties?	
Alternatieven	
Welke andere gebouwen zijn er in of nabij de kern met een maatschappelijke functie?	
In welke mate kunnen ze onderdak verschaffen aan de huidige activiteiten van het gemeentelijk vastgoed?	
Wat is het effect van de beoogde investering op de andere gebouwen?	
Conclusie	
Verbeteren de sociale verbindingen in de gemeenschap?	-- - 0 + ++
Wordt het dorp/de wijk toekomstbestendig?	-- - 0 + ++
Krijgt het dorp voorzieningen op maat?	-- - 0 + ++
Wordt het dorp levendig?	-- - 0 + ++
Krijgt het dorp/de wijk meer eigen identiteit?	-- - 0 + ++
Hoe groot is het draagvlak in het dorp/de wijk?	-- - 0 + ++
Hoe groot is de eigen kracht bij dit gebouw?	-- - 0 + ++
Hoe duurzaam wordt dit gebouw	-- - 0 + ++
Zijn er alternatieven?	-- - 0 + ++
Hoe scoren deze op sociale verbindingen, toekomst bestendigheid, voorzieningen op maat, levendigheid, identiteit, draagvlak, eigen kracht?	-- - 0 + ++

Financieel rendement	
Investering	
Totaal bedrag in Euro's	
Bedrag per m ² Bruto Vloeroppervlak (BVO)	
Lasten gebouw voor investering	
Kapitaalslasten	Totaal en per m ² BVO
Vaste lasten	Totaal en per m ² BVO
Gepland onderhoud	Totaal en per m ² BVO
Beheer	Totaal en per m ² BVO
Totaal	Totaal en per m ² BVO
Lasten gebouw na investering	
Kapitaalslasten	Totaal en per m ² BVO
Vaste lasten	Totaal en per m ² BVO
Gepland onderhoud	Totaal en per m ² BVO
Beheer	Totaal en per m ² BVO
Totaal	Totaal en per m ² BVO
Opbrengsten voor investering	
Vaste huur 7 x 24	Totaal en per m ² BVO
Vaste huur multifunctioneel	Totaal en per m ² BVO
Incidenteel	Totaal en per m ² BVO
Horeca netto (verkoop minus inkoop en arbeid)	Totaal en per m ² BVO
Opbrengsten na investering	
Vaste huur 7 x 24	Totaal en per m ² BVO
Vaste huur multifunctioneel	Totaal en per m ² BVO
Incidenteel	Totaal en per m ² BVO
Horeca netto (verkoop minus inkoop en arbeid)	Totaal en per m ² BVO
Huur en tarieven	
Huidige huurprijs	Per m ²
Huidige tarief huur per dagdeel	Per m ²
Toekomstige huurprijs	Per m ²
Toekomstige tarief huur per dagdeel	Per m ²

Alternatieven	
Welke andere gebouwen zijn er in of nabij de kern met een maatschappelijke functie?	
In welke mate kunnen ze onderdak verschaffen aan de huidige activiteiten van het gemeentelijk vastgoed?	
Wat is het effect van de beoogde investering op de bedrijfsmatige positie van de andere gebouwen?	
Kosten van onderbrengen activiteiten (zie maatschappelijk rendement) in alternatieve locatie	
Conclusie	
Kostenefficiency investering	-- - 0 + ++
Kostenefficiency exploitatie	-- - 0 + ++
Kosten efficiency alternatieven	-- - 0 + ++

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting scenario's

Scenario's	Gebouwen leidend	activiteiten leidend
Wensen gemeenschap leidend + gemeente trekker	Scenario A: Gemeente bouwt ruim Gemeente onderhoudt, exploiteert en beheert	Scenario B: Gemeente ondersteunt activiteiten in alle dorpen organiseren Gemeente onderhoudt, exploiteert en beheert (op verzoek) gebouwen
Kosten efficiënt + gemeente helper	Scenario C: Gemeente onderhoudt vastgoed (Heterens model voor de binnensport) Gemeente bevordert multifunctionaliteit Gemeente dirigeert activiteiten richting haar vastgoed	Scenario D: Gemeente subsidieert activiteiten Gemeente beperkt haar rol in vastgoed actief (verzelfstandiging en commercialisering) Gemeente stoot gebouwen af

In scenario A ziet een gemeente in gebouwen het vliegwiel om sociale samenhang en levendigheid in de dorpen en wijken te krijgen en conformeert zij zich aan de wensen van de gemeenschap. Qua vastgoedbeleid streeft men naar een ruim en aantrekkelijk aanbod van scholen, buurt- en dorpshuizen en sportvoorzieningen. Aantrekkelijk wordt bereikt door de gebouwen zelf te onderhouden en exploiteren op een hoog kwalitatief niveau. De gebouwen worden beschikbaar gesteld voor een laag (niet-kostendekkend) tarief. Leegstand is geen punt. Dat hoort er bij. Daarnaast is er veel geld om tot een aantrekkelijk activiteitsaanbod in die gebouwen te komen.

In scenario B ziet een gemeente in het organiseren, faciliteren en subsidiëren van activiteiten en (welzijns-)diensten het beste middel om de gewenste levendigheid en sociale samenhang te realiseren. Er moet vooral veel gebeuren. Het maakt niet uit waar in het dorp of de wijk. Gebouwen zijn minder belangrijk voor het behalen van maatschappelijke doelen. Als er al gemeentelijk vastgoed is, moet het vooral voor activiteiten ingezet kunnen worden. Multifunctioneel gebruik en medegebruik zijn beter dan mono-gebruik. Leegstand wordt alleen met zachte hand bestreden. Bijvoorbeeld door geld dat uitgespaard kan worden op huisvesting, in gezet wordt voor meer activiteiten. De huren en tarieven van gemeentelijk vastgoed mogen laag blijven voor maatschappelijke organisaties en verenigingen. Nieuwbouw wordt alleen geïnitieerd als dat goedkoper is dan de huidige gebouwen en er aantoonbaar behoefte is. Of omdat er geen ander alternatief (kerk, sportclub, café) voorhanden is.

In scenario C gelooft een gemeente in gebouwen als vliegwiel voor maatschappelijke ontwikkeling. Alleen zijn de middelen (geld en menskracht) beperkt. Bovendien moeten de burgers zelf aan de slag om zaken voor elkaar te krijgen. In het vastgoedbeleid is onbeperkt bouwen is niet aan de orde. Het nut en de noodzaak van een investering zullen nadrukkelijk aangetoond moeten worden. Zoals ook het draagvlak in de gemeenschap. Is er echt behoefte aan dit gebouw in de gemeenschap? Is het huidige gebouw echt aan vervanging toe of kan er nog gerenoveerd worden? Wat zal de bezettingsgraad zijn?

Er wordt kritisch gekeken naar diezelfde bezettingsgraad en alternatieven in bijvoorbeeld scholen, commerciële zalencentra of sportclubhuizen (combineren en multifunctionaliteit). Wel blijft en streven naar een aanbod van dorpshuizen, sportvoorzieningen en scholen in iedere wijk en ieder dorp. Het gat daarbij vooral dat de functie (dorpshuis, school, sportvoorziening) gehandhaafd blijft in enige vorm.

Er wordt kritisch gekeken naar zelfwerkzaamheid en het zelf organiserend vermogen van de gemeenschap bij het beheer en de exploitatie van gebouwen. Onderhoud en realisatie blijven een gemeentelijke taak omdat dat een specialisme is dat niet aan leken overgelaten kan worden. Verhuurtarieven gaan naar kostendekkendheid.

Sluiting van een gebouw is niet uitgesloten, mits er een aantrekkelijk alternatief voorhanden is. Ook kunnen commerciële activiteiten en huurders toegelaten worden om de financiële effectiviteit te verbeteren.

In scenario D heeft een gemeente weinig met maatschappelijk vastgoed. In het vastgoedbeleid worden het bezit en beheer tot een minimum beperkt (de wettelijke taak voor onderwijs). Wat er is wordt zo goed mogelijk benut. Activiteiten en eigen kracht zijn immers leidend en er is beperkt geld beschikbaar. Onderhoud ligt op een sober niveau met het accent op bouwkundige instandhouding en veiligheid. Voor het beheer en de exploitatie wordt gezocht naar de goedkoopste oplossing. Dat kan ook uitbesteding zijn aan een commerciële beheersorganisatie (Sportfondsen, Optisport e.d.) of aan lokale verenigingen of dorpsraden. Verhuurtarieven zijn zo veel als mogelijk kostendekkend.

Bijlage 2: Beschrijving van de huidige vastgoedsituatie per dorp.

ELST ONDERWIJS



ELST ONDERWIJS

In eigendom gemeente

Nummer	Gebouw	Adres		Bouwjaar BVO (m2)		Boekwaarde
16	De Ark	Kruisakkers 7	ELST	1977	1540	€ 516.988
22	Brede school De Kersentuin	Morel 28	ELST	2005	3208	€ 4.067.113
25	Sunte Werfert	Kostverloren 14	ELST	1953	1772	€ 250.827
26	Het Westeraam	Auditorium 6	ELST	2005	6413	
30	Over Betuwe College	Mozartstraat 12	ELST	1964	1115	
31	Over Betuwe College	Van der Duyn van Maasdamstraat 25	ELST	1960	2160	
32	Westeraam Lyceum	Auditorium 3	ELST	2011	3306	
39	Brede school De Zon	Forum 4	ELST	2008	5174	€ 7.117.508
40	Peuterspeelzaal 't Strand	Nieuwe Aamsestraat 11	ELST	1989	2854	
82	Brede basisschool De Kruisakkers	Kruisakkers 1	ELST	1977	1321	€ 1.477.481
84	Brede School De Plataan	Chopinstraat 3	ELST	1935	2689	€ 3.267.898

ELST SOCIAAL



ELST SOCIAAL

In eigendom gemeente

Nummer	Naam gebouw	Straat	Plaats	Bouwjaar	BVO (m2)	Boekwaarde
15	Ambtshuis	Dorpsstraat 8	ELST	1953	1055	€ 988.888
23	Sociaal cultureel centrum De Kruisakkers	Kruisakkers 5	ELST	1976	1076	€ 286.388
24	Moluks Centrum	Reijersstraat 39	ELST	1975	406	€ 0
28	De Wieken	Prinses Irenestraat 49	ELST	1959	1249	€ 565.080
85	Gemeentehuis Elst	Dorpsstraat 67	ELST	1869	5589	€ 216.710

ELST SPORT



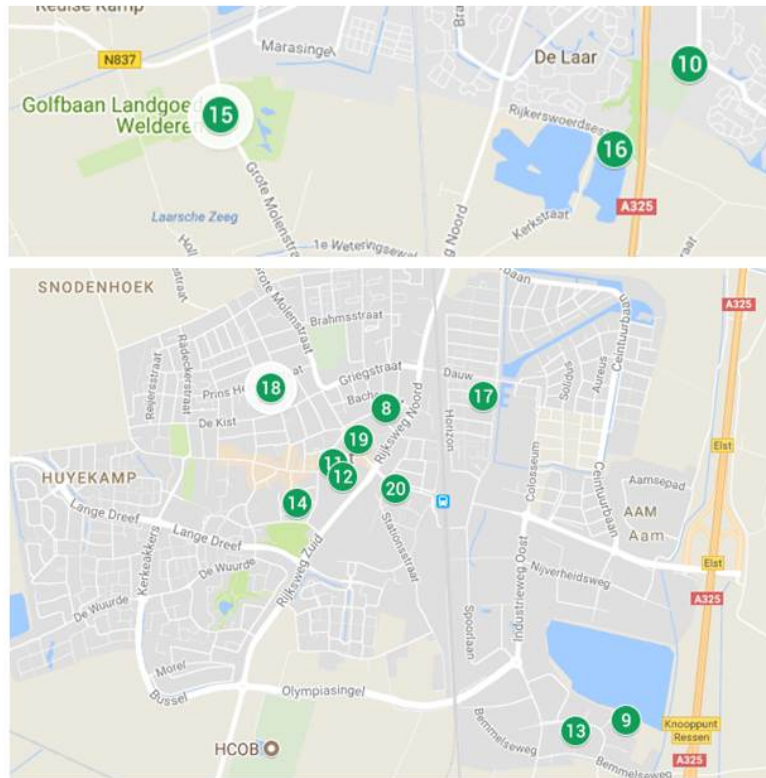
ELST SPORT

In eigendom gemeente

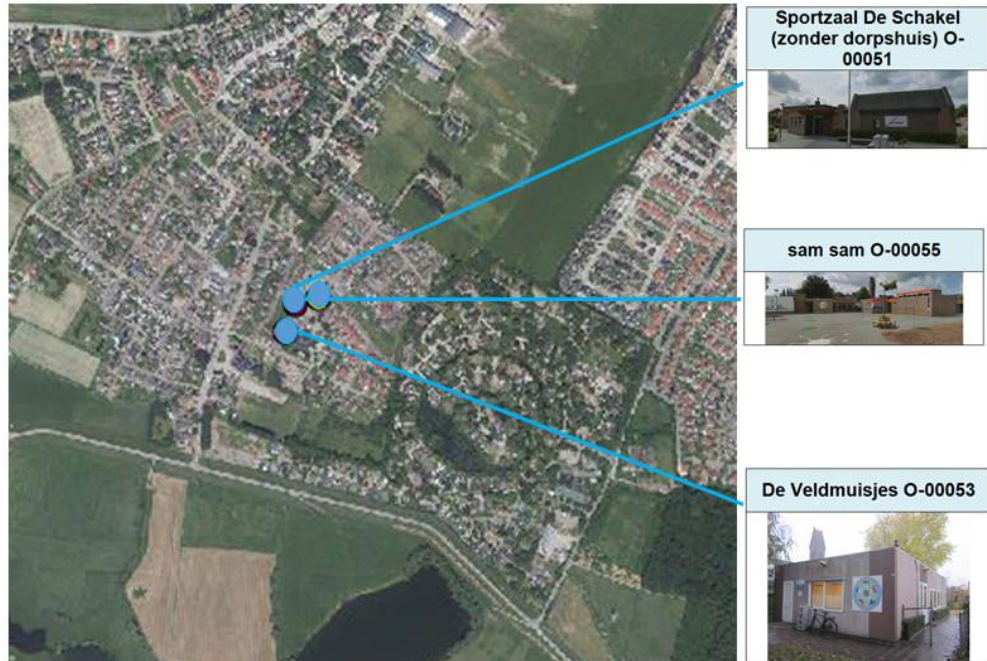
Nummer	Naam gebouw	Straat	Plaats	Bouwjaar	BVO (m2)	Boekwaarde
21	Sportcentrum De Helster	Schubertstraat 1	ELST	1971	4585	€ 408.935
27	Sporthal Het Westeraam	Auditorium 12	ELST	2005	1747	€ 2.659.121
37	Hockeyvelden	De Pas 3	ELST	2009		
38	Voetbalvelden	De Pas 2	ELST	2015		

ELST (geen eigendom gemeente)

- 8 Terzio
- 9 Dojo
- 10 Clubhuis scouting
- 11 Kerk
- 12 Theater
- 13 ROC
- 14 Bibliotheek
- 15 Golf
- 16 Golf
- 17 Aikido
- 18 Triade - Driestroom
- 19 Zalencentrum
- 20 Dagcentrum



OOSTERHOUT



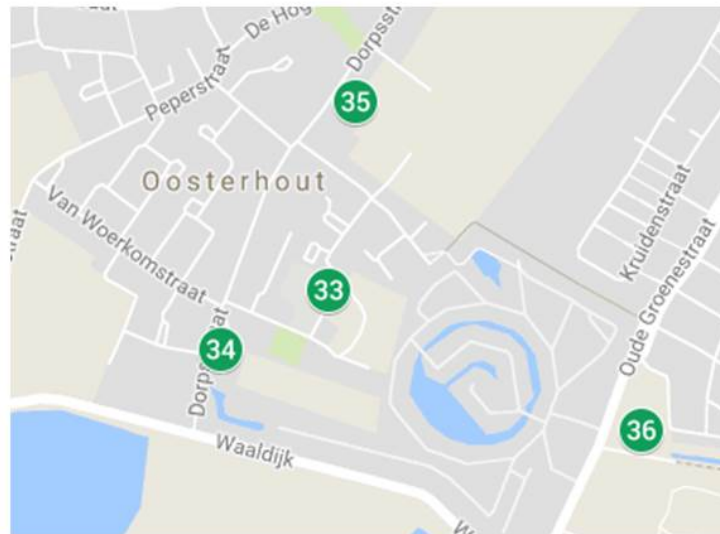
OOSTERHOUT

In eigendom gemeente

Nummer	Naam gebouw	Straat	Plaats	Bouw jaar	BVO (m2)	Boekwaarde
51	Sportzaal De Schakel	De Honsvoet 2	OOSTERHOUT	1976	400	€ 75.769
55	School Sam Sam	De Honsvoet 4	OOSTERHOUT	1965	1824	€ 725.420
53	De Veldmuisjes	Pastoor Savenijelaan 15	OOSTERHOUT	1998	95	

OOSTERHOUT (geen eigendom gemeente)

- 33 Dorpshuis
- 34 Café/restaurant
- 35 Kerk
- 36 Gezondheidserf



VALBURG



VALBURG

In eigendom gemeente

Nummer	Object	Straat	Plaats	Bouw jaar	BVO (m2)	Boekwaarde
60	t Kriekske	Stationsstraat 20	VALBURG	1978	974	€ 153.426
61	St. Jacobusschool	Dorpsstraat 5	VALBURG	1956	1506	€ 643.839
64	Voetbalvelden	Stationsstraat 30	VALBURG			

VALBURG (geen eigendom gemeente)

- 40 Kerk
- 41 Clubhuis scouting
- 42 Wapen van Valburg
- 43 Dartclub



DRIEL



DRIEL

In eigendom gemeente

Nummer	Object	Straat	Plaats	Bouwjaar	BVO (m2)	Boekwaarde
13 - 14	Voetbalvereniging RKSV	Dorpsstraat 13	DRIEL	2007	242	
11	School De Vallei	Fazantstraat 2	DRIEL	1958	1040	€ 249.734
83	De Oldenburg	Hofplein 1	DRIEL	1981	2111	€ 292.607
12	School De Meeuwenberg	Rijnstraat 2	DRIEL	1948	990	€ 420.748
10	School De Kameleon	Van den Burgstraat 1	DRIEL	1960	1039	€ 585.834

DRIEL (geen eigendom gemeente)

- 2 Damesvereniging Driel
- 3 Dartclub
- 4 Kerk
- 5 Kerk
- 6 Café
- 7 Paardensportvereniging



HETEREN



HETEREN

In eigendom gemeente

Nummer	Object	Straat	Plaats	Bouwjaar	BVO (m2)	Boekwaarde
43	Basisschool De Klimboom	Schaapsakker 1	HETEREN	1986	851	€ 552.585
44	Jongerencentrum Heteren	Poort van Midden Gelderland Groen 21	HETEREN	1980	107	€ 61.407
45	Sportzaal 't Binnenveld	Flessestraat 56	HETEREN	2010	1171	€ 1.570.899
46	Zalencentrum De Bongerd	Flessestraat 54	HETEREN	2010	945	€ 1.770.486
47	Brede Basisschool De Vogeltuin	Flessestraat 11	HETEREN	2010	5300	€ 6.874.687
49	Voetbalvelden	Polderstraat 22	HETEREN	2004	286	

HETEREN (geen eigendom gemeente)

- 27 Jongerencentrum Heteren
- 28 Zorgcentrum
- 29 Kerk
- 30 Museum De Peperbus
- 31 Kerk
- 32 Spirituele ontmoetingsplek



RANDWIJK



School met de Bijbel +
gymzaal O-00057



Randwijks Hof O-00056



Sportvelden Randwijk
O-00058/ O-00059



RANDWIJK/SLIJK-EWIJK

In eigendom gemeente

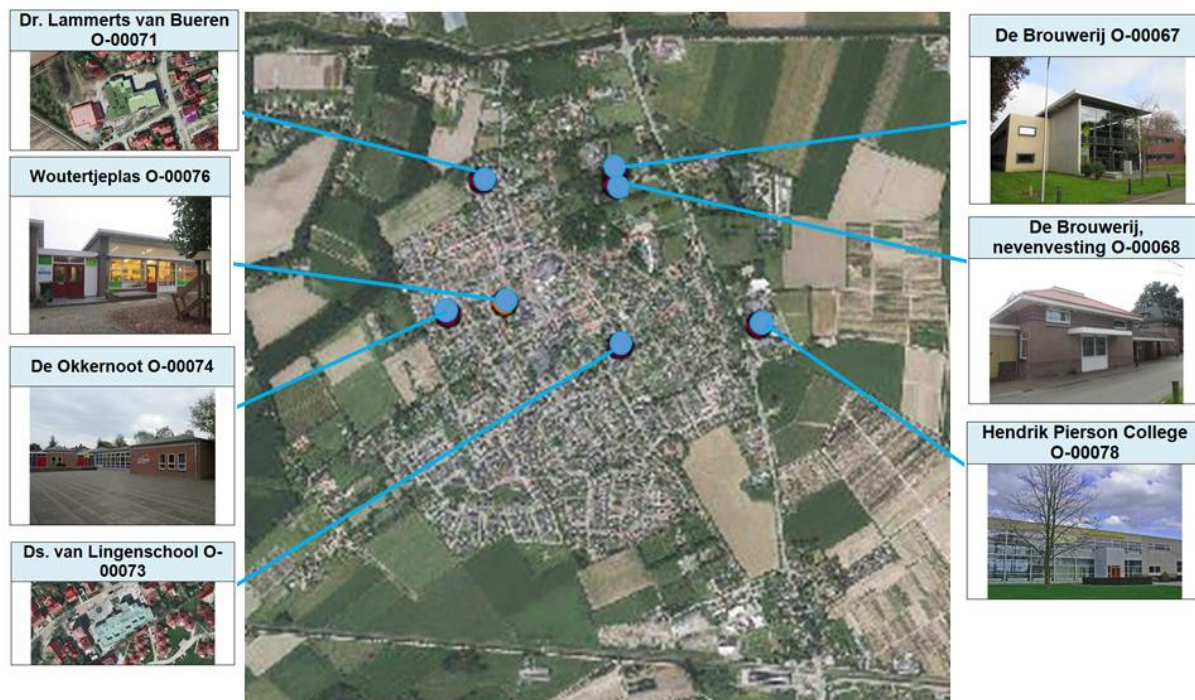
Nummer	Object	Straat	Plaats	Bouwjaar	BVO (m2)	Boekwaarde
56	Randwijks Hof	Bredeweg 8 a	RANDWIJK	1993	665	€ 137.598
57	School met de bijbel en Gymzaal	Kerkstraat 7	RANDWIJK	1952	848	€ 712.753
58 en 59	Sportvelden Randwijk	Bredeweg 12	RANDWIJK	1979	175	

RANDWIJK/SLIJK-EWIJK (geen eigendom gemeente)

- 37 Kerk
- 38 Dorpshuis
- 39 Gymlokaal



ZETTEN ONDERWIJS



ZETTEN ONDERWIJS

In eigendom gemeente

Nummer	Object	Straat	Plaats	Bouwjaar	BVO (m2)	Boekwaarde
67	De Brouwerij	Vluchtheuvellaan 4 a	ZETTEN	2005	2891	
68	De Brouwerij Nevenvesting	Vluchtheuvellaan 7	ZETTEN	1935	603	
71	Dr. Lammerts van Bueren	H. Piersonstraat 23	ZETTEN	1974	2044	€ 1.400.301
73	Ds. Van Lingenschool	Kerkstraat 9	ZETTEN	1978	1418	€ 385.242
74	De Okkernoot	J.A. Nijhoffstraat 1	ZETTEN	1979	1109	€ 321.058
76	Woutertjeplas	Wouterplasstraat 2	ZETTEN	1972	94	
78	Hendrik Pierson College	Mammoetstraat 1	ZETTEN	1986	9967	€ 4.750.084

ZETTEN SOCIAAL EN SPORT



ZETTEN SOCIAAL EN SPORT

In eigendom gemeente

Nummer	Object	Straat	Plaats	Bouwjaar	BVO (m2)	Boekwaarde
69	Sportzaal Brouwerij	Vluchtheuvellaan 4	ZETTEN	1969	1495	
70	Sporthal De Mammoet	Mammoetstraat 3	ZETTEN	2012	2011	€ 1.389.954
72	Zwembad De Dries Essen	Leigraafseweg 8	ZETTEN	1978	1350	
75	De Wanmolen	Schweitzerpark 2	ZETTEN	1980	4500	€ 340.688
77	Postduivenvereniging	Wouterplasstraat 2 a	ZETTEN	1972	203	
79 - 80	Voetbalvelden en kleedkamers Zetten	Leigraafseweg 7	ZETTEN	2007	317	
81	Bibliotheek	Schweitzerpark 2 a	ZETTEN	1981	525	€ 196.184

HEMMEN/ZETTEN (geen eigendom gemeente)

- 21 Dorpshuis
- 44 Kerk
- 45 Sportschool
- 46 Kerk
- 47 Dansschool
- 48 Kinderopvang
- 49 Ontmoetingscentrum
- 50 Kerk



HERVELD



ANDELST/HERVELD

In eigendom gemeente

Nummer	Object	Straat	Plaats	Bouwjaar	BVO (m2)	Boekwaarde
4	Gymzaal Herveld-Andelst	Het Dorpsplein 36	HERVELD	1971	477	€ 17.367
5	Clara Fabricius	De Hoge Hof 8	HERVELD	1971	1210	€ 195.206
6	St. Willibrordus	Hoofdstraat 152	HERVELD	1912	2012	€ 921.906
7	De Santenkraam	't Hofke 4	HERVELD	2002	128	
8-9	Voetbalvelden en kleedkamers	De Zandakkers 43	HERVELD	2005/2015	506	

ANDELST/HERVELD (geen eigendom gemeente)

- 22 Zorg en dienstverl. ouderen
- 23 Zalencentrum
- 24 Paardensportvereniging
- 25 Clubhuis scouting
- 26 Jongeren ontmoetingsplek

