voorzien in vastgoed

accommodatiebeleid gemeente Noordoostpolder

september 2017

VOORWOORD.

Beste lezer,

Binnen Noordoostpolder is een ruim aanbod van maatschappelijke accommodaties aanwezig. Deze gebouwen maken het (mede) mogelijk dat activiteiten op het gebied van onderwijs, sport, recreatie, welzijn en cultuur kunnen plaatsvinden. Ze dragen in belangrijke mate bij aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van onze dorpen en wijken. Vanwege de functie die ze hebben, omdat het beeldbepalende gebouwen zijn of omdat ze effect hebben op de sociale cohesie, volksgezondheid, integratie en participatie. Daar mogen we als inwoners van Noordoostpolder trots op zijn!

Om het voorzieningenniveau te behouden, moet er de komende jaren wel iets gebeuren. Door de bijzondere ontstaansgeschiedenis van onze polder hebben we namelijk te maken met gebouwen die grotendeels in dezelfde periode zijn gebouwd. Deze gebouwen zijn nu ongeveer 60 jaar oud. Technisch gezien levert dit meestal nog geen problemen op. Functioneel en qua exploitatie gezien ontstaan er echter steeds vaker knelpunten. Daarnaast hebben we te maken met een veranderende behoefte door demografische ontwikkelingen en verandering in activiteiten. Dit vraagt soms om een aanpassing van onze accommodaties.

Om een goed voorzieningenniveau te creëren investeert de gemeente al vanaf haar bestaan in maatschappelijk vastgoed. Voor een deel omdat we een wettelijke zorgplicht hebben, bijvoorbeeld in het voorzien in voldoende adequate huisvesting voor het (bewegings)onderwijs.

Daarnaast is het een beleidskeuze om belangrijke en waardevolle activiteiten zoals sport en ontmoeting mogelijk te maken. Om dit te kunnen blijven doen, moeten we slimme toekomstbestendige oplossingen zoeken. Mensen, middelen en ruimte optimaal benutten.

Daarom ligt nu ons eerste accommodatiebeleidsplan voor u. Dit plan gaat over al het gemeentelijke vastgoed. Het is een belangrijke stap in de verdere professionalisering van onze vastgoedorganisatie waarin we steeds meer integraal en strategisch naar vastgoed kijken. Met dit beleidsplan Voorzien in Vastgoed en het uitvoeringsprogramma dat op basis van onze ambitie en beleidskaders wordt opgesteld, gaan we de komende jaren aan de slag om onze vastgoedportefeuille te optimaliseren. Om te zorgen dat we ook in de toekomst kunnen blijven voorzien in vastgoed en onze gemeente leefbaar en aantrekkelijk houden!

Wiemer Haagsma

Projectwethouder Voorzien in Vastgoed,
Gemeente Noordoostpolder

INHOUDSOPGAVE.

Voorwoord		
Inhoudsopgave		
Samenvatting		4
Hoofdstuk 1	INTRODUCTIE.	6
Hoofdstuk 2	UITGANGSSITUATIE.	11
Hoofdstuk 3	TRENDS EN ONTWIKKELINGEN.	22
Hoofdstuk 4	AMBITIE.	26
Hoofdstuk 5	BELEID.	31
Bijlage 1	OVERZICHT GEMEENTELIJKE EIGENDOMMEN.	58

SAMENVATTING.

UITGANGSSITUATIE

- unieke ontstaansgeschiedenis
- voorzieningen aanwezig in iedere kern
- weinig ‘overbodig’ vastgoed
- vraag naar vernieuwing van gebouwen
- ontbreken van een vernieuwingsreserve
- verschillende rollen gemeente
- ontbreken van een lange termijn perspectief en investeringsplan per gebouw

AMBITIE & EFFECTEN

- aantrekkelijke gemeente om te wonen, werken, leren en recreëren
- faciliteren van ontmoeting, onderwijs, sport, welzijn, recreatie en cultuur
- investeren in gebouwen met een structurele maatschappelijke meerwaarde
- efficiënte en toekomstbestendige gebouwen
- waardevolle activiteiten goed en betaalbaar gehuisvest
- gebouwen die leerlingen onderwijskundig uitdagen
- optimalisering van onze vastgoedportefeuille
- inzicht in financiële consequenties op lange termijn

BELEIDSVISIE

- focus op activiteiten
- basisvoorzieningen op orde
- verantwoording rol gemeente
- onderscheid tussen wettelijke taak en beleidsvrijheid
- afwegingskader bij investering in gebouwen
- zoeken naar verbindingen
- passend accommoderen
- benutten van kwaliteiten
- doorontwikkeling vastgoedorganisatie

MAATREGELEN
(= Uitvoeringsplan)

- in stand houden en onderhouden
- functie verplaatsen, combineren, clusteren
- herijken afspraken
- optimaliseren
- vernieuwen
- verduurzamen
- afstoten
- slopen

Sporthal Bosbadhal Emmeloord (2013)

hoofdstuk 1

introductie

1 INLEIDING.

1.1 VOORZIEN IN VASTGOED.

Maatschappelijke activiteiten zijn belangrijk voor de leefbaarheid en sociale binding in de Noordoostpolder. Dit blijkt onder meer uit de dorpsvisies. In veel gevallen worden activiteiten op het gebied van onderwijs, sport, recreatie, welzijn en cultuur gefaciliteerd met gebouwen. De gemeente heeft vaak een rol bij dit zogeheten maatschappelijk vastgoed. Als eigenaar, beheerder, huurder of subsidieverstrekker. De maatschappelijke accommodaties maken het mogelijk dat waardevolle activiteiten kunnen plaatsvinden. Hiermee dragen ze bij aan de aantrekkelijkheid van onze dorpen en wijken. De gemeente heeft daarnaast gebouwen in eigendom om een andere reden, bijvoorbeeld voor het huisvesten van onze eigen organisatie.

Diverse ontwikkelingen vragen om een visie op ons vastgoed. Gebouwen verouderen, de omvang en samenstelling van de bevolking wijzigt, de vraag naar accommodaties verandert, het delen van voorzieningen is steeds meer gemeengoed en het bewustzijn dat we zuiniger met onze planeet moeten omgaan is gegroeid.

Om te kunnen blijven *voorzien in vastgoed* en waardevolle activiteiten te blijven faciliteren zijn extra investeringen de komende jaren onontkoombaar. Dit vraagt om lef en verantwoordelijkheid om keuzes te maken. We kunnen nu eenmaal niet alles tegelijk vernieuwen. En misschien is dat ook niet nodig, omdat voorzieningen gecombineerd kunnen worden, ergens anders gehuisvest kunnen worden of de behoefte hieraan veranderd is. Daarom is dit integrale accommodatiebeleidsplan 'Voorzien in Vastgoed' (VIV) opgesteld.

1.2 WAT IS DE OPDRACHT?

Het accommodatiebeleid is in 2014 opgenomen op de strategische raadsagenda. Hiermee is het een belangrijk onderwerp voor de gemeenteraad van de Noordoostpolder. In de Startnotitie Voorzien in Vastgoed is de opdracht van de raad aan het college beschreven:

"Ontwikkel een beleidsplan waarmee maatschappelijke activiteiten efficiënt en toekomstbestendig gehuisvest worden / blijven in accommodaties die duurzaam geëxploiteerd kunnen worden"

Om deze opdracht uit te voeren, beantwoorden we onder meer de volgende deelvragen:

- Welke gebouwen heeft de gemeente in eigendom?
- Wat is de uitgangssituatie rondom deze accommodaties?
- Wat zijn de kosten, opbrengsten en prestaties van gemeentelijke gebouwen?
- Wat zijn de trends en ontwikkelingen rondom accommodaties?
- Welke ambitie streeft de gemeente na ten aanzien van accommodaties?
- Welk beleid dient als uitgangspunt bij de inzet van accommodaties?
- Welke rol wil de gemeente innemen bij het faciliteren van activiteiten?
- Welke investeringen zijn de komende jaren nodig in accommodaties?
- Hoe kunnen kosten worden bespaard en opbrengsten worden verhoogd?

1.3 WAAR RICHT DIT BELEIDSPLAN ZICH OP?

Dit plan gaat over *alle gebouwen die in gemeentelijk bezit zijn*. Het grootste deel van de gebouwen in eigendom van de gemeente is maatschappelijk vastgoed. Er is ook maatschappelijk vastgoed in bezit van bijvoorbeeld stichtingen, verenigingen, kerken of ondernemers. Deze gebouwen kunnen ook waardevolle activiteiten huisvesten. Daar waar mogelijk wordt dit meegenomen in het zoeken naar een toekomstbestendige oplossing.

Het accommodatiebeleid gaat *niet* over nutsvoorzieningen zoals traforuimtes, gronden zonder opstal, kunstwerken, bruggen en andere infrastructurele werken en straatmeubilair. In eerste instantie vallen ook de sportvelden buiten het accommodatiebeleid. Mogelijk kunnen deze in de toekomst ook onderdeel vormen van het accommodatiebeleid.

1.4 BELEIDSVISIE EN UITVOERINGSPLAN

Het accommodatiebeleidsplan VIV bestaat uit twee delen. Dit deel betreft de beleidsvisie VIV. Hierin zijn naast de uitgangssituatie en relevante ontwikkelingen ook de ambitie en kaders ten aanzien van onze gebouwen opgenomen. Hiermee geven we richting aan hoe we met ons vastgoed om willen gaan en wat we hiermee willen bereiken.

Op basis van de ambitie en beleidskaders ten aanzien van accommodaties wordt het Uitvoeringsplan VIV opgesteld. Dit is een meerjaren vastgoedplanning. Hierin wordt opgenomen in welke gebouwen we willen investeren, op welk moment, tot welke investeringsbehoefte dit leidt en hoe deze kosten gedekt kunnen worden. Er worden voorstellen gedaan over rolverdeling en fasering die het beste aansluiten bij de taken en opgaven die er liggen in de Noordoostpolder. Daarnaast worden voorstellen gedaan om het bestaande vastgoed beter, duurzamer en energiezuiniger te gebruiken. Met de informatie die voorhanden is zijn gemeente en betrokkenen zijn en staat weloverwogen beslissingen te nemen. En de (financiële) consequenties hiervan in beeld te brengen. Indien de voorgestelde maatregelen niet passen binnen het huidige financiële kader, kan dit tot een verzoek om extra budget leiden. Een andere mogelijkheid is een aanpassing van de maatregelen en/of fasering, maar nog wel steeds vanuit de vastgestelde ambitie en beleidskaders.

Over de wijze waarop projecten daadwerkelijk uitgevoerd worden (nieuwbouw of renovatie, locatie, duurzaamheidsmaatregelen, exacte kosten) wordt te zijner tijd per project een voorstel voorgelegd aan college en raad. Hierbij wordt altijd rekening gehouden met effect op andere vastgoedprojecten.

1.5 RELEVANTE BESTAANDE BELEIDSKADERS.

Dit accommodatiebeleid staat niet op zichzelf, maar past in de actuele beleidsontwikkeling vanuit de gemeente. Als input voor dit accommodatieplan hebben bepalingen uit verschillende relevante beleidsdocumenten als uitgangspunt gediend. De volgende gemeentelijke beleidsstukken zijn geraadpleegd:

- Dorpsvisies (diverse jaartallen)
- Sportnota 2008-2015
- Nota Kindcentra (2011)
- IHP 2012-2015
- Sociale Structuurvisie (2012)
- Beleidsplan begraven 2012-2022
- Erfgoednota (2013)
- Structuurvisie Noordoostpolder 2025 (2013)
- Passend Organiseren (2013)
- Woonvisie 2.0 (2013)
- Monumentenbeleid 2013-2018
- Coalitieakkoord 2014-2018
- Krachtig Noordoostpolder (2014)
- Ontwikkelperspectieven dorpen (2016)
- Cultuurnota 2016-2019 'We gaan het (mee)maken!
- Visienota Noordoostpolder Energieneutraal (2017)
- Meerjaren Onderhoudsplannen gebouwen (2017)
- Nota Waardering, activeren en afschrijven 2017

1.6 MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID.

Voorzien in Vastgoed vraagt om een goede samenwerking en afstemming met de gebruikers en beheerders van onze accommodaties. Maar ook met eigenaren van andere accommodaties met een maatschappelijke functie. We zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om geld en tijd op de juiste manier en het juiste moment in te zetten. Op deze manier gaan we voor een gezond en toekomstgericht voorzieningenniveau in onze unieke polder.

In een eerste consultatieronde van VIV is gesproken met verschillende partijen:

- *Raadsleden*, via brainstormsessies en een schriftelijke vragenronde over richtinggevende uitgangspunten.
- *Maatschappelijke instellingen* zoals schoolbesturen, SPN, Carrefour en zorginstellingen.
- *Vertegenwoordigers van dorpen en wijken* zoals verenigingen plaatselijk belang, wijkverenigingen en wijkplatforms.
- *Vertegenwoordigers van accommodaties* zoals buurthuizen, dorpshuizen, sportaccommodaties, scholen en kerken.

Bij het opstellen van het Uitvoeringsplan worden schoolbesturen en vertegenwoordigers vanuit de dorpen en wijken wederom betrokken. Daarnaast wordt gesproken met partijen voor wie uitvoering van het plan direct consequenties heeft en met partijen die mogelijk een rol kunnen spelen bij het vinden van een oplossing voor een concreet huisvestingsvraagstuk.

Uitkijktoren Ramspol, Ens (1953)

hoofdstuk 2

uitgangssituatie

2 UITGANGSSITUATIE.

Dit hoofdstuk wordt de uitgangssituatie rondom gemeentelijke gebouwen en overig maatschappelijk vastgoed in de gemeente Noordoostpolder beschreven.

2.1 GEBOUWEN VAN DE GEMEENTE.

De gemeente Noordoostpolder heeft op dit moment 127 gebouwen in (economisch) eigendom. Gebouwen die meerdere functies huisvesten en/of meerdere adressen hebben, zijn hierbij als één gebouw geteld. Een totaal overzicht van de gemeentelijke eigendommen is opgenomen in bijlage 1.

Gemeentelijk vastgoed wordt vaak in drie hoofdcategorieën verdeeld:

(1) Maatschappelijk vastgoed met een beleidsondersteunende functie
(2) Vastgoed voor huisvesting van de eigen organisatie
(3) Al het overige vastgoed dat de gemeente bezit

Op de volgende pagina is een grafiek opgenomen met een nadere onderverdeling van de gemeentelijke vatgoedportefeuille. Hiervoor zijn de typen vastgoed gehanteerd die hiernaast zijn opgenomen.

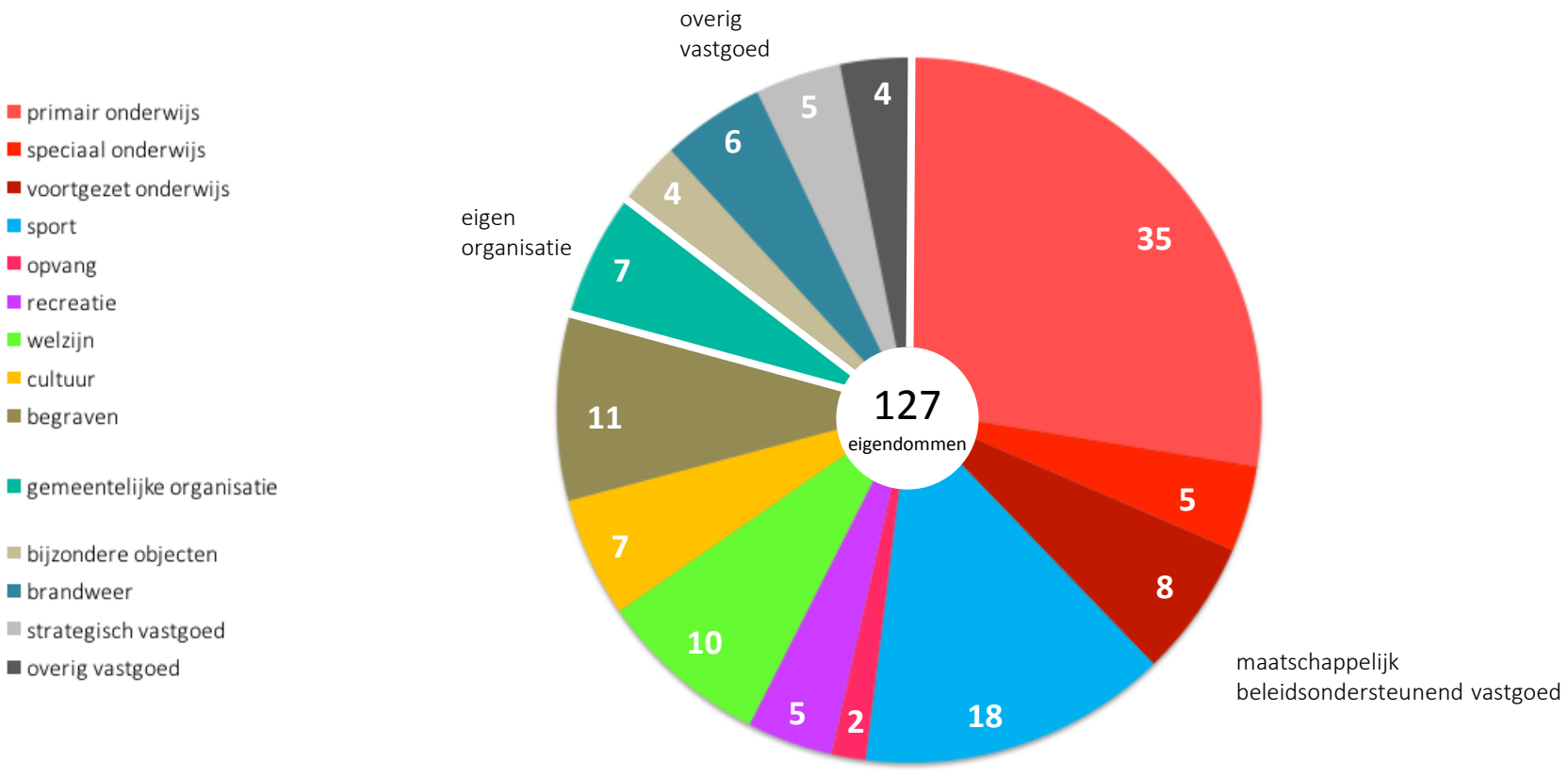
Op de volgende pagina is een grafiek opgenomen met een nadere onderverdeling van de gemeentelijke vatgoedportefeuille. Hiervoor zijn onderstaande subcategorieën gebruikt.

Beleidsondersteunend maatschappelijk vastgoed (101 gebouwen / 79,5%)
- Onderwijs
- Sport
- Opvang
- Recreatie
- Welzijn
- Cultuur
- Begraven

Huisvesting eigen organisatie (7 gebouwen / 5,5%)
- Gemeentelijke organisatie

Overig vastgoed (19 gebouwen / 15,0%)
- Bijzondere objecten
- Brandweer
- Strategisch vastgoed
- Overig vastgoed

Onderverdeling vastgoed gemeente Noordoostpolder naar functie (aantal gebouwen)



Als we kijken naar de redenen waarom de gemeente vastgoed in eigendom heeft, kan de volgende verdeling worden gemaakt:

- Op dit moment is 65 procent van de gebouwen bestemd voor de uitvoering van een *wettelijke taak of afgesproken regionale taak*. Dit wil niet zeggen dat al deze 82 afzonderlijke gebouwen in de toekomst nodig blijven om aan deze taak te blijven voldoen. In sommige gevallen faciliteren we meer dan volgens de wettelijke taak noodzakelijk is. Vaak is dit ontstaan vanuit de historie (iedere kern heeft een eigen begraafplaats) of omdat we een wettelijke taak combineren met een beleidsambitie (bewegingsonderwijs versus het faciliteren van verenigingssport).

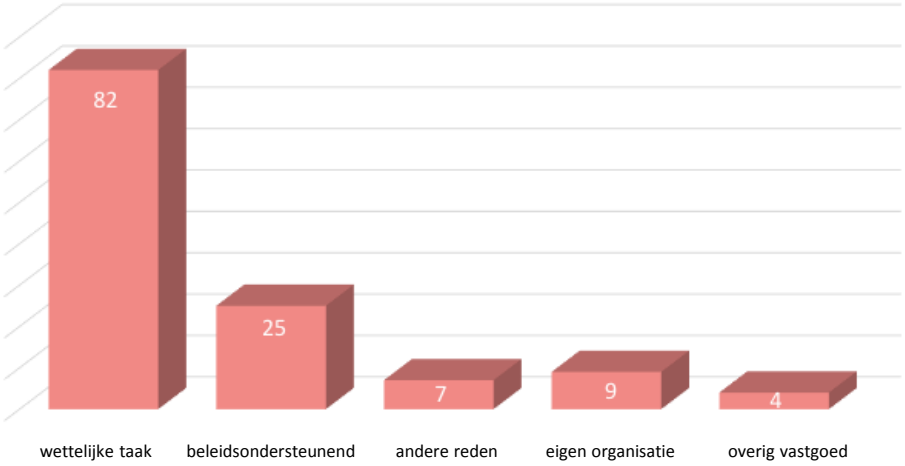
- 20 procent van de gebouwen wordt gebruikt *ter ondersteuning van het gemeentelijke beleid*. Deze 25 gebouwen huisvesten activiteiten op het gebied van welzijn, ontmoeting, cultuur, recreatie en zwemmen.

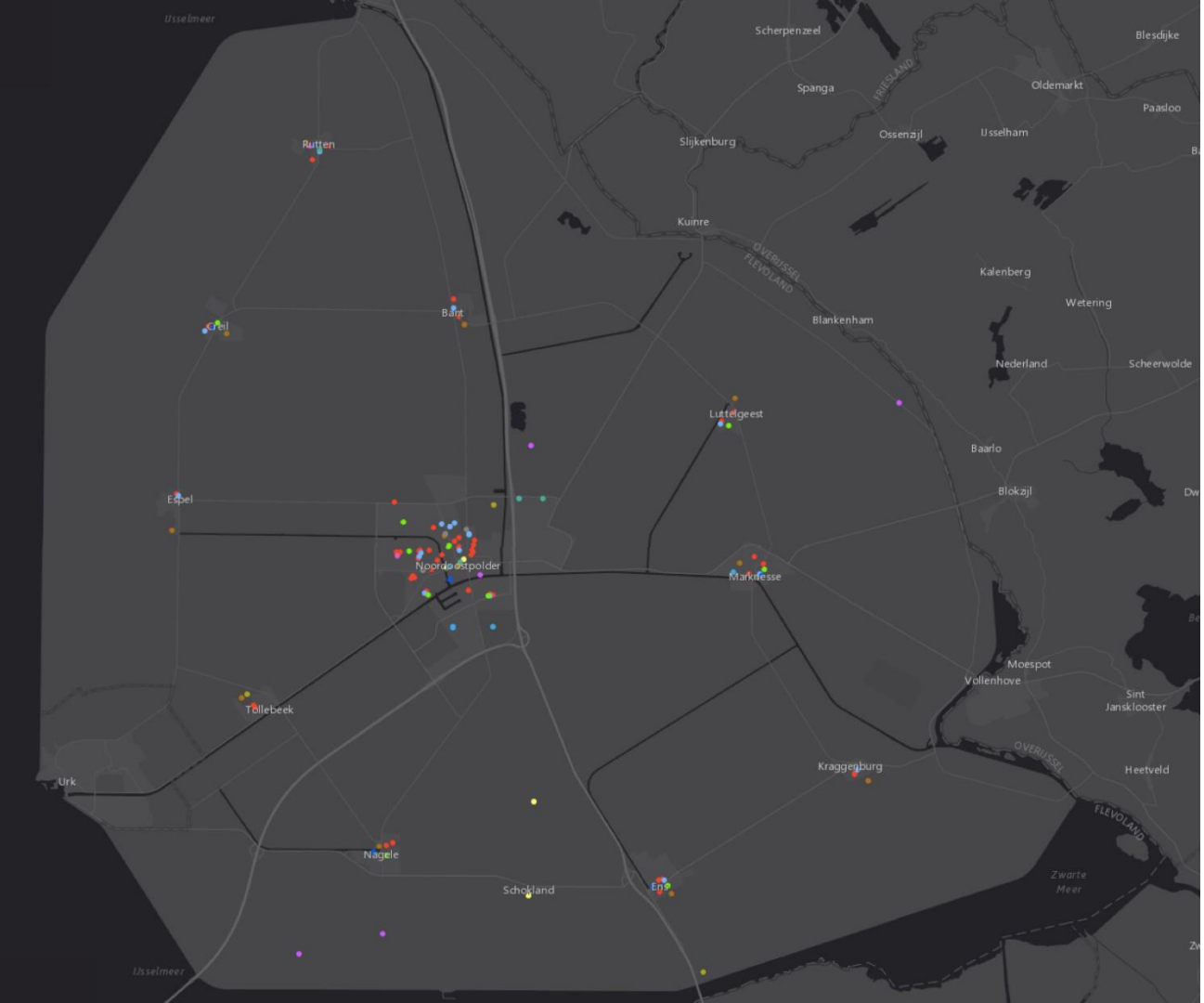
- 7 procent van de gebouwen wordt ingezet voor het *huisvesten van de gemeentelijke organisatie*. Voorbeelden hiervan zijn het gemeentehuis, de gemeentewerf en de Milieustraat.

- De gemeente heeft 9 gebouwen om een *andere reden* in eigendom, bijvoorbeeld omdat het een strategische locatie is of omdat een gebouw cultuurhistorische waarde heeft. Dit is 7 procent van het totale gemeentelijke vastgoed.

- Slechts 3 procent van de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille behoort tot de categorie overig vastgoed. Dit zijn gebouwen die niet nodig zijn ter ondersteuning van het beleid en geen strategische waarde hebben.

Onderverdeling vastgoed gemeente Noordoostpolder naar reden (aantal gebouwen)





eigendommen gemeente

- onderwijs
- sport
- opvang
- recreatie
- welzijn
- cultuur
- begraven
- gemeentelijke organisatie
- bijzondere objecten
- brandweer
- strategisch vastgoed
- overig vastgoed

2.2 GEBOUWEN VAN ANDEREN.

Naast de gebouwen van de gemeente zijn er ook gebouwen van derden waar maatschappelijke activiteiten plaatsvinden.

Recht van opstal of erfpacht
De gemeente heeft voor een lange periode een recht van opstal verleend voor gebouwen of gebouwen in erfpacht zijn gegeven. Hiermee zijn de taken en verantwoordelijkheden die horen bij het in eigendom hebben van een gebouw voor een bepaalde (vaak langdurige) periode overgedragen aan een andere partij. Dit geldt bijvoorbeeld voor de clubgebouwen en kleedkamers van verenigingen zoals voetbal, ijsclub, biljart en darts. Uitzondering hierbij zijn het vrijstaande kleedgebouw bij Sportclub Emmeloord en bij hockeyvereniging De Meeuwen. Deze gebouwen heeft de gemeente wel volledig in eigendom, omdat deze kleedkamers worden ingezet voor het voortgezet onderwijs. De gemeente heeft een wettelijke taak om bewegingsonderwijs mogelijk te maken. Voor het voortgezet onderwijs is dit niet alleen binnensport maar ook buitensport.

Financiële relatie
Daarnaast zijn er gebouwen waarmee de gemeente alleen een financiële relatie heeft. De gemeente huurt niet direct gebouwen, maar betaalt wel een exploitatievergoeding voor de gymnastieklokalen in MFC Tollebeek en MFC Nagele. Deze gymlokalen worden onder meer gebruikt voor bewegingsonderwijs (wettelijke taak).

Er zijn ook andere partijen die een subsidie van de gemeente inzetten voor hun huisvesting. Voorbeelden hiervan zijn de financiering van een eigen gebouw (bibliotheek) of het huren van een pand (Werkcorporatie, Carrefour, SPN, GGD). De gemeente heeft in het verleden ook investeringen gedaan in gebouwen waarvan zij geen eigenaar is. Een voorbeeld hiervan is de investeringsbijdrage in een multifunctionele accommodatie via Leader subsidie.

Geen financiële relatie
Tot slot zijn er binnen de gemeente ook gebouwen van derden waar maatschappelijke activiteiten plaatsvinden, maar waarmee de gemeente geen financiële relatie heeft. Dit zijn bijvoorbeeld kerkgebouwen, activiteitenruimten bij zorginstellingen of zalen bij horecagelegenheden.

Dit accommodatiebeleid richt zich op de 127 gebouwen die de gemeente in (economisch) eigendom heeft. De gemeente is verantwoordelijk voor deze gebouwen en er is behoefte aan een duidelijk toekomstperspectief. Als er een mogelijkheid is om te optimaliseren, worden ook de gebouwen die geen eigendom zijn van de gemeente betrokken.

2.3 KARAKTERISERING VASTGOED NOORDOOSTPOLDER.

(1) UNIEKE ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Onze polder is op een unieke wijze ontstaan. Na de drooglegging zijn in korte tijd Emmeloord en de tien omliggende dorpen gesticht. Hiervoor was op de tekentafel een bijzonder ontwerp gemaakt volgens de *centrale plaatsen theorie*. De dorpen werden 'A-kernen' met een lokaal-verzorgend karakter. Emmeloord kreeg als 'B-kern' ook voorzieningen voor de niet dagelijkse bezigheden. In de jaren '50 werd hiermee een belangrijke basis gelegd voor het huidige voorzieningenniveau. Ieder dorp kreeg drie schoolgebouwen, drie kerken en een ontmoetingsplek. Later werden hier een gymlokaal en buitensport-voorziening aan toegevoegd. Alle dorpen liggen op geringe afstand van Emmeloord en van de buurdorpen. Een afstand die destijds goed per fiets te overbruggen was, waardoor mensen uit de dorpen ook gebruik konden maken van de voorzieningen in Emmeloord.

Later zijn de drie dorpen Creil, Ens en Marknesse aangewezen als *clusterdorpe*n. Deze dorpen kregen een iets uitgebreider voorzieningenniveau. Dit is onder meer terug te zien aan de sporthallen die hier in de jaren '80 / begin jaren '90 zijn gerealiseerd en de 'zorgsteunpunten' die in deze drie dorpen werden opgericht.

(2) VEEL ACCOMMODATIES

Er zijn veel maatschappelijke accommodaties in de gemeente Noordoostpolder. De dorpen hebben allemaal een basis voorzieningenniveau met primair onderwijs, binnensport, buitensport en ontmoeting. Deze accommodaties zijn grotendeels gerealiseerd in een tijd dat samenwerking en multifunctioneel ruimtegebruik nog niet gebruikelijk waren. Daarom kreeg iedere activiteit een eigen gebouw.

Emmeloord heeft naast deze basisvoorzieningen ook voorzieningen met een gemeente brede (of regionale) functie. Voorbeelden hiervan zijn de bibliotheek, het theater en het zwembad. De nog in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk Emmelhage is de enige wijk waar nog geen maatschappelijk vastgoed is.

(3) WEINIG 'OVERBODIG' VASTGOED

De gemeente Noordoostpolder heeft een efficiënte vastgoedportefeuille met weinig gebouwen die geen noodzakelijk functie hebben. Toch kan het nog beter, door het aantal leegstaande vierkante meters te verminderen, de bezetting te verbeteren of functies onder één dak te brengen.

(4) VRAAG NAAR VERNIEUWING
Een groot deel van het maatschappelijk vastgoed in Noordoostpolder is in dezelfde periode gerealiseerd. Deze gebouwen zijn technisch goed onderhouden, maar qua functionaliteit of duurzaamheid heeft meestal nog geen vernieuwing plaatsgevonden. Dit maakt dat veel van onze gebouwen nu en de komende jaren behoefte hebben aan vernieuwing.

(5) STILLE LASTEN PROBLEMATIEK
Een deel van de gemeentelijke eigendommen heeft geen boekwaarde en kapitaalslasten meer. Dit heeft verschillende redenen:

- gebouwen zijn 'om niet' overgedragen door de rijksoverheid
- gebouwen zijn betaald met incidenteel geld en nooit 'geactiveerd'
- de afschrijvingstermijn is verstreken en er is niet vernieuwd

Dit betekent dat er binnen de gemeentebegroting te weinig vrijval is van kapitaalslasten om alle gewenste vernieuwingen te betalen.

(6) GEEN VERNIEUWINGSRESERVE
Voor het grootste deel van de gebouwen wordt geld gereserveerd voor het groot onderhoud. Dit gaat via een voorziening. De gemeente Noordoostpolder heeft echter niet gereserveerd voor vernieuwing van gebouwen.

(7) VERSCHILLENDE ROLLEN
De rol van de gemeente verschilt soms voor soortgelijke gebouw. Een voorbeeld hiervan zijn de dorpshuizen. In zes dorpen is de gemeente momenteel eigenaar van het dorpshuis in de andere vier dorpen is dat niet zo.

(8) REDUCTIE AANTAL VIERKANTE METERS
Door demografische ontwikkelingen en samenwerking tussen verschillende partijen is de vastgoedportefeuille van de gemeente de afgelopen jaren al kleiner geworden. Steeds vaker worden verschillende scholen onder één dak gehuisvest. De gebouwen die overblijven worden verkocht of gesloopt.

(9) ONTWIKKELING INTERNE VASTGOEDORGANISATIE
De afgelopen jaren zijn er stappen gezet om de vastgoedorganisatie verder te professionaliseren. Dit heeft zich voornamelijk gericht op het volgende:

- vormen van team Vastgoedbeheer bij het Ingenieursbureau
- actualisering van contracten en wegwerken historische achterstanden
- centraliseren van informatie
- ontwikkelen van integraal accommodatiebeleid
- afstoten van overbodig vastgoed

2.4 FEITEN EN CIJFERS.

Onderstaande kengetallen zijn gebaseerd op de huidige vastgoedregistratie (2017). In 2017 is het rentepercentage voor investeringen in gebouwen door de gemeente op 0 gezet. De kapitaallasten bestaan in dit overzicht daardoor alleen uit de afschrijvingslasten.

Aantal accommodaties	127
Gemiddelde leeftijd	49 jaar
Totale omvang	139.000 m2 bvo
Totale WOZ-waarde	89.000.000 euro
Totale boekwaarde	37.000.000 euro
Gemiddelde boekwaarde per gebouw	291.000 euro
Jaarlijkse kapitaallasten	1.400.000 euro

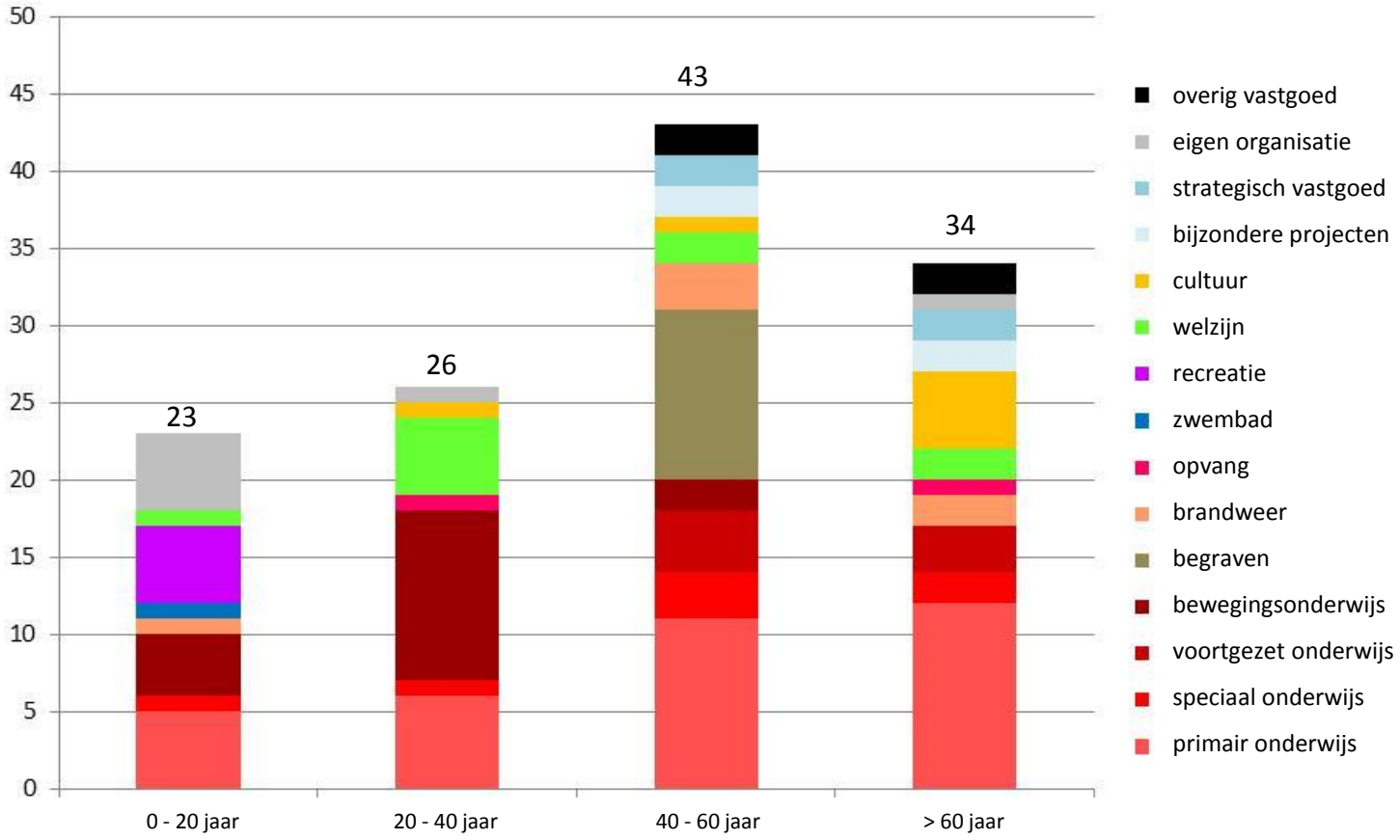
2.5 LEEFTIJD GEBOUWEN.

De gemiddelde leeftijd van de gemeentelijke gebouwen is 49 jaar. Als we de historische gebouwen op werelderfgoed Schokland niet meetellen, komen we uit op 45 jaar.

In de afgelopen jaren zijn de Centrumschool in Emmeloord, OBS de Keerkring en de Bosbadhal (in plaats van de PWA-Hal) vernieuwd. Daarnaast zijn er ook een aantal gebouwen gerenoveerd: RKBS St. Josephschool, Bonifatius Mavo, SWS Titus Brandsma, dorpshuis De Acht (voorheen De Mierenhoop) en het gemeentehuis. Op dit moment worden CBS De Lichtboei en SWS De Fladderiep aangepakt. Maar het grootste deel moet nog komen.

In de grafiek op de volgende pagina is een indeling per leeftijdscategorie opgenomen. In de grootste categorie zitten gebouwen die tussen de 40 en 60 jaar oud zijn (43 gebouwen). De op één na grootse categorie bestaat uit gebouwen die ouder zijn dan 60 jaar (34 gebouwen). Uitgaande van een afschrijvingstermijn en functionele levensduur van 40 jaar komen deze gebouwen in aanmerking voor een renovatie of vernieuwing. Gebouwen zijn goed onderhouden, maar vaak heeft nog geen renovatie, vernieuwing of functionele verbetering plaatsgevonden. In het Uitvoeringsplan VIV worden maatregelen en de daarbij behorende investeringen opgenomen om deze gebouwen weer toekomstbestendig te maken.

Onderverdeling vastgoed gemeente Noordoostpolder naar leeftijd (aantal gebouwen)



OBS De Keerkring, Emmeloord (2014)

hoofdstuk 3

trends en ontwikkelingen

3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN.

Rondom maatschappelijke accommodaties en ander gemeentelijke vastgoed spelen landelijk verschillende trends en ontwikkelingen. Daarnaast zijn er ontwikkelingen die specifiek zijn voor Noordoostpolder.

(1) VERANDERENDE BEHOEFTE

Technologische vooruitgang, individualisering van de samenleving, toenemende mobiliteit en nieuwe vormen en groter aanbod van vrijetijdsbesteding hebben invloed op de vraag naar maatschappelijk activiteiten.
Bevolkingsafname, ontgroening en vergrijzing doen zich in de meeste dorpen in Noordoostpolder voor. Volgens recente prognoses van de gemeente (2016) gaat op termijn ook het inwoneraantal van Emmeloord dalen. Naast een bevolkingsafname is er ook sprake van ontgroening en vergrijzing. De mate waarin dit zich voordoet verschilt per kern. Deze ontwikkelingen leiden tot minder en andere activiteiten, een afname van het aantal leerlingen en een afname van het aantal leden van verenigingen. Dit heeft natuurlijk gevolgen voor de behoefte aan gebouwen.

(2) LEEGSTAND EN EXPLOITATIEPROBLEMEN

Maatschappelijk vastgoed is steeds lastiger te exploiteren door onder meer teruglopende leerling- en ledenaantallen. Dit leidt tot leegstand, een slechte bezetting van gebouwen en een tekort aan vrijwilligers waardoor het moeilijker wordt om gebouwen in stand te houden. In Noordoostpolder heeft het onderwijs te maken met toenemende leegstand doordat er minder leerlingen zijn. Dit biedt anderzijds ook mogelijkheden om fysieke kindcentra of medegebruik door andere partijen mogelijk te maken.

We zien dat dorps- en buurthuizen hard hun best doen om met allerlei nieuwe activiteiten en initiatieven voldoende bezoekers aan te trekken. Bij sportverenigingen wordt er steeds vaker samengewerkt en gekeken naar mogelijkheden om voorzieningen te delen.

(3) REDUCTIE VASTGOEDVOLUMES

In de jaren ‘60 en ’70 hebben alle gemeenten op grote schaal gebouwen neergezet om maatschappelijke activiteiten te faciliteren. Het merendeel van deze accommodaties is inmiddels meer dan veertig jaren oud. Het onderhouden, exploiteren en vernieuwen van deze accommodaties kost veel geld. Mede gezien de beperkte bezetting en leegstand van een groot deel van de accommodaties, gaan gemeenten daarom in toenemende mate over tot een verantwoorde afbouw van het aantal vierkante meters vastgoed en het beter benutten van de vierkante meters die overblijven. Dit zien we in Noordoostpolder ook in het terugbrengen van het aantal vierkante meters voor onderwijs.

(4) VERANDERINGEN IN HET VERENIGINGSLEVEN

Demografische en maatschappelijke ontwikkelingen werken door in de vitaliteit van de verenigingen. Het aantal leden en vrijwilligers neemt af. Het wordt steeds lastiger accommodaties in de benen te houden. Tegelijk zien we op specifieke onderdelen ook meer burgerparticipatie en samenwerking.

(5) VAN GEBOUWEN NAAR ACTIVITEITEN
De laatste jaren is de focus verlegd van de ‘gebouwen’ naar de ‘activiteiten’. Niet zozeer de gebouwen, maar het adequaat faciliteren van activiteiten is centraal komen te staan. Een gebouw is ‘slechts’ een middel om maatschappelijke activiteiten mogelijk te maken.

(6) VERDUURZAMEN VAN VASTGOED
Nagenoeg iedere Nederlandse gemeente heeft inmiddels een ambitie op het gebied van duurzaamheid. Bij verduurzaming van de vastgoedvoorraad wordt veel breder gekeken dan het aanbrengen van zonnepanelen of koude-warmte-opslag. De meest duurzame vierkante meter is de niet gebouwde vierkante meter. Het reduceren van vierkante meters vastgoed en het combineren van activiteiten dragen ook bij aan de verduurzaming van het vastgoed.

(7) VERANDERENDE WET- EN REGELGEVING
Wet- en regelgeving veranderd continu. Voorbeelden hiervan zijn aanpassingen in het Bouwbesluit, de overheveling van het buitenonderhoud van schoolgebouwen voor het primair en speciaal in onderwijs in 2015 en een conceptbesluit over de verbetering van de toegankelijkheid van openbare gebouwen voor mensen met een handicap. De Rijksoverheid vraagt in toenemende mate van hun gemeenten om verantwoording over de inzet van overheidsmiddelen. Bijvoorbeeld via de Wet Markt en Overheid en de gewijzigde Wet Vennootschapsbelasting. Dit stelt eisen aan de wijze waarop gemeenten onderwerpen als kosten, baten en bezetting van vastgoed moeten registreren.

(8) VERANDERENDE ROLLEN
Een aantal jaar geleden ontstond in veel gemeenten de discussie over gemeentelijke kerntaken. Hoort het in eigendom hebben, beheren en exploiteren van vastgoed daar ook bij? Ook bij andere partijen speelt verandering van rollen. Zo mogen woningcorporaties in principe niet meer investeren in maatschappelijk vastgoed. Ook andere eigenaren van vastgoed zoals zorgverleners en kerken oriënteren zich op hun rol ten aanzien van vastgoed.

De maatschappij is zich ervan bewust dat de overheid niet alle vastgoedvraagstukken meer zelf kan en wil oplossen. Waar het verantwoord is treedt de overheid terug. Schoolbesturen hebben meer verantwoordelijkheden gekregen. En burgers krijgen meer zelf voor elkaar dan in het verleden werd gedacht. Noordoostpolder kenmerkt zich al vanaf haar ontstaan door de pioniersmentaliteit. Inwoners en instellingen in Noordoostpolder zijn bereid zelf een steentje bij te dragen. Dit zien we ook terug bij de initiatieven vanuit onze burgers.

(9) ONTWIKKELING VASTGOEDORGANISATIE
Waar gemeenten de afgelopen decennia vooral ‘beheersmatig’ met vastgoed zijn omgesprongen, ontwikkelen ze zich momenteel steeds meer richting een ‘strategische vastgoedorganisatie’. Dit betekent dat de focus niet alleen op beheer en onderhoud van gebouwen ligt, maar dat er meer aandacht uitgaat naar het optimaliseren van de prestaties op het gebied van functionaliteit, bezetting, duurzaamheid en exploitatie.

Dorpshuis De Binkel, Creil (1988)

hoofdstuk 4

ambitie

4 AMBITIE.

De gemeente, de maatschappelijke instellingen en de inwoners mogen trots zijn op onze voorzieningenstructuur. Dit betekent niet dat er geen uitdagingen meer over zijn. Welke ambitie streven we na en waar liggen de grootste uitdagingen voor de komende jaren?

Onze visie bestaat uit zeven speerpunten:

(1) Aantrekkelijk en leefbaar houden van onze dorpen en wijken
(2) Optimaliseren van onze vastgoedportefeuille
(3) Passend accommoderen
(4) Toekomstbestendig en duurzaam huisvesten
(5) Benutten van kwaliteiten
(6) Verantwoord inzetten van gemeenschapsgeld
(7) Doorontwikkelen vastgoedorganisatie

(1) AANTREKKELIJK EN LEEFBAAR HOUDEN VAN ONZE DORPEN EN WIJKEN

De Noordoostpolder is een gemeente waar mensen prettig wonen, werken, leren, ontspannen en ontmoeten. Dit komt onder meer door het aanwezige voorzieningenniveau. In onze dorpen en wijken zijn accommodaties aanwezig die het (mede) mogelijk maken dat er activiteiten plaatsvinden op het gebied van onderwijs, opvang, sport, recreatie, welzijn, cultuur en/of begraven. Deze accommodaties hebben ook indirecte effecten zoals saamhorigheid, sociale vorming, volksgezondheid, integratie en participatie.

Het aanbod en de kwaliteit van deze maatschappelijke accommodaties willen we op peil houden, als daar behoefte en draagvlak voor is. We willen aansluiten bij wat inwoners nodig hebben om een sociale en vitale samenleving te blijven.

We verwachten dat in ieder geval basisonderwijs, sport en ontmoeting tot de basisvoorzieningen van iedere kern behoren. Daarnaast hebben we voorzieningen die voor de gehele gemeente waardevol zijn, zoals het voortgezet onderwijs. We vinden het van groot belang dit te behouden. Het behouden van voorzieningen doen we in eerste instantie voor onze eigen inwoners. Daarnaast kunnen maatschappelijke accommodaties ook bijdragen aan het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor nieuwe inwoners en bedrijven. En ze kunnen bezoekers aantrekken naar onze prachtige polder.

(2) OPTIMALISEREN VAN ONZE VASTGOEDPORTEFEUILLE
We willen toewerken naar een vastgoedportefeuille met gebouwen die een goede kwaliteit hebben, passen bij de behoefte, multifunctioneel gebruikt kunnen worden, toegankelijk zijn en duurzaam te exploiteren zijn. Om dit te bereiken is een optimaliseringsslag nodig. Dan volstaan we niet met het in stand houden van alle gebouwen met regulier onderhoud. Dit vraagt om andere maatregelen, zoals aanpassing, renovatie, vernieuwing, samenvoeging en afstoting. Minder accommodaties met meer kwaliteit. Op onderdelen zijn we hiermee de afgelopen jaren gestart. Deze vernieuwingsslag gaan we de komende jaren verder doorzetten. Door dit gefaseerd te doen, ontstaat er een gezonde mix van gebouwen met verschillende leeftijden en bouwstijlen.

(3) PASSEND ACCOMMODEREN
De gemeente Noordoostpolder bestaat uit een groot aantal kernen met culturele diversiteit en elk een eigen historie. Daarom willen we geen standaardoplossingen. We willen pragmatische maatwerkoplossingen per wijk en per dorp. Het voorzieningenniveau wordt bepaald door de specifieke behoefte die aanwezig is. Verschillen tussen wijken en dorpen zijn mogelijk. Per voorziening en activiteit wordt gekeken hoe deze het beste gehuisvest kan worden. Hierbij kijken we onder meer naar de mogelijkheden van medegebruik en flexibele huisvesting, zodat we bij een veranderende behoefte nog steeds passend kunnen accommoderen.

(4) TOEKOMSTBESTENDIG EN DUURZAAM HUISVESTEN
Maatschappelijke activiteiten worden zo efficiënt en toekomstbestendig mogelijk gehuisvest. We willen zoveel mogelijk inspelen op ontwikkelingen en streven naar een goede match tussen de (toekomstige) vraag naar en het aanbod van accommodaties. We willen leegstand van gebouwen, een lage bezetting en onnodige kosten voorkomen. Flexibiliteit en aanpasbaarheid van gebouwen zijn hierbij van belang.

De gemeente heeft een voorbeeldfunctie richting haar inwoners als het gaat om het zuinig omspringen met geld, energiebronnen en de natuur. Voor wat betreft accommodaties hebben we de ambitie om deze waar mogelijk te verduurzamen. We zetten de komende jaren in op het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed. Hierbij streven we naar het beperken van de energievraag en het benutten van duurzame energie.

(5) BENUTTEN VAN KWALITEITEN
We nemen als gemeente onze verantwoordelijkheid bij het faciliteren van ons beleid. Omdat we onze maatschappelijke accommodaties kwalitatief op orde, laagdrempelig en betaalbaar willen houden. Daarnaast hebben we ook vertrouwen in de kracht en zelfwerkzaamheid van onze inwoners. We zien het als een gezamenlijke taak van gemeente, inwoners, stichtingen, verenigingen en andere maatschappelijke organisaties om de accommodaties op peil te houden, waarbij ieder doet waarin hij of zij goed is.

(6) VERANTWOORD INZETTEN VAN GEMEENSCHAPSGELD
De inzet van tijd en geld willen we kunnen verantwoorden aan onze inwoners. We willen vroegtijdig slimme keuzes maken ten aanzien van accommodaties, door per gebouw een duidelijk meerjarenperspectief te bieden. Dat betekent ook dat een investering in stenen altijd breed en integraal bekeken wordt.

Bij de afweging om überhaupt te investeren in een gebouw, wordt rekening gehouden met de totale kosten gedurende de levenscyclus van een gebouw, verwachte behoefte, relevante ontwikkelingen, optimale huisvestingssituatie, (particuliere) alternatieven en mogelijkheden voor clustering

We zien het als onze plicht leegstand van gebouwen en onnodige kosten waar mogelijk te voorkomen. Voor afzonderlijke accommodaties willen we weten wat de kostprijs is, hoe het gebouw presteert op verschillende onderdelen en wat het gebouw ons oplevert. Zowel maatschappelijk als financieel. We zien het als onze plicht leegstand van gebouwen en onnodige kosten waar mogelijk te voorkomen.

(7) DOORONTWIKKELING VASTGOEDORGANISATIE
Vastgoedbeheer heeft al jaren een plek binnen de gemeente Noordoostpolder. Mede door het ontwikkelen van het accommodatiebeleid wordt er meer integraal naar vastgoed gekeken. Om goed uitvoering te kunnen geven aan dit beleidsplan, willen we de komende jaren doorontwikkelen tot een gemeente die niet alleen operationeel en tactisch naar vastgoed kijkt, maar ook strategisch. We gaan van ad-hoc beslissingen naar meerjareninvesteringsplannen en integrale afwegingen. De focus komt in toenemende mate te liggen op een meer efficiënte inzet van vastgoed, een gezonde exploitatie en bezetting van gebouwen en een optimalisering van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Brandweergarage, Rutten (1954)

hoofdstuk 5

beleidskader

5 BELEIDSKADER.

In dit hoofdstuk zijn beleidskaders geformuleerd die duidelijkheid geven hoe we om willen gaan met gebouwen en op welke wijze we onze visie willen realiseren de komende jaren. Het biedt een totaalbeeld van beleidsuitgangspunten voor alle onderwerpen die met vastgoed te maken hebben. Voor een deel betreft het voortzetting van bestaand beleid. De beleidskaders vormen een belangrijk uitgangspunt voor het uitvoeringsplan.

5.1 DOEL VAN VASTGOED
5.2 VERANTWOORDING
5.3 ROLLEN
5.4 TAKEN
5.5 VASTGOEDORGANISATIE
5.6 ONDERHOUD
5.7 RENOVATIE
5.8 VERNIEUWING
5.9 AANPASSING
5.10 DUURZAAMHEID
5.11 FINANCIEN
5.12 LEEGSTAND

5.1 DOEL VAN VASTGOED.

Vastgoed is geen doel op zich
Het in eigendom hebben van vastgoed is geen doel op zich voor de gemeente Noordoostpolder. We zijn geen vastgoedbelegger, woningcorporatie of makelaar en hebben geen gebouwen in bezit voor commerciële doeleinden. Gebouwen kunnen echter wel een belangrijk instrument zijn voor het functioneren van de gemeente. De gemeente Noordoostpolder heeft gebouwen in eigendom daar waar dit een effectieve en efficiënte aanvulling is op overige middelen die ingezet worden om vastgestelde beleidsdoelstellingen te realiseren. En daar waar anderen dat niet kunnen of willen. Het bezit van vastgoed is dan ook geen doel op zich, maar ‘slechts’ een middel om maatschappelijke activiteiten mogelijk te maken. Het behoud van functies voor de gemeenschap vinden we belangrijker dan het in stand houden van individuele accommodaties in de individuele wijken of kernen.

Focus op activiteiten
Om tot een slimme inzet van gebouwen te komen, staan niet de gebouwen maar de vraag en maatschappelijke activiteiten centraal in het beleid van de gemeente Noordoostpolder. De functie en activiteiten zijn altijd leidend en vormen de verantwoording voor een huisvestingsvraag. Dit kan ertoe leiden dat activiteiten (in combinatie) op een andere plek worden ondergebracht.

5.2 VERANTWOORDING.

Verantwoording voor onze rol bij accommodaties
De gemeente Noordoostpolder speelt om de volgende vijf redenen een rol bij accommodaties.

1) Wettelijke taak of regionale afspraken
Vastgoed is geen kerntaak van de gemeente, met uitzondering van wettelijke taken. De gemeente heeft een wettelijke verantwoordelijkheid om het primair, speciaal en voorgezet (bewegings) onderwijs adequaat te huisvesten. Het juridisch eigendom van schoolgebouwen ligt in de meeste gevallen bij de schoolbesturen en het economisch eigendom bij de gemeente. Dit betekent dat de gemeente de kapitaallasten voor deze gebouwen draagt en deze gebouwen terugvallen naar de gemeente op het moment dat er geen onderwijs meer plaatsvindt. De gemeente is verantwoordelijk voor uitbreiding en vervanging van de onderwijsgebouwen. Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor in stand houding, aanpassingen, onderhoud en exploitatie. De gemeente heeft ook een wettelijke taak ten aanzien van *begraven*. Iedere gemeente is wettelijk verplicht een begraafplaats te hebben en de mogelijkheid te geven tot begraven. Binnen de Veiligheidsregio Flevoland is afgesproken dat de gemeenten in Flevoland eigenaar zijn van de gebouwen die nodig zijn voor de brandweer.

2) Huisvesting eigen organisatie
Voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie heeft de gemeente gebouwen nodig, zoals het gemeentehuis en de gemeentewerf.

3) Ondersteuning maatschappelijke beleidsdoeleinden
Beleidsondersteunend vastgoed zijn gebouwen waarin maatschappelijke functies gehuisvest zijn waaraan de gemeente Noordoostpolder vanuit haar inhoudelijke beleid waarde hecht. Dit hangt dus samen met de beleidskeuze van de gemeente en de mate waarin andere partijen deze taak op kunnen of willen pakken. Er zijn altijd ontwikkelingen of voorzieningen die andere partijen niet oppakken vanwege bijvoorbeeld te weinig rendement. Het inhoudelijke beleid binnen de gemeente Noordoostpolder is het uitgangspunt voor het accommoderen van maatschappelijke activiteiten. Dit vormt namelijk de verantwoording voor het innemen van een rol ten aanzien van maatschappelijk vastgoed. Op dit moment gaan we uit van het behouden van de maatschappelijke functies die in ons beleid zijn opgenomen op het gebied van sport, kinderopvang, welzijn, recreatie en cultuur.

4) Strategisch belang
De gemeente kan vanuit strategisch oogpunt gebouwen aankopen of in eigendom houden. Voor deze gebouwen of locaties moeten er binnen afzienbare termijn reële plannen om ze te herontwikkelen.

5) Bijzondere objecten
In bepaalde gevallen kan de gemeente een rol spelen bij bijzondere gebouwen. Dit kunnen bijvoorbeeld beeldbepalende gebouwen zijn of gebouwen met een cultuurhistorische waarde, zoals barakken en torens. Indien deze gebouwen niet geschikt zijn, of te maken zijn, om aan bovenstaande doelen bij te dragen, kan het bijzondere karakter van het gebouw, of het feit dat het moeilijk af te stoten is, een reden zijn om het gebouw aan te houden.

Blijven verantwoorden
Gebouwen kunnen hun functie verliezen, bijvoorbeeld doordat er sprake is van vervangende nieuwbouw, omdat een gebouw niet meer noodzakelijk is voor de uitvoering van maatschappelijke activiteiten, het inhoudelijke beleid van de gemeente verandert of een locatie niet langer van strategisch belang is. Om de rol van de gemeente te verantwoorden, wordt de vastgoedportefeuille regelmatig beoordeeld op nut en noodzaak.

Op het moment dat we weten dat een gebouw (op termijn) de huidige functie verliest, stellen we onszelf de volgende vragen:

- Is het gebouw nodig voor huisvesting van wettelijke taken van de gemeente?
- Is het gebouw nodig voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie?
- Kan het gebouw een bijdrage leveren aan de gemeentelijke beleidsdoelen?
- Heeft het gebouw een strategische waarde?
- Is er sprake van een bijzonder object?

Als deze vijf vragen met 'nee' worden beantwoord en een gebouw binnen afzienbare termijn via herbestemming dus niet kan bijdragen aan één van de gemeentelijke doelstellingen van vastgoed, vervalt het naar de categorie 'Overig vastgoed'.

Hoe omgaan met 'Overig vastgoed'
Voor gebouwen in de categorie Overig vastgoed zijn er twee opties:

- afstoten
- slopen

Bij verkoop moet rekening worden met eventuele bestaande contracten die gelden voor deze gebouwen. Bij het aangaan van contracten wordt daarom ook altijd gekeken naar het meerjarenperspectief voor het betreffende gebouw.

Bij verkoop kan voorrang worden gegeven aan (maatschappelijke) initiatieven die haalbaar en wenselijk zijn.

Voor de verkoop van een gebouw wordt toestemming gevraagd van het college.

Indien sloop niet gewenst is en verkoop (nog) niet mogelijk, wordt in ieder geval geprobeerd leegstand van gebouwen te voorkomen. Dit kan door tijdelijke verhuur of tijdelijk leegstandsbeheer. Zie hiervoor ook de beleidsregel 'Omgang met leegstand' onder 5.12.

Verantwoording vastgoed

Is het gebouw nodig voor huisvesting van wettelijke taken van de gemeente? (doelstelling 1)

Is het gebouw nodig voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie? (doelstelling 2)

Levert het gebouw een bijdrage aan de gemeentelijke inhoudelijke beleidsdoelen? (doelstelling 3)

Heeft het gebouw een strategische waarde? (doelstelling 4)

Is het gebouw een bijzonder object? (doelstelling 5)

Minstens 1 vraag met ja beantwoord?

VERANTWOORD GEMEENTELIJK VASTGOED

ACTIE
kijken naar mogelijkheden voor optimalisatie

Alle vragen met nee beantwoord?

OVERIG VASTGOED

Kan het gebouw binnen afzienbare termijn via herbestemming bijdragen aan 1 van de 5 gemeentelijke doelstellingen van vastgoed?

ja

ACTIE
aanhouden

nee

ACTIE

afstoten | slopen

eventueel tijdelijke verhuur of leegstandbeheer

5.3 VERSCHILLENDE ROLLEN BIJ VASTGOED.

Eigendom is geen voorwaarde
Het zelf in bezit en in beheer hebben van vastgoed is geen voorwaarde van de gemeente Noordoostpolder. Voor het behalen van gemeentelijke maatschappelijke beleidsdoelen kunnen ook gebouwen in bezit en/of beheer van andere partijen worden ingezet.

Sturing op basisaccommodaties
De gemeente Noordoostpolder wil sturing houden op een aantal basisaccommodaties. Dit zijn gebouwen voor het (bewegings)onderwijs waarvoor de gemeente een wettelijke huisvestingstaak heeft en de huisvesting van de eigen organisatie. Uitgangspunt is dat de gemeente deze gebouwen in (economisch) eigendom houdt of langdurige afspraken overeen komt, zoals voor de gymlokalen in MFC's die geen eigendom zijn van de gemeente.

Eigen verantwoordelijkheid voor verenigingsgebouwen
Gemeentelijk beleid is dat verenigingen zelf verantwoordelijk zijn voor het in stand houden, onderhouden, exploiteren, beheren en vervangen van kantines, clubgebouwen en kleedaccommodaties. Daar waar de gemeente hierbij een grondpositie heeft, is dit geregeld via recht van opstal of erfpacht constructies.

Verantwoord afstoten
De gemeente Noordoostpolder stimuleert het verantwoordelijkheidsgevoel voor vastgoed bij de samenleving en de gebruikers van maatschappelijke accommodaties. Het benutten van elkaars kracht en doen waar je goed in bent zijn belangrijke uitgangspunten.

Waar mogelijk legt de gemeente verantwoordelijkheid neer bij de maatschappij, zoals het beheer en de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed en eventueel het eigendom. Voorwaarden voor het overdragen van taken en verantwoordelijkheden zijn:

- dat maatschappelijke activiteiten door kunnen blijven gaan
- partijen in staat zijn om de taken op verantwoorde wijze uit te voeren
- het met instemming van partijen gebeurt

Per accommodatie wordt bekeken wie welke taken het beste kan uitvoeren, rekening houdend met onder meer schaalniveau, expertise en kosten. Het is een uitdaging om de burger te laten doen wat zij beter kunnen dan de overheid en tegelijk op zo'n manier te ondersteunen dat de gekozen taakverdeling toekomstbestendig is. Door aan de voorkant goed na te denken over rollen en taken voorkomen we problemen tijdens de exploitatie. Voor groot onderhoud is bijvoorbeeld specifieke kennis nodig. De gemeente Noordoostpolder kan maatschappelijke verenigingen, instellingen en organisaties bij hun taken ondersteunen met deskundigheid.

Verschillende rollen
De gemeente kan verschillende rollen innemen ten aanzien van vastgoed. Dit kan per situatie verschillen. Per gebouw wordt gekeken naar de best passende vorm. Hierna zijn de rollen opgenomen die de gemeente kan innemen ten aanzien van vastgoed.

De **beleidsmaker** maakt duidelijk welke doelen de gemeente wil bereiken en of een accommodatie hierbij kan faciliteren.

De **opdrachtgever** formuleert een heldere huisvestingsvraag en kan hierbij aangeven aan welke eisen en wensen de huisvesting moet voldoen. De opdrachtgever zorgt (met uitzonering van onderwijshuisvesting) ook voor de financiering van de huisvestingsvraag. Een huisvestingsvraag is verantwoord via het inhoudelijke beleid..

De **opdrachtnemer** brengt de mogelijkheden van huisvesting in beeld en faciliteert de huisvestingsvraag van de opdrachtgever zo efficiënt mogelijk. Tussen opdrachtgever en opdrachtnemer vindt afstemming plaats over werkzaamheden op het snijvlak van strategisch en tactisch vastgoedbeheer

In opdracht van de beleidsafdelingen kan de gemeente de rol van **ontwikkelaar** op zich nemen bij de renovatie, uitbreiding of nieuwbouw van vastgoed.

De **volledig eigenaar** is verantwoordelijk voor alle taken rondom vastgoed: portefeuillemanagement, gebouwmanagement en gebouwbeheer. Eventueel kan de uitvoering van taken bij andere partijen worden neergelegd via duidelijk vastgelegde afspraken.

De **economisch eigenaar** heeft het economisch claimrecht op gebouwen. Op het moment dat een gebouw niet meer in gebruik is, vervalt het naar de gemeente. Dit is onder meer het geval bij onderwijsgebouwen, waarbij het juridisch eigendom van de gebouwen bij de schoolbesturen ligt. Dit vraagt om een goede relatie en afstemming met de juridisch eigenaar van het gebouw (schoolbestuur).

De **verlener van een opstal- of erfpachtrecht** legt afspraken vast over het overdragen van de taken en verantwoordelijkheden die horen bij het in eigendom hebben van een gebouw voor een bepaalde (langdurige) periode. Hiervoor kan een jaarlijkse vergoeding worden geïnd.

De **beheerder** is verantwoordelijk voor het onderhouden, verhuren en/of exploiteren van gebouwen

Wanneer partijen waarvan de activiteiten bijdragen aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen niet (geheel of gedeeltelijk) in staat zijn de huur op te brengen, kan de gemeente optreden als **subsidieverstrekker**.

De **verhuurder** van gebouwen draagt zorgt voor een huurovereenkomst en het innen van een huurvergoeding.

Daar waar de gemeente uiteindelijk eigenaar wordt van vastgoed dat door derden wordt ontwikkeld, kan de gemeente optreden als **kwaliteitsbewake**r en hierbij kaderstellend en toetsend optreden. Dit vraagt om vroegtijdige inbreng tijdens de initiatief- en definitiefase.

De **adviseur** adviseert de beleidsinhoudelijke diensten op vastgoedgebied. Dit kan gevraagd en ongevraagd. Vastgoedadviezen kunnen betrekking hebben op vraagstukken rondom vernieuwing, huisvestingsscenario's en bezetting.

De **handhaver** zorgt ervoor dat regels en afspraken nageleefd worden.

Lichtwachterswoning, Schokland (1836)

5.4 TAKEN.

Bij de verschillende rollen die de gemeente inneemt bij vastgoed, horen ook verschillende taken.

Portefeuillemanagement (strategisch)
Het portefeuillemanagement richt zich op het sturen op een efficiënte en effectieve vastgoedvoorraad binnen de gestelde gemeentelijke doelstellingen. Dit gebeurt door:

- het efficiënt invullen van de vastgoedvraag vanuit de beleidsdiensten
- te zoeken naar dwarsverbanden tussen de diverse gebruikers
- te sturen op bezettingsgraad en het voorkomen van leegstand en overaanbod
- te sturen op realisatie van flexibele, courante en multifunctionele gebouwen
- te sturen op restwaarde en verhouding tussen kosten en kwaliteit
- te zoeken naar optimalisaties, het op het juiste moment aankopen en afstoten van gebouwen, afwegen van koop, bouw of huur.

Gebouwmanagement (tactisch)
Bij gebouwmanagement ligt de focus op concreet beleid per object. We sturen op de maatschappelijke en financiële en prestaties van afzonderlijke vastgoedobjecten. Bij gebouwmanagement worden maatregelen per gebouw geformuleerd om tot een optimale inzet van het gebouw te komen.
Hierbij wordt rekening gehouden met de budgettaire ruimte die beschikbaar is en het toekomstperspectief van het gebouw.

Gebouwbeheer (operationeel)
Gebouwbeheer omvat alle werkzaamheden die gericht zijn op het efficiënt beheren en onderhouden van de gebouwen. Hieronder vallen bijvoorbeeld het planmatig en dagelijks onderhoud, schoonmaak, beveiliging, contractbeheer, roostering en facturatie. Ook het vestigen van rechten (bijvoorbeeld het recht van opstal) valt hieronder.

5.5 VASTGOEDORGANISATIE.

Doorontwikkeling organisatie
Vastgoedbeheer heeft al jaren een plek binnen de gemeente Noordoostpolder. We hebben binnen het Ingenieursbureau een team Vastgoed. Dit team houdt zich onder meer bezig met het beheer en onderhoud van gebouwen, contractering, bouwbegeleiding en huisvestingsadvies. Het gebouwbeheer en gebouwmanagement hebben we op orde. De taak van het strategisch portefeuillemanagement moet nog verankerd worden in onze organisatie.

De ambitie die we nu hebben uitgesproken op het gebied van vastgoed en de opgave die er ligt voor de komende jaren, hebben consequenties voor onze eigen organisatie. We willen meer integraal, strategisch en pro-actief omgaan met vastgoed. Het past hierbij om kennis, taken en verantwoordelijkheden op het gebied van vastgoed nog verder te centraliseren en professionaliseren. Er wordt een apart voorstel opgesteld waarin wordt aangegeven:

- welke kennis, taken, verantwoordelijkheden horen bij onze ambitie
- waar in de organisatie deze een plek kunnen krijgen
- wat de kenmerken zijn van de ‘nieuwe’ vastgoedorganisatie
- welke procesafspraken en werkwijze gehanteerd worden

Een aantal uitgangspunten dat geldt voor onze interne vastgoedorganisatie wordt hierna beschreven.

Grip op vastgoed
We willen grip hebben op alle ontwikkelingen binnen het vastgoed. En ook op de prestaties van ons vastgoed. Dit begint bij het hebben van inzicht.

Vastgoedregistratie
De gemeente Noordoostpolder houdt een centrale en actuele vastgoedregistratie van gemeentelijke eigendomen bij. Dit is noodzakelijk voor het professioneel sturen op vastgoed, zoals het optimaliseren van de bezetting, exploitatie en overige prestaties van gebouwen.

Uitgangspunt voor de centrale vastgoedregistratie is dat voor het verzamelen van gegevens gebruik gemaakt van bestaande administraties, zoals de WOZ-administratie en BAG. Dit blijven de bronbestanden voor deze gegevens. Daarnaast moet de centrale vastgoedregistratie compleet, actueel en effectief zijn. En toegankelijk voor alle medewerkers van de gemeente Nooroostpolder die werken met of ten behoeve van vastgoed.

Van het maatschappelijk vastgoed in particulier bezit wordt ook een overzicht bijgehouden.

Registratie op objectniveau
Ieder vastgoedobject krijgt een eigen unieke code. Deze code wordt zowel in de centrale vastgoedregistratie als overige gemeentelijke systemen gehanteerd.

Vastgoed wordt altijd integraal en centraal benaderd
Om strategisch vastgoedbeleid niet te laten verzanden in vrijblijvendheid, is er een heldere toedeling van taken en verantwoordelijkheden aan medewerkers en afdelingen. Dit betekent dat er goede afstemming is tussen 'beleid' en 'vastgoed'. Afspraken en overleggen over vastgoed met alle daarbij betrokken medewerkers zijn verankerd binnen de organisatie.

Binnen de gemeente Noordoostpolder is er ambtelijke en bestuurlijke discipline om alle vastgoedzaken centraal te laten verlopen. Dit is nodig om de gestelde doelen ook echt te bereiken.

Jaarlijkse verantwoording
Het team Vastgoed beheer stelt jaarlijks een Vastgoed Managementrapport op voor de eigen accommodaties en de niet-gemeentelijke accommodaties waarbij de gemeente een rol speelt. Dit managementrapport biedt de organisatie en het bestuur inzicht in:

- resultaten die het afgelopen jaar zijn bereikt rond het vastgoed
- kosten, baten en prestaties van het vastgoed
- leegstand, verkoop, aankoop
- maatregelen en de verwachte investeringskosten rondom het vastgoed

Qua timing wordt aangesloten bij de jaarlijkse planning- en control cyclus van de gemeente. Voor de verantwoording krijgt vastgoed een apart hoofdstuk binnen de begroting.

Jaarlijks uitvoeringsplan
Het team Vastgoed stelt in nauwe samenspraak met de betrokken interne afdelingen en externe partners zoals schoolbesturen jaarlijks een uitvoeringsplan op voor college en raad. Hierin wordt een voorstel gedaan voor de te nemen maatregelen en bijbehorende consequenties in het betreffende jaar. Dit gaat niet om het regulier uit te voeren groot onderhoud, maar om maatregelen zoals renovatie, nieuwbouw en afstoten. Bij het jaarplan wordt een kredietaanvraag gedaan met een dekkingsvoorstel. Uitgangspunt voor de jaarplannen is het meerjaren uitvoeringsplan Voorzien in Vastgoed.

Nauwe samenwerking
Er wordt samengewerkt met partners, waaronder schoolbesturen en stichtingen die verantwoordelijk zijn voor de realisatie, inrichting en/of instandhouding van (gemeentelijke) gebouwen.

Vastleggen en naleven van afspraken
Afspraken over huur, medegebruik, beheer, onderhoud en exploitatie zijn duidelijk vastgelegd in overeenkomsten. De gemeente ziet erop toe dat overeengekomen afspraken ook daadwerkelijk worden nagekomen

5.6 ONDERHOUD.

Onderhoud op orde
De gemeente mag en wil geen achterstallig onderhoud aan haar gebouwen hebben. Alle gebouwen in eigendom van de gemeente hebben daarom een actueel meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Er is voldoende geld beschikbaar om het benodigde onderhoud uit te voeren. Uitzondering op deze afspraken zijn gebouwen die een duidelijke einde levensduur hebben.

De gewenste staat van onderhoud wordt gebaseerd op de NEN 2767. De conditiemeting NEN 2767 gaat uit van een score van 1 tot 6, waarbij 1 zeer goed en 6 zeer slecht is. Uitgangspunt voor de gemeentelijke gebouwen is dat deze een vergelijkbaar onderhoudsniveau hebben met conditiescore 3 van de NEN 2767. Dit onderhoudsniveau wordt naar de maatstaf van de meeste vastgoedeigenaren of gebruikers als 'voldoende' ervaren.

Afstemming onderhoud op levensduur
Onderhoud wordt altijd afgestemd op de resterende levensduur van het gebouw. Gebouwen die binnen een paar jaar gesloopt worden of waarvan de instandhouding op korte termijn nog onzeker is, worden op een minimaal niveau onderhouden. Dit betekent dat alleen nog onderhoud wordt uitgevoerd om aan de wettelijke eisen te voldoen en de veiligheid van de gebruikers te waarborgen. Meer geld uitgeven is in dat geval kapitaalvernietiging.

Soorten onderhoud
We onderscheiden de volgende onderhoudscategorieën:

- *Groot onderhoud:* al het onderhoud met een uitvoeringscyclus van meer dan twee jaar, zoals vervangen dakbedekking, kozijnen, installaties en schilderwerk. Het groot onderhoud is opgenomen in de voorziening per gebouwgroep.
- Contractonderhoud: jaarlijks preventief onderhoud waarvoor afspraken gemaakt zijn met een leverancier via bijvoorbeeld onderhoudscontracten. Bijvoorbeeld het onderhoud aan de cv-ketel of de lift.
- *Ad hoc onderhoud:* het noodzakelijk onderhoud dat niet ingepland is. Dit kan bijvoorbeeld ontstaan vanuit een calamiteit zoals lekkage. Het ad-hoc onderhoud neemt af omdat we onze gebouwen steeds efficiënter beheren
- *Klein en Dagelijks onderhoud*: het onderhoud waarvoor de gebruiker van een gebouw vaak zelf verantwoordelijk is, zoals het vervangen van lampen of het ontstoppen van het riool.

Duurzaam onderhoud
We werken toe naar verduurzaming van onze MJOP's. Waar mogelijk combineren we de uitvoering van onderhoud met het doorvoeren van aanvullende duurzaamheidsmaatregelen. Er wordt altijd gekozen voor meest duurzame onderhoudsmaatregelen binnen de beschikbare financiële ruimte. Op die manier draag ook het reguliere onderhoud bij aan een verbetering van de energieprestaties van een gebouw.

Afspraken over de uitvoering van het onderhoud
De gemeente neemt verschillende rollen in bij de uitvoering van onderhoud aan haar gebouwen. In elke situatie is er duidelijkheid over de afspraken ten aanzien van het onderhoud. Deze worden tussen de gemeente en de gebruiker of huurder van een gebouw vastgelegd. Dit kan met een demarcatielijst (ook wel kruisjeslijst) en een Service Level Agreement (SLA).

Schoolbesturen zijn zelf volledig verantwoordelijk voor al het onderhoud aan schoolgebouwen. De verantwoordelijkheid voor uitbreiding en nieuwbouw ligt nog steeds bij de gemeente. Het is dus van belang om de MJOP's goed af te stemmen op het toekomstbeeld van de gebouwen. Hierin ligt een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en schoolbesturen om zo goed mogelijk met financiële middelen om te gaan.

Achterstallig onderhoud leidt altijd tot extra kosten voor de gemeente in de toekomst. Om er zeker van te zijn dat de onderwijsgebouwen goed worden onderhouden ziet de gemeente er op toe dat voor elk gebouw een MJOP aanwezig is. Daarnaast wordt elk schoolgebouw één keer per drie jaar bezocht om te beoordelen of er ook uitvoering wordt gegeven aan de MJOP's.

Onderhoudsvoorziening
De benodigde middelen voor het onderhoud aan gebouwen voor de eerstkomende tien jaar (op basis van MJOP's) worden opgenomen in een onderhoudsvoorziening. Gebouwen die een duidelijke einde levensduur hebben, worden uit de onderhoudsvoorziening gehaald.

Onderhoud niet-gemeentelijke gebouwen
Onderhoud van gebouwen is primair de verantwoordelijkheid van de betreffende eigenaren van de accommodaties. Gebouwen met een maatschappelijke functie zijn niet altijd eigendom van de gemeente. Dit geldt bijvoorbeeld voor een aantal dorpshuizen. Voor maatschappelijke accommodaties die niet in eigendom van de gemeente zijn, kan een aanvraag worden gedaan voor een eenmalige bijdrage in het onderhoud. Dit sluit aan bij het uitgangspunt dat taken en verantwoordelijkheden (zoals het in eigendom hebben) bij de samenleving worden neergelegd, maar de gemeente wel een faciliterende rol inneemt om activiteiten toegankelijk en betaalbaar te houden.

Op basis van een actueel MJOP wordt gekeken welke investeringen de komende jaren nodig zijn. Om in aanmerking te komen voor een eventuele onderhoudsbijdrage, moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- bijdragen aan een gemeentelijke beleidsdoelstelling
- niet verbonden zijn aan één vereniging
- geen commercieel doel dienen
- een openbaar karakter hebben
- een duidelijk toekomstperspectief hebben
- geen sprake van achterstallig onderhoud
- afspraken over het onderhoud zijn niet al vastgelegd in een overeenkomst

5.7 RENOVATIE.

Levensduurverlenging
We zien renovatie als levensduurverlenging. De levensduur van een gebouw wordt bij renovatie verlengd met 25 jaar. Het gebouw wordt bij een renovatie minimaal op onderhoudsniveau 2 van NEN 2767 gebracht (zie ook 'Onderhoud op orde' onder 5.6). Dit onderhoudsniveau ligt net onder het niveau van nieuwbouw.

Life Cycle Costing
Er wordt altijd een afweging gemaakt tussen renovatie en nieuwbouw. Hierbij worden alle relevante kosten tijdens de levensduur van een gebouw meegenomen in de afweging. Dit gaat om de kosten van initiatief tot en met sloop (Life Cycle Costing). Hieronder vallen onder meer de exploitatiekosten, kosten voor tijdelijke huisvesting en het afboeken van resterende boekwaarde. Er wordt op basis van deze gegevens een afweging gemaakt of vervangende nieuwbouw dan wel renovatie/aanpassing/uitbreiding van het bestaande gebouw aantrekkelijker is.

Keuzemoment
Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke afwegingsmomenten voor keuzes ten aanzien van renovatie, zoals de momenten waarop grootschalig onderhoud staat gepland.

Afbouwen onderhoud
Het is logisch dat het onderhoud in de jaren voor renovatie wordt afgebouwd. Indien een andere partij verantwoordelijk is voor het onderhoud en er een vermoeden is van zwaar achterstallig onderhoud, wordt een schouw gedaan.

Omvang renovatie
Bij renovatie wordt gekeken of het hele gebouw gerenoveerd moet worden of dat wellicht een deel af te stoten is.

Verantwoordelijkheid renovatie
Voor de gebouwen waarvan de gemeente eigenaar is en het groot onderhoud uitvoert, zijn wij ook verantwoordelijk voor renovatie.

Er is nog geen landelijke wetgeving waarin de verantwoordelijkheid voor renovatie van *onderwijsgebouwe*n wordt geregeld. De gemeente is verantwoordelijk voor vernieuwing. De schoolbesturen voor groot onderhoud. (Levensduurverlengende) renovatie is een grijs gebied dat zich daar tussenin bevindt. Gezien de opgave die er ligt in Noordoostpolder, maken we vooruitlopend op landelijke wetgeving nu al goede afspraken met schoolbesturen over renovatie. We zien levensduurverlengende renovatie als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Hierbij hebben we gezamenlijk belang. De gemeente omdat hiermee het 'momentum' van vervangende nieuwbouw met circa 25 jaren wordt uitgesteld en schoolbesturen omdat zij weer over een up-to-date gebouw beschikken en het onderhoud voor een flink aantal jaren wordt uitgevoerd. Bovendien is het gebouw na de ingreep voordeliger in de exploitatie. Dit gezamenlijke belang rechtvaardigt ook een gezamenlijke investering in renovatie. Hiermee wil de gemeente bijdragen aan de optimalisering van schoolgebouwen. Afspraken hierover worden opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP).

Zuyderzee Lyceum Junior College, Emmeloord (1952

5.8 VERNIEUWING.

Waarom vernieuwen?
Er zijn verschillende redenen om gebouwen te vernieuwen. Technische veroudering, functionele veroudering, exploitatieproblemen en een duurzaamheidsambitie zijn hier voorbeelden van. Bij de afweging om wel of niet te vernieuwen, en de wijze en het moment waarop je dat doet, spelen echter meer zaken mee:

- daadwerkelijke noodzaak
- levensvatbaarheid van een voorziening
- capaciteitsproblemen
- functionele knelpunten
- andere ontwikkelingen in de omgeving
- mogelijke combinatie met andere accommodatie(s)
- courantheid van een locatie
- resterende boekwaarde
- draagvlak
- financiële mogelijkheden

Eigen verantwoordelijkheid
Vernieuwing van een maatschappelijke accommodatie is, net als onderhoud en renovatie, een verantwoordelijkheid van de eigenaar. Hiervoor kan een eigenaar geld reserveren (sparen) of geld lenen. De gemeente investeert in de vernieuwing van de eigen accommodaties.

Focus
De gemeente beoogt naast de gebouwen waarvoor ze een (wettelijke) verplichting heeft alleen te investeren in accommodaties die voor huidige en toekomstige inwoners een duidelijke maatschappelijke meerwaarde hebben, die een openbaar karakter hebben en waarvoor geen goede alternatieven aanwezig zijn in de vorm van andere (gemeentelijke of particuliere) accommodaties.

Nieuwbouw als sluitstuk
(Nieuwe) maatschappelijk waardevolle activiteiten worden zoveel mogelijk gehuisvest in bestaande panden van de gemeente of derden. Mogelijk door transformatie van panden. Nieuwbouw of huur zijn uiterste maatregelen om activiteiten te huisvesten. Voordat we tot vernieuwing overgaan, wordt eerst gekeken of een ingreep nodig is en zo ja welke alternatieven mogelijk zijn. Hiermee komen we tot de volgende volgorde:

1. Geen vernieuwing want er is geen noodzaak / beleidskeuze
2. Inwoning bij een ander gemeentelijk gebouw (medegebruik)
3. Gebouwenruil met een ander gemeentelijk gebouw
4. Ingebruikname van een niet-gemeentelijke gebouw
5. Renoveren van het bestaande gebouw
6. Vervangende nieuwbouw

Gebruik bestaande gebouwen
Ruimte wordt zo goed mogelijk benut. Als er geschikte en financieel interessante mogelijkheden zijn, worden maatschappelijke activiteiten in een bestaand gebouw ondergebracht. Dit kan ook in combinatie met andere functies zijn. Dit uitgangspunt geldt ook voor scholen. Als een school recht heeft op extra capaciteit, kan elke voor onderwijs geschikte leegstand inzet worden. Bijbouwen / uitbreiden wordt door de inzet van medegebruik beperkt. Uitgangpunten bij medegebruik zijn:

- dat de verwijsafstand maximaal twee kilometer hemelsbreed is, waarbij altijd wordt gekeken of er geen beperkingen zijn zoals verkeersonveilige situaties;
- dat er sprake is van maximaal één medegebruik-locatie per school, zodat een school niet verspreid wordt over meer dan twee locaties.

(Nieuwe) activiteiten worden zoveel mogelijk gehuisvest in bestaande gebouwen, mogelijk door transformatie van panden. Dit geldt voor zowel voor een blijvende, als voor een veranderende of nieuwe vraag naar ruimte. Nieuwbouw of huur zijn uiterste maatregelen om activiteiten te huisvesten.

Afwegingskader investeringen
Het is belangrijk om op een verantwoorde manier met gemeenschapsgeld om te gaan. Voorafgaande aan een investering in onderhoud, renovatie of (vervangende) nieuwbouw van een gebouw, of het verzoek om een bijdrage hierin van de gemeente, worden daarom altijd de vragen op de volgende pagina doorlopen.

afwegingskader investering gebouwen

1. Is huisvesting van de activiteit een wettelijke taak van de gemeente?
2. Draagt de activiteit bij aan één van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen?
3. Is er op lange termijn ook behoefte aan deze activiteit?
4. Wat is noodzakelijk en/of gewenst ten aanzien van situering, bereikbaarheid en toegankelijkheid van de accommodatie?
5. Is er alternatieve huisvesting aanwezig of mogelijk te maken in een bestaand gemeentelijk gebouw?
6. Is er alternatieve huisvesting aanwezig of mogelijk te maken in een bestaand particulier gebouw?
7. Is er zicht op een langdurige gezonde exploitatie en bezetting van de accommodatie?
8. Leidt een investering tot een technische, functionele en /of energetische verbetering van de huisvesting?
9. Is er maatschappelijk draagvlak voor een investering in de accommodatie?
10. Welke investeringsbijdrage kan gevraagd worden van de gebruikers / bevolking?
11. Welke exploitatiebijdrage kan gevraagd worden van de gebruikers / bevolking?
12. Welke rol kan de samenleving innemen?
13. Welke rol neemt de gemeente in?

Prioritering vernieuwing
Bij redenen om te vernieuwen en bij de afwegingen waar dat wanneer te doen (fasering), geldt de volgende prioritering:

1. Voldoen aan wettelijke eisen
2. Technische noodzaak tot investeren
3. Ingrepen waarmee tot reductie van m^2's en kosten gekomen kan worden
4. Wens tot functionele verbetering en modernisering

Uitgangspunten bij vernieuwing
(1) Investeren in gebouwen met een duidelijk toekomstperspectief
We willen investeren in vernieuwing van gebouwen die 'maatschappelijk duurzaam' zijn. Dit betekent dat deze gebouwen een structurele maatschappelijke meerwaarde en een structureel gezonde exploitatie hebben of krijgen. Waar nodig worden maatregelen getroffen om deze gebouwen ook als zodanig te laten functioneren. Het streefbeeld is dat ze voldoen aan de volgende kernmerken:

- gezonde exploitatie
- goede bezetting
- goede technische staat (conditieniveau 2 bij aanvang exploitatie)
- veilig
- duurzaam
- toegankelijk
- goed beheerd

(2) Behoefte is leidend
Bij investeringen in gebouwen gaan we uit van een passende capaciteit waarbij rekening wordt gehouden met de toekomstige behoefte. Voor de onderwijshuisvesting gelden de normen van de Verordening Voorziening Huisvesting Onderwijs.

(3) Multifunctioneel tenzij
Gebouwen worden multifunctioneel ingezet, tenzij er goede redenen zijn om dit niet te doen. Dit kan bijvoorbeeld omdat er plaatselijk geen nuttige functie voor is en/of op extra kosten kan worden bespaard.

(4) Flexibiliteit in huisvesting
Naast multifunctionaliteit (gebruik) is de manier van bouwen bepalend voor de latere aanpasbaarheid van een gebouw. Door zoveel mogelijk flexibel te bouwen kan een gebouw 'meekrimpen' of met een paar eenvoudige ingrepen aangepast worden aan een nieuwe gebruiker.

(5) Slimme combinaties
Er wordt zoveel mogelijk ingezet op slimme combinaties van activiteiten. Daar waar gebruikers van verschillende accommodaties genoeg hebben aan één gezamenlijke accommodatie wordt hier nadrukkelijk op ingezet. Als clustering kan leiden tot inhoudelijke, ruimtelijke, beheersmatige en/of financiële voordelen, wordt dit gestimuleerd. Een goed voorbeeld hiervan zijn de fysieke kindcentra.

5.9 AANPASSING.

Tussentijdse verbetering gebouwen
Door veranderende gebruikerswensen of soms ook door veranderende regelgeving is tussentijdse aanpassing van gebouwen soms noodzakelijk of gewenst. In de levenscyclus van gebouwen houden we daarom ook rekening met functionele aanpassingen en kwaliteitsverbeteringen. Voor de gebouwen in eigendom van de gemeente en waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud, wordt budget voor tussentijdse verbeteringen opgenomen in de meerjarenbegroting.

Veranderende regelgeving
Nieuwe regels en wetgeving kunnen leiden tot noodzakelijke aanpassing van gebouwen. Een voorbeeld van regelgeving die kan leiden tot aanpassing van een gebouw betreft toegankelijkheid.

Toegankelijkheid gebouwen
Sinds 1 januari 2017 is er een algemene verplichting om openbare gebouwen en bedrijven toegankelijk te maken voor mensen met een handicap. Door deze wetgeving zijn we verplicht de toegankelijkheid van openbare ruimte te regelen zodat niemand wordt buitengesloten. Een samenleving die niemand wil uitsluiten, moet om te beginnen toegankelijk zijn, voor iedereen. In 2017 wordt onderzoek gedaan naar de consequenties van deze nieuwe regelgeving. Dit leidt tot een totaaloverzicht van maatregelen in het kader van toegankelijkheid. Een deel hiervan zal fysieke maatregelen aan het gebouw betreffen.

5.10 DUURZAAMHEID.

Duurzaamheidsambitie
De gemeente Noordoostpolder heeft een aanzienlijke ambitie op het gebied van duurzaamheid. We streven ernaar om in 2030 volledig energieneutraal te zijn. In 2050 willen we zelfs vrij van gebruik van aardgas / fossiele brandstoffen zijn. Bij het behalen van deze duurzaamheidsambitie willen we samenwerken met partners in Noordoostpolder en samen kansen benutten. Noordoostpolder kiest voor een Focus+ koers met als drie thema's schone energie, nieuwe mobiliteit en circulaire economie. Onze duurzaamheidsambitie heeft ook consequenties voor onze gebouwen. Om gebouwen te verduurzamen en bij te laten dragen aan onze ambitie is meer geld nodig dan nu beschikbaar is in de onderhoudsvoorziening.

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed
Om tot een verduurzaming van gemeentelijke gebouwen te komen, zetten we in op de volgende maatregelen:

- het opstellen en uitvoeren van duurzame meerjarenonderhoudsplannen
- het combineren van groot onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen
- het aanbrengen van zonnepanelen*
- het verminderen van het energieverbruik
- het verbeteren van energieprestaties
- het reduceren van vierkante meters
- gedragsverandering

** dit is onder andere al gedaan bij het gemeentehuis, gemeentewerf, gymzalen en sporthallen. Met de 620 zonnepanelen op het gemeentehuis wordt ongeveer 25% van het elektrisch energiegebruik in het gemeentehuis opgewekt.*

Rol gemeente
Naast het investeren in de verduurzaming van gemeentelijke gebouwen, neemt de gemeente Noordoostpolder een rol in door bewustzijn op het gebied van duurzaamheid te creëren en partijen proactief mee te nemen bij ontwikkelingen en mogelijkheden tot verduurzaming, zoals Netwerk Noordoostpolder Energieneutraal.

Gebouwen in eigen beheer: duurzaam in stand houden
We streven ernaar om gemeentelijke eigendommen waarvoor we zelf de exploitatielasten betalen en die we de komende 15 jaar in stand willen houden, minimaal naar een energielabel A te brengen. Indien mogelijk en verantwoord maken we deze gebouwen ook energieneutraal.

Gebouwen in eigen beheer: duurzaam vernieuwen
In geval van (vervangende) nieuwbouw van gemeentelijke gebouwen waarvoor we zelf ook verantwoordelijk zijn voor de exploitatielasten is het uitgangspunt dat energieneutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat meer op duurzaamheid wordt ingezet dan in het Bouwbesluit is opgenomen.

Gebouwen in beheer bij anderen
De gemeente wil verduurzaming van gebouwen stimuleren. Bij gebouwen waarvan de gemeente eigenaar is, maar een huurder of gebruiker de energierekening betaalt, willen we meedenken over duurzame investeringen. Voorbeelden hiervan zijn de scholen en de buurthuizen. Dit kan onder meer via duurzaamheidmaatregelen die zichzelf terugverdienen. De ‘voordelen’ zijn dan gelegen bij de gebruikers in de vorm van bijvoorbeeld lagere energiekosten. De investeringskosten van deze duurzaamheidsmaatregelen kunnen gedekt worden uit (extra) huurinkomsten.

Niet-gemeentelijke gebouwen
Verduurzaming van gebouwen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar van een gebouw. Eigenaren van maatschappelijk vastgoed hebben vaak te weinig geld om te investeren in verduurzaming. Ook hier willen we verduurzaming stimuleren en samen met eigenaar kijken hoe we dit mogelijk kunnen maken. Voor woningen, die buiten dit beleidskader vallen, kan bijvoorbeeld een duurzaamheidslening worden afgesloten. Voor maatschappelijke accommodaties wordt in eerste instantie per situatie gekeken naar de mogelijkheden.

Gemeentehuis, Emmeloord (1987)

5.11 FINANCIEN.

Financieel meerjarenperspectief
Naast de kosten voor het benodigde onderhoud aan gebouwen (onderhoudsvoorziening) worden ook de geraamde kosten voor aanpassing, vernieuwing en verduurzaming van gebouwen in eigendom van de gemeente opgenomen in de gemeentelijke meerjarenbegroting. Deze vormen onderdeel van het Uitvoeringsplan VIV.

Dekking van investeringen
Als dekking voor investeringen, kunnen verschillende middelen dienen:

(1) Structurele vrijval van kapitaallasten
(2) Structurele besparing op onderhouds- en exploitatielasten
(3) Eigen bijdrage van gebruikers
(4) Incidentele opbrengsten vanuit verkoop van gebouwen

Bij elke investering wordt, als dit te verantwoorden is, gekeken naar een mogelijke eigen bijdrage van gebruikers. Dit kan bijvoorbeeld een eenmalige bijdrage in de investeringskosten zijn of een jaarlijkse bijdrage vanwege een verlaging van exploitatielasten.

Daar waar besparing, bijdrage of opbrengst realistisch is, wordt dit meegewogen in de afweging om te investeren.

Onderscheid structurele en incidentele dekking
Bij de dekking van investeringen in gebouwen wordt onderscheid gemaakt in gebouwen die worden gedekt vanuit middelen die *structureel* in de meerjarenbegroting zitten en gebouwen die gedekt worden vanuit *incidentele middelen*.

Structurele middelen VIV
Voor de volgende categorieën vastgoed worden investeringen gedekt met structurele middelen:

- gebouwen waarvoor de gemeente een wettelijke taak heeft (scholen, bewegingsonderwijs, begraven)
- gebouwen die onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid vallen (brandweer)
- gebouwen die we voor onze eigen huisvesting nodig hebben (gemeentehuis, gemeentewerf, opslag)

Vanaf 2018 is jaarlijks een bedrag van 1.150.000 euro in de gemeentebegroting opgenomen voor het dekken van het Uitvoeringsplan VIV. Structureel budget dat in een jaarschijf niet wordt aangewend, gaat naar de reserve VIV.

Incidentele middelen VIV (reserve VIV)
De volgende posten worden gedekt met incidentele middelen:

- risico's afboeken van boekwaarden*
- investering in gebouwen die ons beleid ondersteunen (verenigingssport, welzijn, cultuur, recreatie, etc.)
- investering in gebouwen die we om een andere reden in eigendom hebben (strategisch bezit, bijzondere objecten)
- kosten voor gebouwen die we willen afstoten of slopen (overig vastgoed)

Omdat de onderwijshuisvesting vanaf nu vanuit structurele middelen wordt gedekt, zijn de reserves voor onderwijshuisvesting niet meer nodig. De resterende 8 miljoen euro wordt in de reserve VIV gestort. Daarnaast wordt de reserve VIV gevoed met de volgende middelen:

- incidentele opbrengsten vanuit de verkoop van gebouwen
- jaarlijks niet-besteedde structurele middelen VIV
- vrijval van kapitaallasten
- middelen die vanuit een beleidskeuze beschikbaar worden gesteld

** Voor de risico's van het afboeken van boekwaarden wordt gespaard binnen de reserve VIV. Vanuit de niet-besteedde structurele VIV-middelen, die jaarlijks gestort worden in de reserve VIV, wordt hiervoor binnen de reserve VIV een bedrag gereserveerd. De benodigde financiële ruimte voor het afboeken van boekwaarden wordt gebaseerd op het meerjarenperspectief per gebouw.*

Inzicht in kostprijzen
Met het oog op een verantwoording van de overheidsbestedingen en een goede sturing op kosten en baten, wordt voor alle gemeentelijke accommodaties berekend wat de kostprijs is en welk deel van de kostprijs wordt gedekt door inkomsten. Kostprijzen worden zowel op het niveau van individuele objecten als voor een categorie gebouwen, zoals onderwijs of sport inzichtelijk gemaakt.

Huurtarieven
Er wordt een kostprijsdekkende huur in beeld gebracht door team Vastgoed. Indien de marktconforme huur die gevraagd kan worden onder de kostprijs ligt, is er sprake van een tekort. Als dit tekort vanuit beleid gewenst is, bijvoorbeeld om sporten en ontmoeten betaalbaar te houden, dan wordt in beeld gebracht welk deel hiermee indirect gesubsidieerd wordt vanuit de beleidsafdeling. Deze onrendabele top van maatschappelijke accommodaties wordt toegerekend aan de betreffende beleidsafdeling. Het zijn kosten om ons beleid uit te kunnen voeren. Deze horen daarom thuis bij de betreffende beleidsafdeling, die opdrachtgever is voor het faciliteren van een ruimtevraag.

Exploitatiesaldo
Om te komen tot een transparante bedrijfsvoering en om goed onderbouwde beslissingen te kunnen nemen, worden de exploitatiesaldi van gebouwen in eigendom van de gemeente inzichtelijk gemaakt. Deze worden opgenomen in de centrale vastgoedregistratie. Hiermee kan het dekkingspercentage per gebouw (het deel van de kosten dat wordt gedekt vanuit inkomsten) worden berekend.

5.12 LEEGSTAND.

Voorkomen van leegstand
Leegstaande gebouwen kunnen ongewenste activiteiten aantrekken, die voor overlast en vandalisme kunnen zorgen. Daarnaast kan leegstand een negatief effect hebben op het aangezicht van onze dorpen en wijken. Leegstand van gebouwen wordt daarom zoveel mogelijk voorkomen. Dit betreft zowel gebouwen die in z'n geheel leeg staan als leegstand van gebouwdelen.

Omgang met leegstand
Bij leegstand van gemeentelijke gebouwen wordt eerst bezien of leegstaande gebouwen alsnog kunnen bijdragen aan één van de gemeentelijke doelstellingen van vastgoed (herbestemming). Zo niet, dan wordt tot verkoop of sloop overgegaan. Zie hiervoor ook de beleidsregel 'Omgang met Overig vastgoed' onder 5.2.

Ter overbrugging tot herbestemming, sloop of verkoop kunnen (tijdelijke) verhuur of leegstandsbeheer ingezet worden. Hierbij wordt getracht de kosten die de gemeente heeft voor het gebouw in ieder geval te dekken.

Omgang met onvoldoende bezetting
Bij leegstand binnen een gebouw wordt geprobeerd de bezetting te verbeteren door meer activiteiten in het gebouw te huisvesten. Dit kan als bijkomend effect hebben dat daardoor een ander gebouw vrijgespeeld kan worden.

bijlage 1

overzicht gemeentelijke eigendommen

BIJLAGE 1.

OVERZICHT GEMEENTELIJKE VASTGOEDPORTEFEUILLLE

Overzicht gemeentelijke vastgoedportefeuille
Op deze en de volgende pagina's zijn de 127 gemeentelijke eigendommen opgenomen, onderverdeeld naar type en met de oorspronkelijke bouwjaren. Als gebouwen een renovatie en/of aanzienlijk functionele aanpassing hebben gehad (of als deze op dit moment wordt uitgevoerd) is dit aangegeven met een *.

ONDERWIJS (48)

Primair onderwijs (35)

SWS De Wending	Bant	1951
CBS De Schalmei	Bant	1952
SWS Fondali en CBS De Regenboog	Creil	2002
CBS De Lichtboei	Emmeloord	1977 *
CBS De Lichtboei – dislocatie	Emmeloord	1978 *
CBS De Triangel	Emmeloord	1968
CBS Het Kompas	Emmeloord	1982
Centrumschool (CBS Koperwiek & OBS Carrousel)	Emmeloord	2010
GBS De Planthof	Emmeloord	1973
OBS De Keerkring	Emmeloord	2014
OBS Roderik van Voorst	Emmeloord	1968
ODS Windkracht 10	Emmeloord	1981
OJS De Zevensprong	Emmeloord	1978
RBS Eben Haêzer	Emmeloord	1976
RKBS Albert Schweitzer	Emmeloord	1971
RKBS St. Josephschool	Emmeloord	1952 *
SBO De Klimboom	Emmeloord	1973
Tijdelijk gebouw Expansievat	Emmeloord	2001
CBS Het Lichtschip	Ens	1951
OBS De Regenboog	Ens	1950
RKBS De Horizon	Ens	1953
OEC De Ark	Espel	1958
SWS De Fladderiep, Voorstraat	Kraggenburg	1952*
SWS De Fladderiep, Zuidermeent	Kraggenburg	1956
CBS De Rank	Luttelgeest	1953
SWS De Klipper	Luttelgeest	1957
CBS De Zeester	Marknesse	1951
OBS De Driesprong	Marknesse	1950
RKBS Mariabasisschool	Marknesse	1953
CBS De Klimop	Nagele	1957
SWS Titus Brandsma	Nagele	1956 *
CBS Sjaloom	Rutten	1954
SWS Paulusschool	Rutten	1957
CBS Op de Wieken	Tollebeek	1958
SWS De Sprang	Tollebeek	1958
Gemiddelde leeftijd		*50 jaar*

Speciaal onderwijs (5)

SO De Optimist	Emmeloord	1954
VSO De Optimist	Emmeloord	1960
SO De Bloementuin	Emmeloord	1966
VSO De Plantage	Emmeloord	1971
VSO/LWC Het Esveld	Emmeloord	1952 *
Gemiddelde leeftijd		*56 jaar*

Voortgezet onderwijs (8)

Zuyderzee Lyceum – Junior College	Emmeloord	1952
Zuyderzee Lyceum – Senior Colege	Emmeloord	1958
Zuyderzee Lyceum – NT2 Nagelerweg	Emmeloord	1958
Emelwerda College – De Peppel	Emmeloord	1963
Emelwerda College – De Wilg	Emmeloord	1955
Vakcollege	Emmeloord	2004
Bonifatius Mavo	Emmeloord	1954 *
Groenhorst Prakijkonderwijs	Emmeloord	2004
Gemiddelde leeftijd		*44 jaar*

SPORT (18)

Gymlokaal Bant	Bant	1979
Gymlokaal De Erven (2)	Emmeloord	1980
Gymlokaal De Lijster	Emmeloord	2010
Gymlokaal De Zeevaarder	Emmeloord	2003
Gymlokaal De Zuidert	Emmeloord	1981
Gymlokaal Revesant	Emmeloord	1976
Gymlokaal Skagerrak	Emmeloord	1971
Gymlokaal Espel	Espel	1984
Gymlokaal Kraggenburg	Kraggenburg	1979
Gymlokaal Luttelgeest	Luttelgeest	1979
Gymlokaal De Kwartslag	Rutten	2004
Sporthal Bosbadhal	Emmeloord	2013
Sporthal Toernooihal	Creil	1992
Sporthal Evert van Benthem	Ens	1986
Sporthal De Triangel	Marknesse	1983
Kleedkamers Sportclub Emmeloord	Emmeloord	1987 *
Kleedkamers Hockeyvereniging De Meeuwen	Emmeloord	1987 *
Zwembad Bosbad	Emmeloord	1996
Gemiddelde leeftijd		*29 jaar*

OPVANG (2)

KDO Schanulleke – Griend 9	Emmeloord	1980
KDO Alles Kids en PSZ – Buitenom 1	Rutten	1953
Gemiddelde leeftijd		*51 jaar*

RECREATIE (5)

Recreatieve voorzieningen Zuiderkade	Emmeloord	2010
Recreatieve voorzieningen Vollenhoverstrand	Marknesse	2010
Recreatieve voorzieningen Schokkerhaven	Nagele	2005
Recreatieve voorzieningen Zwolse Hoek	Nagele	2005
Recreatieve voorzieningen Wellerwaard	Emmeloord	2016
Gemiddelde leeftijd		*8 jaar*

WELZIJN (10)

Buurthuis Espelervaart	Emmeloord	1979
Buurthuis Revelsant	Emmeloord	1979
Buurthuis De Brulboei – De Zuidert	Emmeloord	1985
Buurthuis De Erven	Emmeloord	1969
Dorpshuis De Binkel	Creil	1988
Dorpshuis Het Roefje	Ens	1970
Dorpshuis De Bosfluiter	Luttelgeest	1953
De Acht	Nagele	1957 *
Sociaal Cultureel Centrum De Marke	Marnesse	1943
Jongenrencentrum De Klos	Emmeloord	1980
Gemiddelde leeftijd		*45 jaar*

CULTUUR (7)

Theater ‘t Voorhuys	Emmeloord	1953
Muzisch Centrum	Emmeloord	1974
Museum Schokland	Schokland	1985
Schokland De Misthoorn	Schokland	1836
Schokland Lichtwachterswoning	Schokland	1834
Schokland Kerk en Pastorie	Schokland	1834
Schokland IJsloperschuur	Schokland	1971
Gemiddelde leeftijd		*112 jaar*

BEGRAVEN (11)

Berging begraafplaats Bant	Bant	1963 *
Berging begraafplaats Creil	Creil	1962 *
Berging begraafplaats Emmeloord	Emmeloord	1964 *
Berging begraafplaats Ens	Ens	1959 *
Berging begraafplaats Espel	Espel	1963 *
Berging begraafplaats Kraggenburg	Kraggenburg	1962 *
Berging begraafplaats Luttelgeest	Luttelgeest	1963 *
Berging begraafplaats Marknesse	Marknesse	1956 *
Berging begraafplaats Nagele	Nagele	1962 *
Berging begraafplaats Rutten	Rutten	1962 *
Berging begraafplaats Tollebeek	Tollebeek	1965 *
Gemiddelde leeftijd		*53 jaar*

GEMEENTELIJKE ORGANISATIE (7)

Gemeentehuis	Emmeloord	1987 *
Gemeentewerf	Emmeloord	2000
Gemeentewerf / loodsen	Emmeloord	2000
Schaftruimte / opslag	Marknesse	1950
Brugwachtershuisje Nagelerweg	Emmeloord	1996
Gemeentelijke Afval Scheidingsstation	Emmeloord	1998
Wachthuisje Gemeentelijk Afval Scheidingsstation	Emmeloord	2011
Gemiddelde leeftijd		*30 jaar*

BRANDWEER (6)

Brandweerkazerne	Emmeloord	1998
Brandweergarage Creil	Creil	1954
Brandweergarage Ens	Ens	1963
Brandweergarage Marknesse	Marknesse	1963
Brandweergarage Nagele	Nagele	1963
Brandweergarage Rutten	Rutten	1954
Gemiddelde leeftijd		*52 jaar*

BIJZONDERE OBJECTEN (4)

Barak Emmeloord (Sportlaan)	Emmeloord	1948
Barak Tollebeek	Tollebeek	1969
Poldertoren	Emmeloord	1959
Uitkijktoren Ramspol	Ens	1953
Gemiddelde leeftijd		*60 jaar*

STRATEGISCH VASTGOED (5)

Woning en bijgebouwen, Muntweg 4	Emmeloord	1950
De Koele Munt, Muntweg 4	Emmeloord	
Woning en bijgebouwen, Muntweg 8	Emmeloord	1950
Kantoorruimte, De Deel	Emmeloord	1957
Dorpshuis De Stiepe	Rutten	1968
Gemiddelde leeftijd		*61 jaar*

OVERIG VASTGOED (4)

Woning Espelerlaan	Emmeloord	1957
Woning Drostlaan	Emmeloord	1952
Woning Oudeweg	Marknesse	1943
Voormalig korfbalgebouw, Banterweg	Emmeloord	1976
Gemiddelde leeftijd		*60 jaar*

voorzien in vastgoed

accommodatiebeleid gemeente Noordoostpolder

september 2017