

Integraal Accommodatieplan 2020 – 2040

Raadsconsultatie



Introductie

- Doel vandaag: consultatie voorafgaand aan bespreking in het college
- Het Integraal Accommodatieplan is het resultaat van de opdracht uit de Vastgoednota 2017 van voormalige gemeente Zevenaar. Voormalige gemeente Rijnwaarden heeft daar kennis van genomen.
- IAP gaat primair om het gemeentelijk vastgoed, maar uiteraard met oog voor de particuliere voorzieningen (zoals dorpshuizen) en de markt.

Agenda

Inleiding: doel IAP

Doelstellingen

Onderwerpen ter consultatie:

1. Afwegingskader vastgoed in gemeentelijk eigendom (doelgroepen)
2. Spreiding van voorzieningen

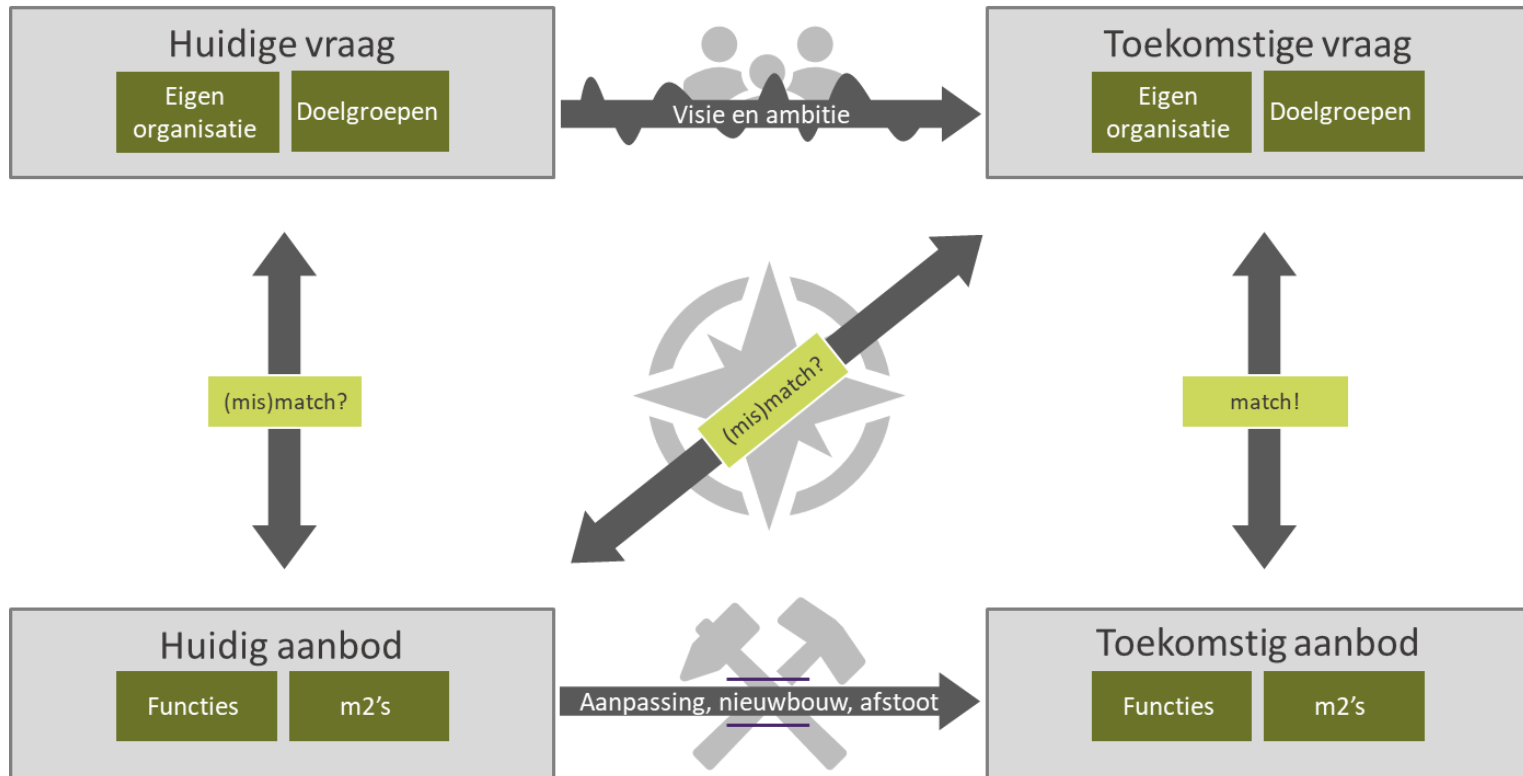
Strategie en uitrol

Discussieronde over consultatievraag 1 en 2

Rondvraag en sluiting

Doel IAP

Het IAP moet inzicht geven in toekomstige vraag en welke ingrepen nodig zijn om het huidige aanbod daarop te laten aansluiten.



Doelstellingen vastgoedbeleid

Doelmatiger, duurzamer en toekomstbestendiger vastgoed

Algemene doelstellingen (vanuit vastgoednota 2017)

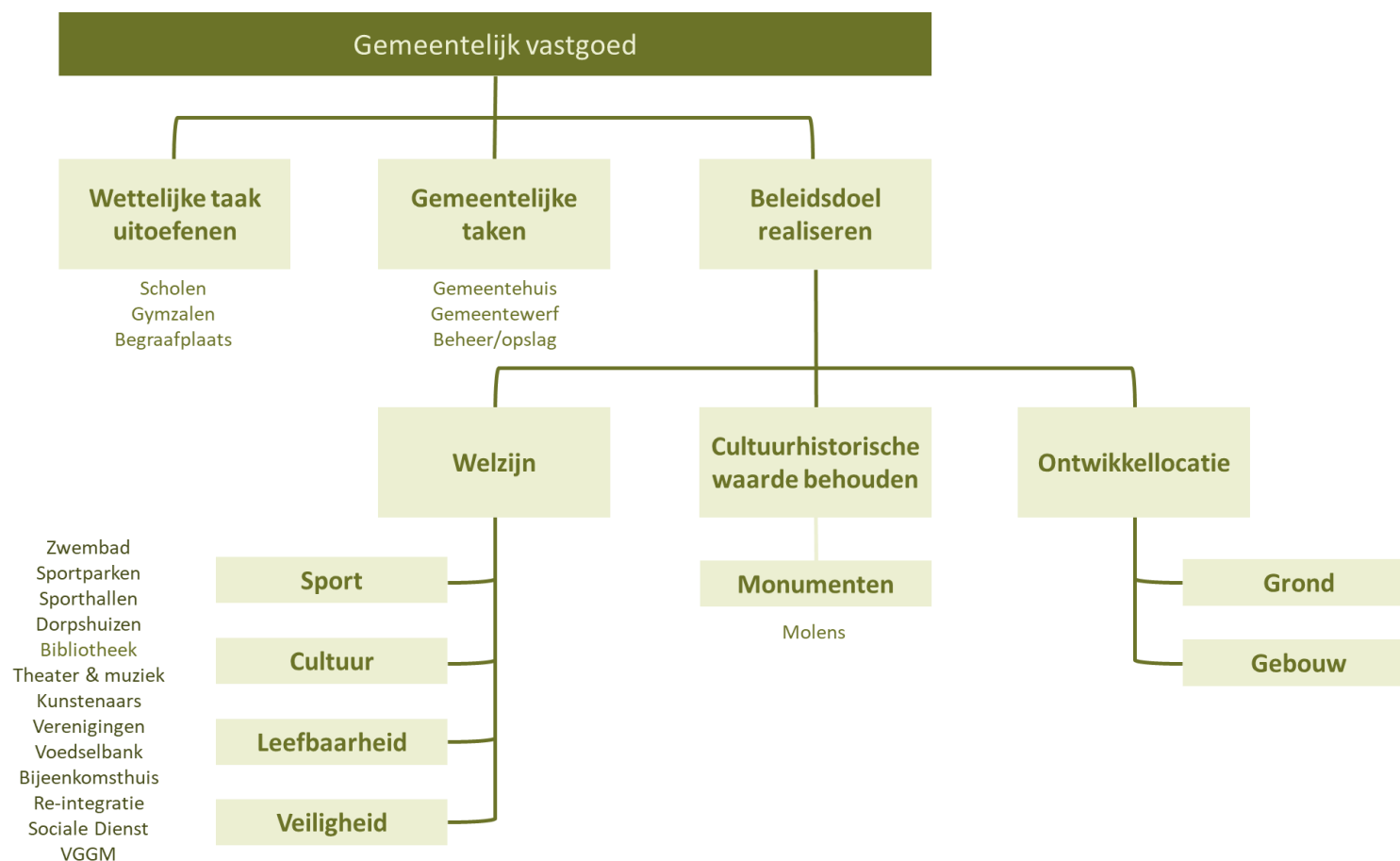
- De gemeente ontwikkelt het vastgoedbeleid en voert regie
- Het IAP is het centrale instrument om goede regie te kunnen voeren
- Daar waar specifieke doelgroepen van beleid niet via de markt in hun huisvesting kunnen voorzien, kan de gemeente hen huisvesting bieden
- Objecten die worden gehuurd door partijen die niet behoren tot specifieke doelgroepen van beleid worden afgestoten
- De gemeente ziet vanuit haar regierol toe op een goede spreiding van voorzieningen
- De gemeente stimuleert meervoudig ruimtegebruik

Doelstellingen accommodatieplan

- a) Vanaf 2025 wordt minimaal 95% van het gemeentelijk vastgoed doelmatig ingezet.
- b) In 2025 is het vastgoed, dat in gebruik is door de eigen organisatie, energieneutraal.
- c) In 2040 is de gehele vastgoedportefeuille energieneutraal, gasvrij en circulair en is de CO₂ uitstoot met 95% gedaald t.o.v. 1990
- d) In 2040 is het gemeentelijk vastgoed multifunctioneel inzetbaar.

1. Afwegingskader en doelgroepen

Waarom hebben we vastgoed als gemeente?



1. Afwegingskader en doelgroepen

Aan welke partijen bieden we huisvesting?

Verplicht	= wettelijke taak
Ja	= noodzakelijk of zeer wenselijk voor het uitvoeren van gemeentelijke taken of het realiseren van beleidsdoelstellingen. De gemeente voorziet in huisvesting
Wenselijk	= wenselijk voor het realiseren voor beleidsdoelstellingen. Dat betekent dat, als er vanuit de markt geen mogelijkheden zijn, de gemeente voorziet in passende huisvesting
Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik	= ondersteunend aan beleidsdoelstellingen. Voor deze organisaties wordt niet actief of specifiek huisvesting gefaciliteerd. De gemeente ondersteunt in het vinden van een geschikte (gedeelde) ruimte, in een gemeentelijk pand zoals een dorpshuis, of bij een derde.
Alleen als ondersteunend in MFA / IKC	= commerciële huurder voor het ondersteunen/versterken van een multifunctionele accommodatie
Maatwerk	= per casus bekijken
Buitenterrein	= door de gemeente georganiseerd, maar geen vastgoed voor nodig
Nee	= per definitie niet

1. Afwegingskader en doelgroepen

Aan welke partijen bieden we huisvesting? De wettelijk verplichte en noodzakelijke doelgroepen stellen we niet ter discussie:

Doelgroep	Organisatie	Huisvesting door gemeente?
Gemeentelijke organisatie	Begraafplaats	1. Verplicht
Primair Onderwijs (PO)	Basisscholen	1. Verplicht
Speciaal Basisonderwijs (SBO)	SBO De Schilderspoort	1. Verplicht
Voortgezet Onderwijs (VO)	Liemers College	1. Verplicht
Bewegingsonderwijs	Via Ataro en andere beheerders	1. Verplicht
Gemeentelijke organisatie	Markt- en marktmeester	2. Ja
Bibliotheek	Bibliotheek	2. Ja
Filmhuizen	Filmhuis	2. Ja
Theater	Musiater	2. Ja
Musea	Liemers Museum	2. Ja
Opleidingen en educatie	Volksuniversiteit	2. Ja
Gemeentelijke organisatie	Gemeentelijke organisatie	2. Ja
Openbaar groen en afvalverwerking	Gemeentewerf	2. Ja
Gemeentelijke organisatie	NME	2. Ja
Sportverenigen	Sportverenigen overig	2. Ja
Sportverenigen	Sportverenigen via Ataro BV	2. Ja
Veiligheidsorganisaties	VGGM	2. Ja
Maatschappelijke ondersteuning	Regionale Sociale Dienst	2. Ja
Maatschappelijke ondersteuning	Voedselbank	2. Ja

1. Afwegingskader en doelgroepen

Aan welke partijen bieden we huisvesting? De concrete partijen en voorgestelde categorisering die we ter consultatie aan u voorleggen zijn de volgende:

Opleidingen en educatie	Muziekschool	3. Wenselijk
Opleidingen en educatie	Theaterschool	3. Wenselijk
Sportbeheer	Ataro BV (organisatie)	3. Wenselijk
Zorg- en welzijnorganisaties	Caleidoz	3. Wenselijk
Arbeidsparticipatie	Interstap re-integratie	3. Wenselijk
Maatschappelijke ondersteuning	Braamhuis	3. Wenselijk
Maatschappelijke ondersteuning	Stichting Liemers leergeld	3. Wenselijk
Maatschappelijke ondersteuning	SWV, Taalplein & leerplein	3. Wenselijk
Maatschappelijke ondersteuning	Stichting vluchtelingenwerk	3. Wenselijk
Festivals en evenementen	Evenementenorganisaties	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Kunst-, muziek-, theater- en toneelverenigingen	Kunstenaars	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Kunst-, muziek-, theater- en toneelverenigingen	Muziekverenigingen en bands	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Kunst-, muziek-, theater- en toneelverenigingen	Toneelvereniging UIT	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Kunst-, muziek-, theater- en toneelverenigingen	Toneelverenigingen overig	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Overige (culturele) verenigingen	Carnavalsverenigingen	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Overige (culturele) verenigingen	Schuttersgilden	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Overige (culturele) verenigingen	Sinterklaascomité	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Zorg- en welzijnorganisaties	Rode Kruis / EHBO	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Zorg- en welzijnorganisaties	Wit Gele kruis	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Kringloop- en tweedehandswinkels	Kringloopcentrum de Liemers	5. Maatwerk
Kringloop- en tweedehandswinkels	Nandri 2dehands	5. Maatwerk

Toetsvraag : vindt de gemeente deze partij van een dusdanig (maatschappelijk) belang dat het overlaten van de huisvesting aan de markt te grote onwenselijkheden en risico's met zich meebrengt? Dat moet het verschil zijn tussen Wenselijk en Waar mogelijk.

2. Spreiding van voorzieningen

Voorgestelde spreiding is grotendeels in lijn met de huidige spreiding. Belangrijkste uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen:

- In iedere kern is in ieder geval een basisaanbod van cultuur, welzijn, sport. Waar mogelijk gecombineerd in een dorpshuis/kultuurhus. Dit kan ook in een particuliere voorziening. Een basisschool als de leerlingen-aantallen dat toelaten.
- In omgeving Lobith/Tolkamer, kern Zevenaar en omgeving Giesbeek is een breder aanbod van welzijn en cultuur, en een multifunctionele sportvoorziening.
- Grote voorzieningen als voortgezet onderwijs, theater, of bijzondere sportvoorzieningen zijn op een centrale locatie voorzien.

Welzijn & cultuur

- △ = basisvoorziening
- ☆ = grote voorziening
- ★ = bijzonder aanbod

Onderwijs

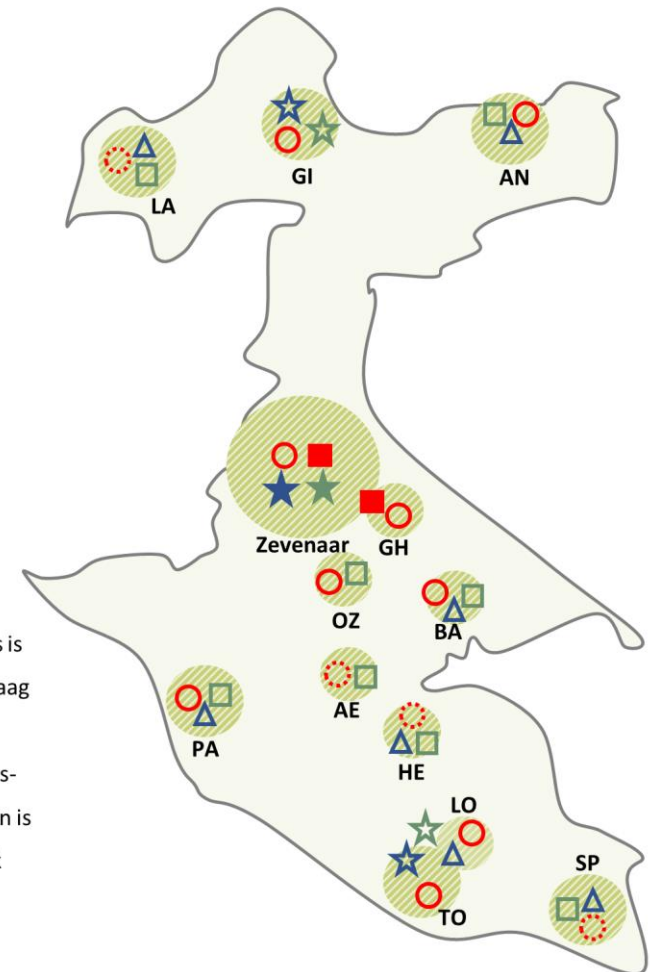
- = primair onderwijs
- = voortgezet onderwijs

Sport

- = basisvoorziening
- ☆ = grote voorziening
- ★ = bijzonder aanbod

NB:

- (gestippeld) Op verschillende locaties is of wordt, vanwege een laag inwonersaantal, het PO gesloten. Als de inwoners-aantallen weer toenemen is het ideaalplaatje dat ook hier weer PO wordt aangeboden.



2. Spreiding van voorzieningen

Consultatievraag: bent u het eens met de voorgestelde uitgangspunten voor de spreiding van voorzieningen?

Welzijn & cultuur

- △ = basisvoorziening
- ☆ = grote voorziening
- ★ = bijzonder aanbod

Onderwijs

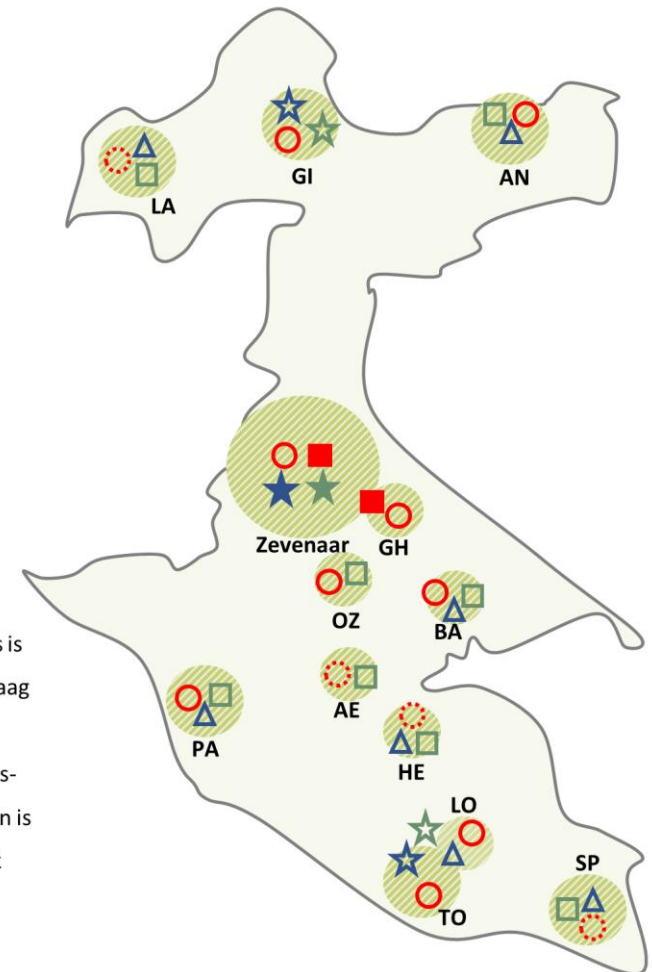
- = primair onderwijs
- = voortgezet onderwijs

Sport

- = basisvoorziening
- ☆ = grote voorziening
- ★ = bijzonder aanbod

NB:

- ⊙ Op verschillende locaties is of wordt, vanwege een laag inwonersaantal, het PO gesloten. Als de inwonersaantallen weer toenemen is het ideaalplaatje dat ook hier weer PO wordt aangeboden.



Strategie: hoe behalen we de doelstellingen?

Hoofdzakelijk twee uitdagingen:

1. Reductie van de ruimtelijke overmaat
2. Kwaliteit van het vastgoed verhogen en integraal verduurzamen

Strategie: Reductie van ruimtelijke overmaat

Na analyse vraag en aanbod: gemeente heeft te veel vastgoed in eigendom.

Ruim 30% van de circa 100.000m² wordt niet doelmatig ingezet. Doelmatig betekent: vanwege een wettelijke verplichting, voor het realiseren van een gemeentelijk beleidsdoel, of voor gemeentelijke taken.

Categorie	Σ Ruimtebehoefte (m2 BVO)	Σ Ruimteaanbod (m2 BVO)	Δ m2 BVO (A-V)
Gemeente / ondersteuning	4.000	4.400	400
Onderwijs	32.300	48.900	16.600
Sport en bewegingsonderwijs	12.200	12.200	-
Cultuur en recreatie	6.200	10.600	4.400
Sociaal domein	4.500	3.700	-800
Veiligheid	1.900	1.800	-100
Verkeer en vervoer	100	100	-
Commercieel	1.900	1.400	-500
Leegstand / tijdelijk gebruik	-	14.400	14.400
Wonen	-	1.000	1.000
TOTAAL	63.100	98.500	35.400

36%

Strategie: Reductie van ruimtelijke overmaat

Voorgestelde aanpak om te komen tot de doelstelling van een overmaat van maximaal 5% in 2025:

a. Altijd beredeneerd vanuit een vast afwegingskader

Waarom behouden we vastgoed of waarom zouden we het bouwen? Dat moet direct te herleiden zijn naar het afwegingskader (consultatievraag 1).

b. Afstoten wat niet meer doelmatig in te zetten is

Direct afstoten wat we zonder belemmeringen kunnen afstoten. Komt een pand op termijn leeg, dan ruim op tijd starten met plan- en besluitvorming. Met huidige gebruikers die niet binnen het doelgroepenbeleid vallen worden duidelijke afspraken gemaakt over planning en alternatieve huisvesting.

c. Stapsgewijs afbouwen

Door op de juiste momenten kritisch te kijken naar het ruimtegebruik en kansen te pakken bij renovaties, verhuizingen, verlenging van huur, verkoop, et cetera, kan efficiënt ruimtegebruik verder worden verbeterd.

Én: Afspraken maken met schoolbesturen over doelmatig inzetten van leegstaande ruimte: het onderwijsvastgoed heeft een ruime 15.000m² normatieve overmaat.

Strategie : Kwaliteit van het vastgoed verhogen

Relevante doelstellingen:

- a) In 2025 is het vastgoed, dat in gebruik is door de eigen organisatie, energieneutraal.
- b) In 2040 is de gehele vastgoedportefeuille energieneutraal, gasvrij en circulair en is de CO₂ uitstoot met 95% gedaald t.o.v. 1990
- c) In 2040 is het gemeentelijk vastgoed multifunctioneel inzetbaar.
- d) In 2025 is het gemeentelijk vastgoed aanbod op het vastgestelde onderhoudsniveau.

Strategie : Kwaliteit van het vastgoed verhogen

Voorgestelde aanpak in Accommodatieplan:

1. Het accommodatieplan combineren met het duurzaam meerjaren onderhoudsplan

Dit vraagt om een goede afstemming tussen de grootschalige vastgoedingrepen (op het juiste moment renoveren, afstoten, nieuwbouwen) en het meenemen van verbetering en verduurzaming in het regulier onderhoud. Zo worden desinvesteringen voorkomen.

2. Op het juiste moment acteren

Het kiezen van het juiste moment van acteren moet worden afgewogen in een tijdig gestarte en integrale businesscase per gebouw of gebouwcluster.

3. Altijd beredeneren vanuit de toekomstige behoefte en toekomstbestendigheid

Bij het aanpassen van het vastgoed moet altijd kritisch worden gekeken naar de toekomstige ruimtebehoefte en de mogelijkheden voor multifunctionaliteit.

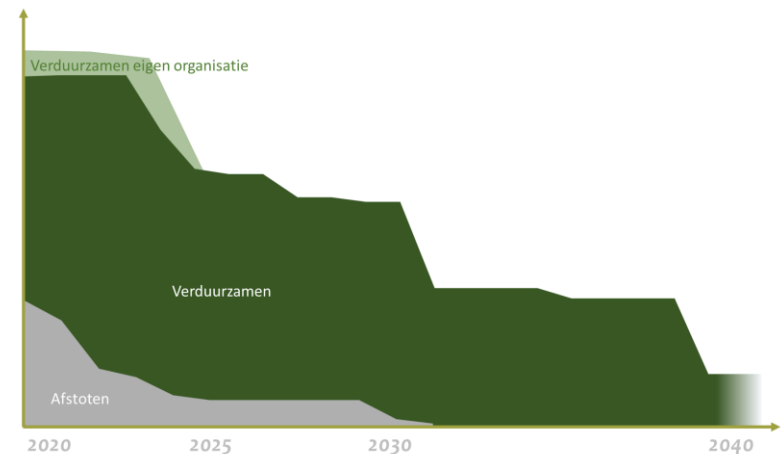
4. Optimaliseren van de geografische spreiding

Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de uitgangspunten over de spreiding van de voorzieningen leidend.

Strategie : Kwaliteit van het vastgoed verhogen

Daaruit volgt de voorgestelde verduurzamingsstrategie in de Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed:

1. **verduurzamen door vastgoedingrepen;**
2. **duurzamer gebruik van het gebouw;**
3. **gebiedsgericht verduurzamen;**
4. **en duurzaam inkopen.**



Door per pand voor de komende 20 jaar de aanpak te bepalen wordt toegewerkt naar energieneutraal en 100% aardgasvrij in 2040.

Van strategie tot uitvoering

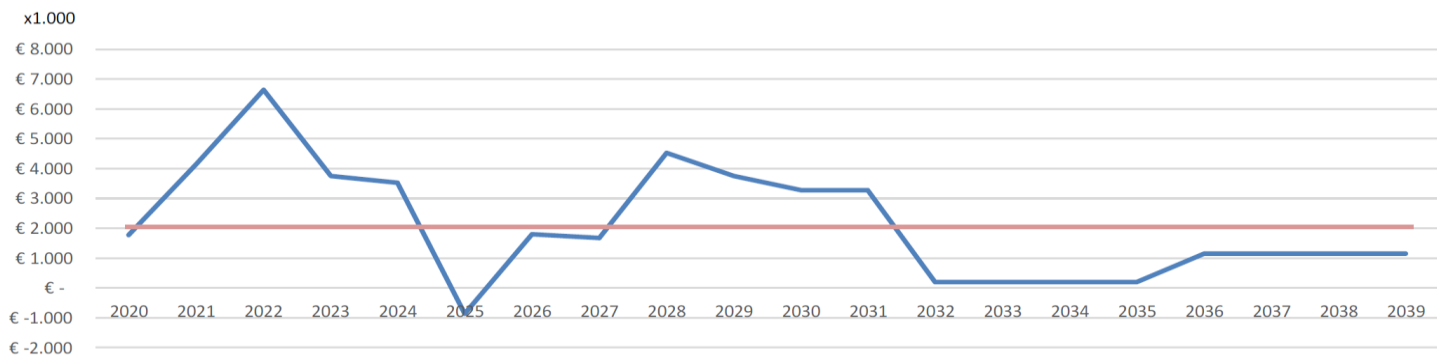
Vanuit de strategie is in potlood uitgestippeld hoe dat te verwezenlijken:

- In blokken van 4 jaar: van 2020 tot 2024 zeer concreet te maken, daarna steeds grover tot aan 2040.
- De voordehand liggende vastgoedactie per object omschreven (verduurzamen / afstoten / renoveren / nieuwbouwen)
- Dit is een grove koers: per object / project wordt altijd een businesscase opgesteld en een projectplan gemaakt. Dus specifieke besluitvorming per project.
- Per project ook de mate van participatie te bepalen
- Jaarlijkse update en de koers (het IAP) wordt elke vier jaar herzien

Indicatie financiële effecten strategie

Het totaal aan vastgoedacties voor de komende 20 jaar levert de volgende investeringsprognose op (op basis van kengetallen):

Actie cf IAP	Investering verduurzaming	Investering nieuwbouw/ renovatie	Geschatte boekwinst bij verkoop (incidenteel)
Totaal Afstoten	0	0	3.646.443
Totaal Afstoten cf bezuinigingsopgave (al verwerkt in begroting)	0	0	2.053.843
Totaal Nieuwbouw	0	19.534.796	0
Totaal Instandhouden/onderhouden overige gebouwen	48.200	0	0
Totaal Verduurzamen overige gebouwen	1.925.910	0	0
Totaal Verduurzamen eigen organisatie	1.100.040	0	0
Totaal Verduurzamen scholen	19.748.300	3.857.700	0
Totaal Verduurzamen VGGM	725.550	0	0
Eindtotaal	€ 23.548.000	€ 23.392.496	€ 5.700.286



Indicatie financiële effecten strategie

Het verwachte effect op de exploitatie is dan als volgt (op basis van kengetallen):

Actie cf IAP	Totaal exploitatie 2019*	Investering verduurzaming	Investering nieuwbouw/renovatie	Geschatte boekwinst bij verkoop (incidenteel)	Totaal exploitatie na investering*	Effect exploitatie
Totaal Afstoten	316.041	0	0	3.646.443	0	316.041
Totaal Afstoten cf bezuinigingsopgave (al verwerkt in begroting)	143.409	0	0	2.053.843	0	143.409
Totaal Nieuwbouw	0	0	19.534.796	0	488.370	-488.370
Totaal Instandhouden/onderhouden overige gebouwen	18.740	48.200	0	0	18.984	-244
Totaal Verduurzamen overige gebouwen	610.216	1.925.910	0	0	600.290	9.926
Totaal Verduurzamen eigen organisatie	1.238.673	1.100.040	0	0	1.186.175	52.498
Totaal Verduurzamen scholen	1.702.925	19.748.300	3.857.700	0	2.558.444	-855.519
Totaal Verduurzamen VGGM	0	725.550	0	0	29.022	-29.022
Eindtotaal	€ 4.030.004	€ 23.548.000	€ 23.392.496	€ 5.700.286	€ 4.881.285	€ -851.281

- Door hogere afschrijvingslasten en verwachte hogere kosten onderhoud nemen de exploitatielasten toe tot €8,5 ton per jaar.
- De energielasten nemen af tot aan 2040. NB: de investering in schoolgebouwen maar bijvoorbeeld ook brandweerkazernes ziet de gemeente niet terug in de energierekening. Gezamenlijke afspraken over de lasten en baten van verduurzaming zijn dus wenselijk.
- Casus specifieke efficiëntieslagen en voordelen zijn niet meegenomen

Discussieronde punt 1 en 2

Onderwerpen ter consultatie:

1. Afwegingskader vastgoed in gemeentelijk eigendom (doelgroepen)
2. Spreiding van voorzieningen

1. Afwegingskader en doelgroepen

Aan welke partijen bieden we huisvesting? De concrete partijen en voorgestelde categorisering die we ter consultatie aan u voorleggen zijn de volgende:

Opleidingen en educatie	Muziekschool	3. Wenselijk
Opleidingen en educatie	Theaterschool	3. Wenselijk
Sportbeheer	Ataro BV (organisatie)	3. Wenselijk
Zorg- en welzijnorganisaties	Caleidoz	3. Wenselijk
Arbeidsparticipatie	Interstap re-integratie	3. Wenselijk
Maatschappelijke ondersteuning	Braamhuis	3. Wenselijk
Maatschappelijke ondersteuning	Stichting Liemers leergeld	3. Wenselijk
Maatschappelijke ondersteuning	SWV, Taalplein & leerplein	3. Wenselijk
Maatschappelijke ondersteuning	Stichting vluchtelingenwerk	3. Wenselijk
Festivals en evenementen	Evenementenorganisaties	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Kunst-, muziek-, theater- en toneelverenigingen	Kunstenaars	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Kunst-, muziek-, theater- en toneelverenigingen	Muziekverenigingen en bands	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Kunst-, muziek-, theater- en toneelverenigingen	Toneelvereniging UIT	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Kunst-, muziek-, theater- en toneelverenigingen	Toneelverenigingen overig	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Overige (culturele) verenigingen	Carnavalsverenigingen	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Overige (culturele) verenigingen	Schuttersgilden	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Overige (culturele) verenigingen	Sinterklaascomité	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Zorg- en welzijnorganisaties	Rode Kruis / EHBO	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Zorg- en welzijnorganisaties	Wit Gele kruis	4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik
Kringloop- en tweedehandswinkels	Kringloopcentrum de Liemers	5. Maatwerk
Kringloop- en tweedehandswinkels	Nandri 2dehands	5. Maatwerk

Toetsvraag : vindt de gemeente deze partij van een dusdanig (maatschappelijk) belang dat het overlaten van de huisvesting aan de markt te grote onwenselijkheden en risico's met zich meebrengt? Dat moet het verschil zijn tussen Wenselijk en Waar mogelijk.

2. Spreiding van voorzieningen

Voorgestelde spreiding is grotendeels in lijn met de huidige spreiding. Belangrijkste uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen:

- In iedere kern is in ieder geval een basisaanbod van cultuur, welzijn, sport. Waar mogelijk gecombineerd in een dorpshuis/kultuurhus. Dit kan ook in een particuliere voorziening. Een basisschool als de leerlingen-aantallen dat toelaten.
- In omgeving Lobith/Tolkamer, kern Zevenaar en omgeving Giesbeek is een breder aanbod van welzijn en cultuur, en een multifunctionele sportvoorziening.
- Grote voorzieningen als voortgezet onderwijs, theater, of bijzondere sportvoorzieningen zijn op een centrale locatie voorzien.

Welzijn & cultuur

- △ = basisvoorziening
- ☆ = grote voorziening
- ★ = bijzonder aanbod

Onderwijs

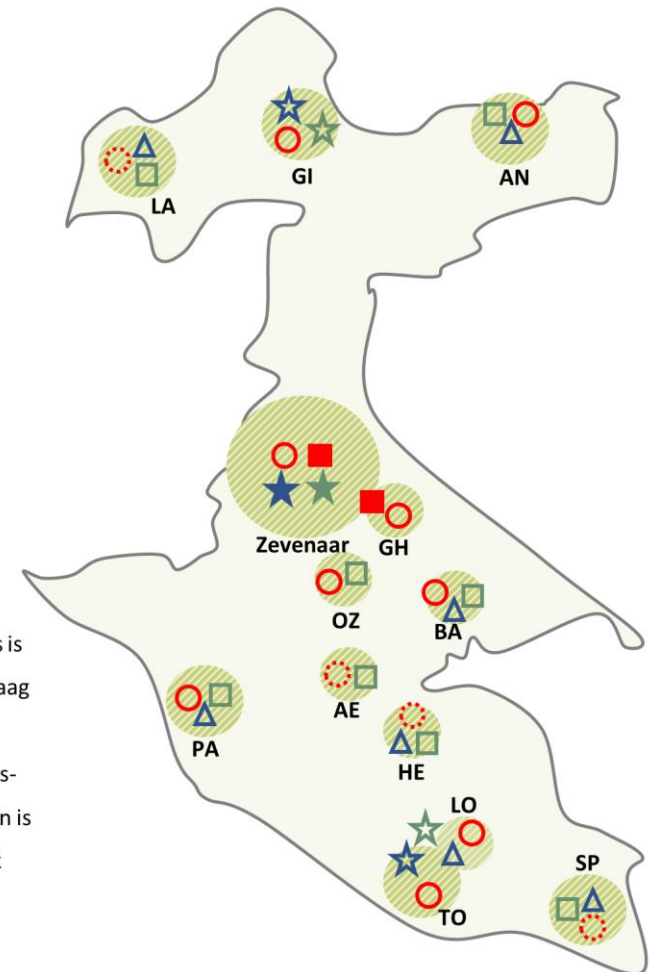
- = primair onderwijs
- = voortgezet onderwijs

Sport

- = basisvoorziening
- ☆ = grote voorziening
- ★ = bijzonder aanbod

NB:

- (gestippeld) Op verschillende locaties is of wordt, vanwege een laag inwonersaantal, het PO gesloten. Als de inwoners-aantallen weer toenemen is het ideaalplaatje dat ook hier weer PO wordt aangeboden.



Vervolgproces

Integraal accommodatieplan

- Verwerken uitkomsten consultatie
- IAP ter vaststelling voorleggen aan college en de raad (voorstel op agenda raadsvergadering 16 december)

Gerelateerde onderwerpen

- Notitie huurprijsbeleid inclusief concrete uitwerking voor de (categorieën) hurende partijen. Is gebaseerd op doelgroepenlijst. Heeft sterke samenhang met subsidiebeleid.

Rondvraag

Heeft u nog andere vragen?