

*Z0485285A50

*



Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen Integraal Accommodatieplan
Zaaknummer	Z/20/373032
Documentnummer	INT/20/989616
Portefeuillehouder	Nanne van Dellen
Portefeuille	Vastgoed
Behandelend ambtenaar/afdeling	Y. Janse en R. Janssen/afdeling BOR
Telefoon	595102/595189
E-mail	y.janse@zevenaar.nl/r.janssen@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Op 26 januari 2017 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Zevenaar de Nota Vastgoedbeleid vastgesteld. Daarin staan de beleidskaders voor het doelmatig en doeltreffend beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Één van de aanbevelingen uit deze nota is het opstellen van een Integraal Accommodatieplan. In het collegeprogramma 2018-2022 hebben wij opgenomen om een strategisch plan op te stellen, dat aangeeft welke accommodaties wij willen behouden en welke wij op korte of lange termijn willen afstoten.¹ Het voorliggende Integraal Accommodatieplan 2020-2040 (IAP) geeft uitvoering aan dit onderdeel van het collegeprogramma.

Het IAP geeft aan voor welke doelgroepen de gemeente in principe huisvesting biedt. Het beheren en exploiteren van vastgoed is geen doel op zich, maar een middel om gemeentelijke beleidsdoelen te realiseren. Deze beleidsdoelen hebben voor een groot deel betrekking op het sociaal domein zoals het behoud van de leefbaarheid in de kernen.

Het IAP bevat verder een routekaart voor de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Deze routekaart beschrijft hoe doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid (m.n. energieneutraal) worden gerealiseerd, voor wat betreft de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

2. Raadsvoorstel

1. In te stemmen met het Integraal Accommodatieplan 2020-2040
2. In te stemmen met de routekaart verduurzamen maatschappelijk vastgoed
3. Kennis te nemen van de investerings- en exploitatieprognoses

3. Waarom naar de raad

Wij leggen het IAP, gelet op uw kaderstellende en financiële rol, aan u ter vaststelling voor. Het IAP is een strategisch beleidsdocument. Het vormt de grondslag voor het aanbieden van huisvesting voor doelgroepen en bevat een meerjarenstrategie voor het opstarten van projecten en plannen op het gebied van vastgoed en de verduurzaming van de vastgoedportefeuille. Daarnaast geeft het IAP inzicht in de benodigde middelen om de projecten en plannen uit te kunnen voeren.

¹ Zie collegeprogramma 2018-2020 paragraaf 1.2.2

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Ambitie

Wij streven ernaar het beheer van de vastgoedportefeuille doelmatiger, doeltreffender en toekomstgerichter uit te voeren.

Doelstellingen

In het IAP en de routekaart verduurzaming zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

Ruimtegebruik

- . In 2025 wordt minimaal 95% van het gemeentelijk vastgoed doelmatig ingezet
- . In 2040 is het vastgoed in gemeentelijk eigendom multifunctioneel inzetbaar

Verduurzaming

- . In 2025 is de eigen organisatie van de gemeente Zevenaar 100% energieneutraal
- . In 2030 heeft de gemeente Zevenaar met haar vastgoed een reductie van 55 % CO₂ uitstoot gerealiseerd t.o.v. 1990
- . In 2040 is de vastgoedportefeuille van de gemeente Zevenaar energieneutraal, aardgasvrij en is de CO₂ uitstoot met 95% gereduceerd t.o.v. 1990.

Realiseren van andere beleidsdoelen

Bovenstaande beleidsdoelen hebben betrekking op het beheer van het vastgoed. Het bezitten van vastgoed is echter geen doel op zich, maar een middel. Gemeentelijk vastgoed voorziet in de vraag naar huisvesting van de doelgroepen van beleid. Het aanbieden van huisvesting is een middel om doelstellingen binnen het sociaal domein (onderwijs, sport, cultuur en welzijn) maar ook gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1. Het IAP bevat het beleidskader en een planmatige aanpak om te komen tot een doelmatig en duurzaam beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille

Het IAP maakt duidelijk wat precies de doelgroepen zijn voor huisvesting in gemeentelijk vastgoed. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen categorieën doelgroepen die de gemeente per definitie (al dan niet wettelijk verplicht) huisvest, en categorieën doelgroepen die alleen waar mogelijk ondersteund worden in de huisvestingsvraag. Het inzetten op multifunctionele accommodaties draagt bij aan efficiënt ruimtegebruik. Door concrete doelen te stellen op het gebied van duurzaamheid en slim te ontwerpen op aanpasbaarheid en multifunctionele inzetbaarheid wordt de vastgoedportefeuille toekomstbestendiger. Het IAP bevat een concreet stappenplan voor de komende 20 jaar. In het planbord geven wij per gebouw een plan van aanpak aan. Dit kan zijn een renovatie- of verduurzamingsproject of het ontwikkelen van een visie over een herbestemming. Ook kan er sprake zijn van het afstoten van vastgoed.

1.2. Het IAP draagt bij aan het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelen

De beleidsdoelen in paragraaf 2 betreffen bestuurlijk vastgestelde kaders binnen het fysieke en sociale domein. De recent vastgestelde beleidsvisie sociaal domein sluit aan op de uitgangspunten in dit IAP. Niet alleen actuele beleidsplannen maar ook het college programma vormt een leidraad voor de acties die voortvloeien uit het IAP.



Vervolgens is gekeken naar de doelstellingen per thema en het ideaalbeeld wat betreft geografische spreiding en type aanbod. Bevolkingskrimp in de kleine kernen verdient daarbij bijzondere aandacht. Waar de demografische cijfers het open houden van school of kerk niet meer toelaten, kan de gemeente samen met haar inwoners op zoek gaan naar de passende voorzieningen en accommodatie om de leefbaarheid te waarborgen. In de kern Zevenaar zijn ook in de toekomst de bijzondere voorzieningen gecentreerd: grote culturele en welzijnsvoorzieningen, voortgezet onderwijs, en een breed sportaanbod. Maar ook rondom Giesbeek en Lobith/Tolkamer is het onze ambitie om bepaalde bijzondere voorzieningen op gebied van sport en cultuur aan te bieden.

2.1. De routekaart bevat een aanpak om de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van verduurzaming van gemeentelijk vastgoed te kunnen realiseren.

De aanpak richt zich op vier pijlers:

- Verduurzamen door vastgoedingrepen
- Verduurzamen door sturen op gebruik en gedrag
- Verduurzamen met een gebiedsgerichte aanpak
- Inkoop van duurzame energie

Bij het verduurzamen door vastgoedingrepen zetten we allereerst in op het afstoten van vastgoed dat niet meer doelmatig wordt ingezet. Dit is tot aan 2025 zo'n 27.000 m², de precieze acties zijn uitgebreid omschreven in het IAP. Dit sluit aan op een van de doelstellingen om in 2025 minimaal 95% van het vastgoed doelmatig in te zetten. Minder vastgoed betekent ook minder verbruik. Voor de te behouden huisvesting is een keuze te maken tussen duurzame vervangende nieuwbouw, of het verduurzamen van de te behouden gebouwen middels quick wins, grote ingrepen en in het reguliere onderhoud.

Ook besteden we aandacht aan gebruik en gedrag in het vastgoed. De gemeente laat in haar voorbeeldrol duidelijk zien hoe zij de verduurzaming aanpakt. Door de beschikbare vierkante meters efficiënt in te zetten kan een energie- en kostenbesparing worden gerealiseerd. Ook bewustwording bij gebruikers op gebied van energiebesparing pakken we op.

Een belangrijke derde pijler is het inzetten op een gebiedsgerichte aanpak en regionale initiatieven. Voor een gebalanceerde en duurzame leefomgeving moet breder gekeken worden dan de muren van het eigen vastgoed. Het plannen op en investeren in een wijkgerichte oplossing kan (des)investeringen op gebouwniveau voorkomen. Een voorbeeld hiervan is het aansluiten op de wijkgerichte aanpak om wijk voor wijk verwarmen door aardgas te vervangen door duurzame alternatieven.

De gemeente koopt daarnaast lokaal opgewekte groene energie in voor de energievraag voor de gebouwen in eigen beheer tot aan het moment van energieneutraal. Dit is met de nieuwe aanbesteding al bewerkstelligd.

3.1. Het IAP geeft inzicht in de uit het beleidskader voortvloeiende financiële consequenties

Het IAP bevat een meerjareninvesteringsprognose inclusief de investering voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Daarnaast zijn de exploitatielasten inclusief de kapitaallasten van de geplande investeringen in beeld gebracht. Met het vaststellen van het IAP legt u zich niet vast aan het verstrekken van deze vereiste middelen. Investerings die niet kunnen worden gedekt uit de reguliere exploitatie en

onderhoudsbudgetten, vergen aparte kredieten. Deze nemen wij op reguliere wijze per project op in de Kadernota's/meerjarenbegroting, zodat u jaarlijks een integrale afweging kunt maken.

Alternatieven

In het vastgoedbeheer kunt u aan vele knoppen draaien om beleid bij te stellen:

- het wijzigen van het minimale onderhoudsniveau;
- het beperken of uitbreiden van doelgroepen van beleid waarvoor de gemeente in principe huisvesting biedt;
- het meer of minder afstoten van gebouwen.

Voorliggend IAP sluit aan op gemeentelijke beleidsdoelen en bevat een realistische aanpak. Voorafgaand aan dit voorstel hebben wij op 18 oktober 2020 een informatieve bijeenkomsten met u gehad, waarin wij de keuzes hebben toegelicht. Gelet op de gevoerde consultatie tijdens deze bijeenkomsten zijn wij tot dit voorstel gekomen en hebben wij geen andere scenario's uitgewerkt.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Met de doelstelling om in 2025 nog maximaal 5% overschot aan vierkante meters te hebben, zal de komende jaren veel overtollig vastgoed moeten worden afgestoten. De efficiëntieslag die daarop volgt, moet gemaakt worden met het kritisch formuleren van de ruimtevraag bij functionele aanpassingen in een gebouw en met het inzetten op multifunctionaliteit.

Wat betreft het verhogen van de kwaliteit wordt op de korte termijn ingezet op het uiterlijk in 2025 op peil hebben van het onderhoudsniveau. Parallel daaraan wordt op pandniveau gestart met inventariseren welke verduurzamingsmaatregelen mogelijk zijn en wanneer deze het beste kunnen worden uitgevoerd. Verspreid over de komende 20 jaar zorgen die acties ervoor dat de gemeente in 2040 haar duurzaamheidsdoelstellingen kan behalen. Hiervoor zijn nauwe samenwerking en goede afspraken met haar partners noodzakelijk.

Het IAP bevat verder een stappenplan voor de komende 20 jaar, uitgewerkt in een planbord met alle gebouwen en projecten. Alle aanpassingen die minimaal moeten worden gedaan om de doelstellingen te halen zijn in het planbord gezet. Uiteraard is dat alleen voor de komende jaren zeer concreet te maken en zijn de plannen tot aan 2040 nog slechts indicatief. Na vaststelling van het IAP starten we met de voorbereiding van de activiteiten die zijn opgenomen in het planbord. Dit houdt in het starten van projecten of maken van businesscases (haalbaarheidsplannen). De planning is in hoofdlijnen afgesteld met het uitvoeringsprogramma van de beleidsvisie van het Sociaal Domein.

Het IAP heeft een dynamisch karakter. Niemand kan 20 jaar vooruitzien. Dit betekent dat jaarlijks een check plaatsvindt of de planning in het IAP bijstelling behoeft. Via de reguliere Planning en Control cyclus rapporteren wij hierover aan uw raad. Verder wordt het IAP om de vier jaar geheel herzien in samenhang met het opstellen van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP).

7. Klimaat en duurzaamheid

In het IAP en in het bijzonder in de Routekaart verduurzaming geven wij aan op welke wijze wij de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid gaan realiseren. Deze doelstellingen hebben betrekking op:

- energieneutrale gebouwenvoorraad;
- energietransitie;
- effectief ruimtegebruik.



Daarnaast zijn in de routekaart ook andere duurzaamheidsaspecten benoemd, zoals circulair bouwen. Aan deze onderdelen zijn in dit IAP nog geen concrete doelstellingen verbonden. Wel houden wij met deze aspecten rekening bijvoorbeeld bij de aanbesteding van werken en het maken van plannen.

8. Communicatie

Interne communicatie

Bij het opstellen van het IAP zijn alle relevante beleidsdisciplines betrokken binnen het fysieke en sociale domein (ruimtelijk beleid en beleid op het gebied van cultuur en welzijn, onderwijs en sport). Parallel aan het opstellen van dit IAP is door de gemeente in afstemming met de schoolbesturen een Integraal Huisvestingsplan 2020-2036 voor de scholen in de gemeente Zevenaar opgesteld. De inhoud van het IHP is geïntegreerd in dit IAP.

Externe communicatie

Met uw raad hebben wij een tweetal informatieve bijeenkomsten gehad, waarin wij een toelichting hebben gegeven op de inhoud van het plan. De gemaakte opmerkingen tijdens deze bijeenkomsten hebben wij betrokken bij het opstellen van dit plan.

Participatie

Uit het IAP vloeien diverse plannen en projecten voort. Per casus betrekken wij de gebruikers en andere belanghebbenden bij de verdere invulling en uitwerking van deze plannen. Per casus kijken wij welke communicatie nodig is en op welke wijze daar vorm aan wordt gegeven.

9. Kosten, baten en dekking

Het uitvoeren van vastgoedplannen zoals voorgenomen in het IAP vragen om aanzienlijke investeringen. Dat is niet anders dan anders: de verschillende vastgoedprojecten van de afgelopen jaren vroegen gemiddeld 2 miljoen aan investeringen per jaar. Middels de investeringsprognose wordt hiervan voor de komende 20 jaar een grove indicatie gegeven.

Het verschil met afgelopen decennia is dat de komende periode fors geïnvesteerd moet worden in het verduurzamen van de gebouwenvoorraad om zo de doelstellingen op gebied van duurzaamheid te realiseren. Daar staan uiteraard baten tegenover: we dragen bij aan de nationale en onze eigen gestelde ambities en doelstellingen, de energiekosten voor de gemeentelijke panden nemen in de komende 20 jaar af tot (nagenoeg) nul. Door de zeer gunstige inkoopstarieven van de gemeente heeft dit echter een lange terugverdientijd. Een ander voordeel is dat door afstoot, renovatie en verduurzaming de kosten voor jaarlijks onderhoud lager worden. Indirecte baten zijn het verhogen van kwaliteit van de gebouwen en welzijn van de gebruikers, het bijdragen aan een duurzame en gezonde omgeving en het stellen van het juiste voorbeeld voor inwoners, bedrijven en partners.

De investeringsprognose en de bijbehorende exploitatieprognose zijn toegevoegd om u hier inzicht in te verschaffen. Dekking van de kosten voor projecten en acties geschiedt via de reguliere weg via de Kadernota.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	989510	Integraal Accommodatieplan 2020-2040 (IAP)
2.	989514	Bijlage 1 Doelgroepenlijst IAP
3.	989516	Bijlage 2 Planbord IAP
4.	989519	Bijlage 3 Overzicht gebouwen
5.	989520	Bijlage 4 Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed
6.	989522	Bijlage 5 Financiële effecten IAP

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Vaststellen Integraal Accommodatieplan
Zaaknummer	Z/20/373032
Documentnummer	INT/20/989616

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat het gewenst is een lange termijnvisie te hebben over de gemeentelijke vastgoedportefeuille;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 110 van de Gemeentewet.

besluit:

1. In te stemmen met het Integraal Accommodatieplan 2020-2040;
2. In te stemmen met de routekaart verduurzamen maatschappelijk vastgoed;
3. Kennis te nemen van de investerings- en exploitatieprognoses

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 16 december 2020 .

De griffier	De burgemeester
W. van der Vlies	L.J.E.M. van Riswijk