

STARTNOTITIE VOORZIEN IN VASTGOED

opstellen accommodatiebeleid

1. Aanleiding

Binnen Noordoostpolder is een ruim aanbod van maatschappelijke accommodaties aanwezig. Deze accommodaties maken het (mede) mogelijk dat activiteiten op het gebied van onderwijs, welzijn, zorg, cultuur en sport kunnen plaatsvinden. Hiermee dragen ze bij aan het aantrekkelijk en leefbaar houden van de dorpen en wijken. Daarnaast leveren de maatschappelijke accommodaties ook indirecte effecten als het gaat om cohesie, volksgezondheid, integratie en participatie.

De vraag naar accommodaties verandert, onder meer door demografische ontwikkelingen en verandering in activiteiten. Gebouwen komen (gedeeltelijk) leeg te staan en er ontstaan exploitatieproblemen. Iedere vierkante meter moet wel onderhouden, beheerd en verwarmd worden. Demografische ontwikkelingen kunnen ook doorwerken in de vitaliteit van het verenigingsleven door afname van het aantal vrijwilligers en toenemende individualisering. Anderzijds zien we steeds meer burgerparticipatie en samenwerking. De gemeente heeft niet gereserveerd voor vernieuwing van gebouwen, omdat gemeenten niet mogen herwaarderden. Veel gebouwen zijn echter technisch en functioneel verouderd en hebben toenemende onderhoudskosten. Het feit dat veel gebouwen (eenmalig) zijn afgeschreven, zorgt ervoor dat ze geen kapitaallasten hebben. De huidige ruimte in de begroting voor structurele dekking van kosten voor accommodaties blijft achter bij de verwachting dat het noodzakelijk is te investeren in gebouwen.

2. Opdracht

Ontwikkelen van een beleidsplan waarmee maatschappelijke activiteiten efficiënt en toekomstbestendig gehuisvest worden/blijven in accommodaties die duurzaam geëxploiteerd kunnen worden. Om dit te realiseren, moeten we samen met maatschappelijke partners zoeken naar creatieve oplossingen, keuzes maken en middelen slim inzetten.

3. Wat levert het op?

Met het accommodatiebeleid willen we het volgende bereiken:

- inzicht in maatschappelijke en financiële prestaties van gebouwen
- afspraken over de omgang met maatschappelijk vastgoed, al dan niet in eigendom
- zicht op optimalisering van het gebruik van gebouwen
- zicht op investeringen in vastgoed voor de komende jaren
- optimalisering van de interne organisatie rondom vastgoed

4. Deelresultaten

Voorzien in Vastgoed levert de volgende deelresultaten:

1. startnotitie met opdrachtformulering (deze notitie)
2. registratie relevante vastgoedinformatie
3. inzicht in uitgangssituatie, ontwikkelingen, dilemma's, knelpunten, kansen
4. beleidsvisie
5. uitvoeringsplan met maatregelen en bijbehorende (financiële) consequenties

5. Deelresultaat registratie relevante vastgoedinformatie

Een gedegen vastgoedregistratie is nodig om adequaat op het vastgoed te kunnen sturen: inzicht biedt uitzicht. De registratie vormt een goede basis voor het te vormen beleid en bevat informatie die meegenomen wordt bij het doen van voorstellen voor maatregelen. De gegevens die nodig zijn om te kunnen sturen, worden opgenomen in een centrale vastgoedregistratie. Hiervoor wordt aangesloten op een systeem dat de gemeente reeds hanteert.

6. Deelresultaat inzicht in uitgangssituatie, ontwikkelingen, knelpunten, kansen

Een beschrijving van onder meer de aanwezige accommodaties, bezetting, kosten en opbrengsten, demografische en ruimtelijke ontwikkelingen, maatschappelijke trends, (verwachte) knelpunten en mogelijke kansen.

7. Deelresultaat beleidsvisie

Er wordt een beleidsvisie opgesteld voor alle relevante onderwerpen, met hieraan gekoppeld heldere beleidsuitgangspunten. De beleidsvisie bevat nog geen uitspraken over individuele objecten. Dit gebeurt bij de concrete uitwerking van de beleidsvisie in het uitvoeringsplan. Onderwerpen die in ieder geval aan de orde komen in de beleidsvisie zijn:

- ambitie (of leefbaarheid)
- voorzieningenniveau
- kwaliteitsniveau gebouwen
- duurzaamheid
- toekomstbestendigheid
- efficiency
- leegstand
- rollen, taken en verantwoordelijkheden
- financiën
- interne vastgoedorganisatie
- proces

8. Deelresultaat uitvoeringsplan

Per dorp en wijk worden voorstellen gedaan voor maatregelen op gebied van onderhoud, renovatie, nieuwbouw, uitbreiding, clustering, eigendomssituatie of afstoting van gebouwen. De maatregelen worden opgenomen in een concreet uitvoeringsplan voor de korte, middellange en lange termijn. Inclusief een financiële doorvertaling van de incidentele en structurele consequenties van voorgenomen maatregelen. Dit geldt zowel voor investeringen als voor mogelijke besparingen en opbrengsten. Het uitvoeringsplan is richtinggevend voor projecten op het gebied van accommodaties de komende jaren.

9. Opzet

De opzet ziet er als volgt uit:

- Startnotitie, beschrijft de opdracht van de raad aan het college;
- Beleidsvisie, hierin stelt de raad op hoofdlijnen kaders vast over de thema's/onderwerpen zoals benoemd in de startnotitie onder beleidsvisie;
- Uitvoeringsplan beschrijft concrete maatregelen voor de korte, middellange en lange termijn. (als het ware het onderwijshuisvestingsplan).

Het Uitvoeringsplan bestaat uiteindelijk uit één rapport. Gezien de specifieke aard van bepaalde gebouwenclusters, wordt binnen het plan wel een indeling gemaakt in:

A. onderwijshuisvesting	primair, speciaal en voortgezet onderwijs
B. maatschappelijke accommodaties	opvang, sport, recreatie, welzijn, zorg, ontmoeting, cultuur
C. overig vastgoed vastgoed	gemeentelijke organisatie, strategisch, ander vastgoed

10. Afbakening

- Het accommodatiebeleid gaat over gebouwen waarmee de gemeente Noordoostpolder een financiële relatie (eigendom, huur of subsidie) heeft. Dit zijn gebouwen met een publieke functie op het gebied van onderwijs, opvang, sport, recreatie, welzijn, cultuur en gemeentelijke organisatie. Daarnaast wordt ook gekeken naar gebouwen die niet tot één van deze categorieën behoren, maar wel bezit zijn van de gemeente, zoals strategisch vastgoed, leegstaande gebouwen en overig vastgoed.
- Het accommodatiebeleid gaat niet over nutsvoorzieningen zoals traforuimtes, gronden zonder opstal (met uitzondering van de sportvelden), kunstwerken, bruggen en andere infrastructurele werken en straatmeubilair.

11. Politiek-bestuurlijke betrokkenheid

Met name daar waar het gaat om maatschappelijke en financiële optimalisering, is politiek-bestuurlijke betrokkenheid van evident belang. De gemeenteraad en het college zijn leidend bij het uitzetten van de strategische lijnen waarlangs de gemeente zich ontwikkelt. Daarnaast worden omwille van de politieke gevoeligheid van mogelijke keuzes het college en de raad meegenomen in het proces. Bij de beleidsvisie is de gemeenteraad aanzet. Hier benoemt de raad de kaders waarbinnen het uitvoeringsplan wordt ontwikkeld. De uitvoeringsplannen worden opgesteld door het college en via de begrotingscyclus door de raad geaccordeerd.

12. Betrokkenheid maatschappelijk veld

Betrokkenheid van het maatschappelijk veld is belangrijk voor de kwaliteit van het plan en de gedragenheid. Vertegenwoordigers van dorpen, wijken en maatschappelijke organisaties worden betrokken bij het ontwikkelen van accommodatiebeleid. De gemeente ziet het als een gezamenlijke opgave om tot een toekomstbestendig voorzieningenniveau te komen dat bijdraagt aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Noordoostpolder. Daarnaast gaat het niet alleen om gemeentelijke gebouwen, maar ook om andere (mogelijke) maatschappelijke accommodaties. En ook anderen hebben er belang bij dat we de juiste dingen doen en middelen slim inzetten. De rol van anderen wordt per situatie bepaald. Dit kan bijvoorbeeld zijn eigenaar, (ver)huurder, beheerder of exploitant van maatschappelijke gebouwen.