

voortgang
kadernota vastgoed
gemeente Wijchen

Raadsinformatie-avond

5 september 2019



Doel presentatie

→ Gemeenteraad informeren over de voortgang van de kadernota vastgoed:

- Wat willen we bereiken?
- Waar staan we?
- Hoe ziet de planning eruit?



Kadernota vastgoed

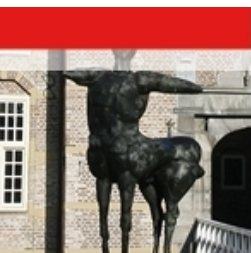
- Beleidsnota (23 januari 2019) vormt de basis;
- Borgen dat vastgoed efficiënt en doelmatig wordt ingezet;
- Geeft antwoord op 3 vragen:
 1. Welke gebouwen hebben we? En hoe borgen we de informatievoorziening?
 2. Wat willen we bereiken met onze gebouwen? En wat is de beleidsmatige onderbouwing?
 3. Hoe gaan we dit regelen? Hoe ziet de organisatorische inbedding er uit?



Vraag 1: Wat hebben we?

Bestaande gemeentelijke portefeuille

KERNPORTEFEUILLE				Niet-beleids- ondersteunende portefeuille	objecten niet in juridisch eigendom
maatschappelijke accommodaties	dienst- gebouwen	beeldbepalend vastgoed	technische / openbare objecten		
MFA's	gemeentekantoor	kasteel	pompgebouwen	leegstaand	schoolgebouwen
dorpshuizen	gemeentewerf	beltmolen	parkeergarages	woningen	
wijkcentra	Molenhuis	toren Baloy	kiosken	commercieel	
sportvoorzieningen		koetshuis			



Hoe borgen we de informatievoorziening?

- Wens: *alle* vastgoed-gerelateerde informatie *centraal* binnen de gemeente beschikbaar maken
- Vastgoedregistratiesysteem brengt inzicht op gebouw-niveau → helpt te sturen en keuzes maken
- Streven: in 2020 een vastgoedregistratiesysteem in gebruik nemen
- Rapportage aan college en raad → gebouwenpaspoort



Gebouwenpaspoort (voorbeeld)



Wijkvereniging Wijchen Zuid

Demografie

		Wijchen Zuid		Wijchen	
		<i>absoluut</i>	<i>relatief</i>	<i>absoluut</i>	<i>relatief</i>
Aantal inwoners		7.853	19,8%	39.661	
Leeftijdsoopbouw	0-12	1.225	15,6%	6.675	16,8%
	13-18	741	9,4%	3.120	7,9%
	19-44	3.027	38,5%	12.990	32,8%
	45-64	2.187	27,8%	11.551	29,1%
	65 eo	673	8,6%	5.321	13,4%
% alloctonen	<i>totaal</i>	1.280	16,3%	4.596	11,6%
	<i>westers</i>	606	7,7%	2.544	6,4%
	<i>niet-westers</i>	674	8,6%	2.052	5,2%



Bezoekadres:
Wijkvereniging Wijchen Zuid
Zuiderpoort 56
6605 HM Wijchen
06 10 46 11 18

Inzicht in:

- Gebouwenkenmerken
 - Omvang
 - Bouwjaar
 - Eigendomssituatie
- Wie zijn gebruikers?
- Welke contracten
- Bezetting
- Geldstromen
 - Onderhoudskosten
 - Exploitatiekosten
 - Subsidies

Kenmerken accommodatie

aantal zalen groter dan 100 m2	2
bezetting overdag	61%
bezetting avond	80%
aantal zalen kleiner dan 100 m2	6
bezetting overdag	37%
bezetting avond	7%
bezetting weekend totaal	13%
exploiteerbare m2	589,1
eigendom	gemeente
betaalde uren beheerder (pw)	36

Aantal bezoekers en deelnemers

	<i>absoluut</i>	<i>gerelateerd aan inwoners</i>
Aantal bezoekers	15.235	1,9
Aantal bezoekers 0 - 12	595	0,5
Aantal bezoekers 13 - 18	500	0,7
Aantal bezoekers 19 - 64	1.360	0,3
Aantal bezoekers 65 +	3.530	5,2
	<i>absoluut</i>	<i>gerelateerd aan inwoners</i>
Aantal deelnemers	470	6,0%
Aantal deelnemers 0 - 12	105	8,6%
Aantal deelnemers 13 - 18	10	1,3%
Aantal deelnemers 19 - 64	78	1,5%
Aantal deelnemers 65+	104	15,5%

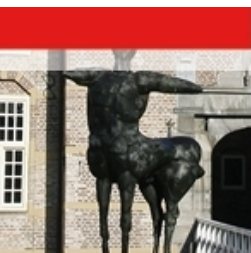
Financiën

Inkomsten	<i>absoluut</i>	<i>relatief</i>
Bar	€ 34.558	50%
Huur	€ 10.082	15%
Lidmaatschap / activiteiten	€ 542	1%
Subsidie	€ 24.170	35%
Overig	€ -	0%
Totaal inkomsten	€ 69.351	
Uitgaven	<i>absoluut</i>	<i>relatief</i>
Bar	€ 14.526	22%
Personeel en vrijwillig beheer	€ 21.088	31%
Activiteiten en publiciteit	€ 7.046	11%
Gebouw en inventaris	€ 22.206	33%
Organisatie	€ 2.101	3%
Totaal uitgaven	€ 66.968	
	<i>absoluut</i>	<i>relatief</i>
Bedrijfsresultaat 2007	€ 2.383	3%
Beheer versus subsidie	€ 3.082-	115%
Resultaat horeca	€ 20.031	58%

Vraag 2: Wat willen we bereiken?

We willen bouwen:

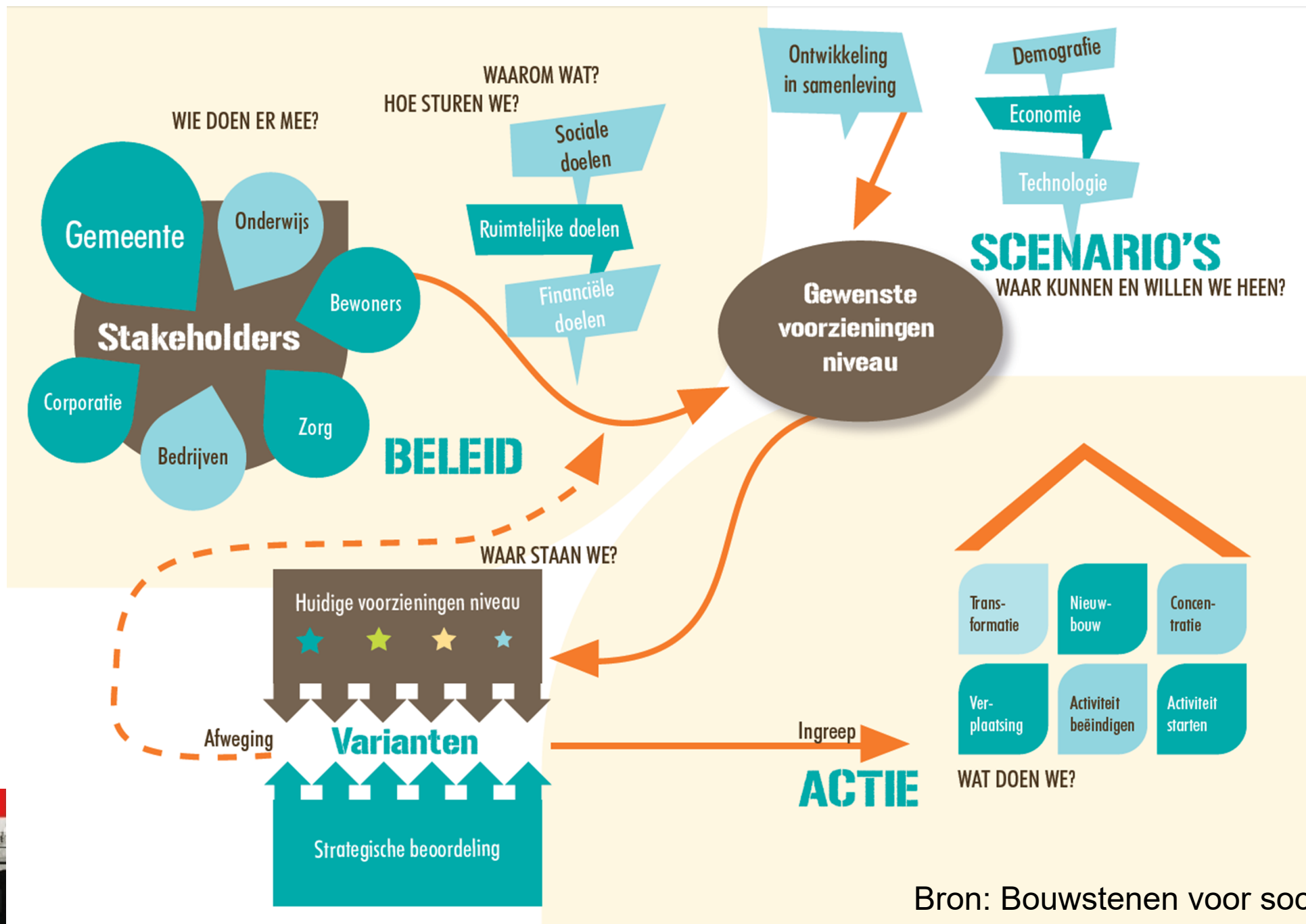
- die een maatschappelijk doel dienen en het beleid ondersteunen;
- die gezond en veilig zijn in gebruik en voldoen aan wet- en regelgeving;
- die efficiënt geëxploiteerd en beheerd worden;
- die duurzaam (energieneutraal) zijn;
- waarvan de kosten in balans zijn met de maatschappelijke meerwaarde die ze creëren.



Beleidsmatige onderbouwing

- Portefeuillebeleid → welke gebouwen, voor wie, hoeveel?
 - Behoud van dorpshuizen in kleine kernen in het kader van leefbaarheid
 - Kern van Wijchen: wijkoverstijgende voorzieningen om verenigingen en bewoners te faciliteren?
- Accommodatiebeleid → hoe exploiteren en beheren?
 - Ontzorgen van vrijwilligers
 - Uniformiteit in contracten, huurprijzen, subsidies
- Verduurzaming vastgoed → energie-neutrale gebouwen in 2040
 - Stapsgewijs verduurzamen, zoveel mogelijk op natuurlijke momenten
 - Benodigde investeringen, afspraken over split-incentive

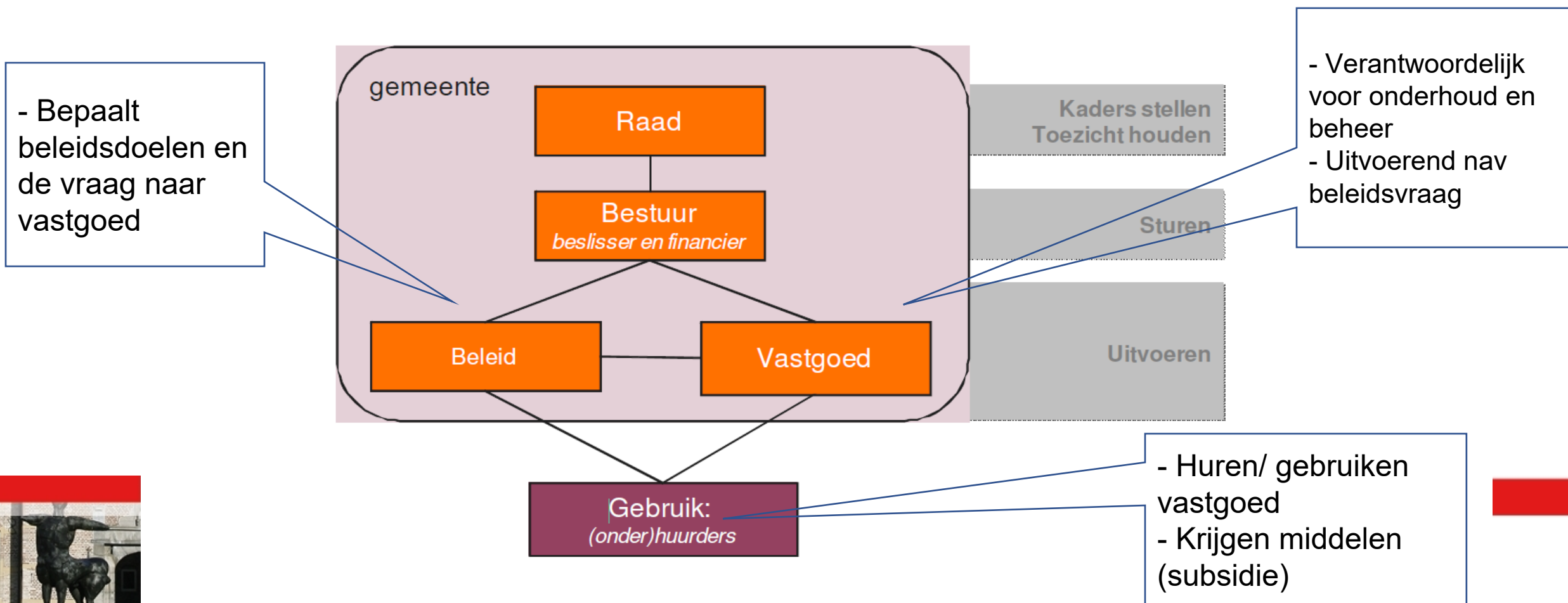




Bron: Bouwstenen voor sociaal

Vraag 3: Hoe dit te organiseren?

Inrichting **vastgoedmanagement** binnen de gemeente



Kadernota vastgoed

BASIS SPELREGELS



Portefeuillebeleid

Welke gebouwen voor wie (per deelportefeuille)



Duurzaamheidsbeleid

- In 2040 energie-neutrale gebouwen
- Afspraken over split incentive (verhuurder betaalt, exploitant profiteert)



Accommodatiebeleid

- Efficiënt beheer & exploitatie
- Uniformiteit in huurtarieven, contracten, subsidies



Rollen en taken vastgoedmanagement

Rollenscheiding beleid - vastgoed



Investeringsagenda 2020-2025

- MFA Speelhoeve → variantenstudie: renovatie, uitbreiding of nieuwbouw
- Mozaïek → businesscase verduurzaming
- De Mijlpaal (Hernen) → variantenstudie: renovatie, uitbreiding of nieuwbouw MFA
- Wijkcentrum Zuiderpoort → ontwikkeling Hart van Zuid



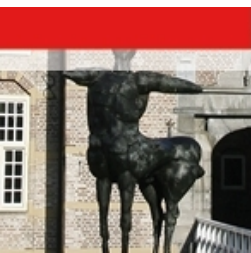
Planning

Eind 2019:

- Beleidskader vastgoed (2020 – 2025) → gemeenteraad
- Investeringsagenda vastgoed (2020 – 2025) → gemeenteraad

2020:

- Vastgoedregistratiesysteem inrichten;
- Gebouwenpaspoorten opstellen;
- Portefeuillebeleid uitwerken;
- Duurzaamheidsbeleid uitwerken;
- Accommodatiebeleid uitwerken;
- Herijken rollen & taken vastgoedmanagemagent WDW



Vragen?

