

STARTNOTITIE ONTWIKKELINGEN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Project: Ontwikkelingen Maatschappelijk vastgoed
Bestuurlijk opdrachtgever: College van burgemeester en wethouders

Opsteller startnotitie: Lea van Dijk
Datum: 17 december 2013

Inleiding

Door demografische ontwikkelingen, maar ook veranderend rijksbeleid (bijv. overheveling van taken in het kader van de nieuwe Jeugdwet, Participatiewet en de wijziging van de Wmo), verandert de vraag naar gebruik van maatschappelijk vastgoed. Ook in onze gemeente speelt dit volop. Demografische ontwikkelingen, eerder genoemd in de Sociale toekomstvisie, waren aanleiding voor SallandWonen, Stichting Kulturhus Olst-Wijhe en gemeente om na te denken over toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed. De heroverwegingsoperatie in onze gemeente zorgt voor een versnelling in dit proces. Voor een aantal accommodaties is een heroverwegingsscenario voorgesteld, die een besparing kan opleveren.

Informatie over (processen rondom) beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed maakt de ontwikkelingen begrijpelijk en kansrijke dwarsverbanden zichtbaar. Deze startnotitie geeft weer welke ontwikkelingen op dit moment invloed hebben op beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed. Daarnaast geven we aan op welke manier we hiermee aan de slag willen gaan.

Accommodatiebeleid

Met de term maatschappelijk vastgoed wordt een gebouw met een publieke functie bedoeld.

Ons accommodatiebeleid met betrekking tot Sport- en Welzijnsaccommodaties is beschreven in:

- Visiedocument Sport- en Welzijnsaccommodaties (2007)
- Notitie maatschappelijk vastgoed (2009)
- Evaluatie Visiedocument Sport- en Welzijnsaccommodaties (2012)

Ons accommodatiebeleid met betrekking tot scholen is beschreven in:

- Integraal huisvestingsplan 2011 – 2015
- Verordening voorziening huisvesting onderwijs 2012
- Regeling medegebruik en verhuur van schoolgebouwen en terreinen primair onderwijs gemeente Olst-Wijhe (2013)

Het beleid ten aanzien van sport- en welzijnsaccommodaties kan ongewijzigd blijven. De besluiten die in het kader van fase vier van de heroverwegingsoperatie recent genomen zijn, passen in het bestaande beleid.

Dorps- en buurthuizen

In tien van de twaalf dorpskernen van Olst-Wijhe is een dorpshuis of multifunctionele accommodatie (MFA). Deze zijn belangrijk voor de leefbaarheid in dorpskernen. De gemeente laat het beheer en de exploitatie zoveel als mogelijk over aan het particulier initiatief. Ons beleid is gericht op behoud van deze voorzieningen, waardoor de leefbaarheid op niveau blijft.

Binnensport

Over de binnensportaccommodaties zegt ons huidige beleid dat we streven naar voldoende en goed uitgeruste binnensportaccommodaties die voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve eisen van onze verenigingen. Uitgangspunt is een beperkt aantal accommodaties in de grote kernen met optimale gebruiksmogelijkheden. Versnippering van binnensportaccommodaties leidt tot zalen met beperkte gebruiksmogelijkheden waarvan de exploitatie in veel gevallen door een relatief lage bezettingsgraag problematisch zal worden.

Buitensport

Er is gewerkt aan harmonisering van huurtarieven en beheer. De drie grootste sportparken vallen nu onder een beheerstichting sport.

Scholen

De gemeente is verantwoordelijk voor nieuwbouw, aanpassing, renovatie en buitenonderhoud van de schoolgebouwen. Beheer en exploitatie van de scholen wordt uitgevoerd door de schoolbesturen. Het voortgezet onderwijs is daarbij nog verantwoordelijk voor het buitenonderhoud van haar schoolgebouwen. De gemeente is economisch eigenaar, het schoolbestuur is juridisch eigenaar. Als een school geen onderwijsfunctie meer heeft, valt het gebouw van rechtswege terug aan de gemeente. Er ligt momenteel een wetsvoorstel bij de Tweede Kamer waarin het uitvoeren van het buitenonderhoud van schoolgebouwen primair onderwijs per 1 januari 2015 wordt overgedragen aan de schoolbesturen. Voor het totaalbeeld van maatschappelijk vastgoed is het belangrijk de ontwikkelingen rondom de scholen te volgen (leegstand van lokalen of zelfs sluiting van scholen). Vanuit de heroverweging vinden de meeste ontwikkelingen plaats bij sport- en welzijnsaccommodaties.

Probleemstelling / uitgangssituatie

Op het gebied van maatschappelijk vastgoed is veel beweging. Door rijks- en gemeentelijke bezuinigingen vermindert het gebruik en ontstaat druk op de exploitatie of zelfs leegstand. De heroverwegingsoperatie van onze gemeente roept de volgende vragen op met betrekking tot maatschappelijk vastgoed:

1. Sluiten vraag en aanbod (nog) op elkaar aan?
2. Zijn combinaties, dwarsverbanden of nieuwe zienswijzen mogelijk?
3. Zijn er bezuinigingen mogelijk?

Doelstelling

Doel: Een toekomstbestendige aanpak van beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed, die rekening houdt met beleidsdoelen én financiële kaders.

Breder kader / relatie met andere processen of projecten

Lopende casussen

Overdracht beheer:

In de onderstaande scenario's die in de heroverweging zijn beschreven, is voorgesteld om beheer en exploitatie over te dragen aan de samenleving. Inmiddels is de begroting vastgesteld en is duidelijk welke scenario's verder worden uitgewerkt.

1. De Nieuwe Coers (D.N.C.)

In het proces van de heroverweging is voorgesteld om beheer en exploitatie van De Nieuwe Coers over te dragen aan de samenleving. Een proces van overleg met Plaatselijk Belang Wesepe is in gang gezet en behoeft nog nadere uitwerking. Mocht deze nadere uitwerking in vervolgtraject onverhoopt leiden tot een nog lager financieel rendement (mogelijk als gevolg van BTW-problematiek) dan zal de keuze voor deze optie worden heroverwogen.

2. Gymzaal de Watertorenstraat

In het proces van de heroverweging is voorgesteld om beheer en exploitatie van de Watertorenstraat over te dragen aan de samenleving. Ten aanzien van de gymzaal aan de Watertorenstraat in Olst moet worden geconcludeerd dat er geen draagvlak is c.q. geen mogelijkheden worden gezien voor overdracht van het beheer en de exploitatie van de gymzaal. Dit samen met de roostertechnische problematiek heeft geleid tot het besluit om de huidige situatie te handhaven.

3. Ijsbaan Wijhe

Overdracht van beheer en exploitatie van de ijsbaan in Wijhe lijkt op basis van de verdiepingssessies wel haalbaar. Voorgesteld wordt dan ook om deze accommodatie over te dragen aan de gemeenschap. Nu besluitvorming in de raad heeft plaatsgevonden, wordt deze casus in overleg met betrokkenen uitgewerkt.

4. Sportveld Welsum

Overdracht van beheer en exploitatie van het sportveld in Welsum lijkt op basis van de verdiepingssessies wel haalbaar. Voorgesteld wordt dan ook om deze accommodatie over te dragen aan de gemeenschap. Nu besluitvorming in de raad heeft plaatsgevonden, wordt deze casus in overleg met betrokkenen uitgewerkt.

5. Opstallen kinderboerderij Olst

De subsidies aan beide kinderboerderijen in Olst en Wijhe blijven gehandhaafd. Wel onderzoeken we de mogelijkheden van overdracht van eigendom en groot onderhoud van de opstallen van de kinderboerderij Olst naar de beherende stichting.

6. Zwembad

Gezien de impact van het scenario zwembad en de grootte van de casus is besloten een businesscase op te stellen. Het zwembad wordt verderop in deze memo beschreven.

(Mogelijke) leegstand / afstoting:

't Olde Postkantoor, de bibliotheek Wijhe en basisschool de Elshof zijn nu in gebruik. Door de accommodaties in deze startnotitie te noemen, kan het lijken dat naar leegstand of afstoting wordt toegewerkt. Het is belangrijk te benadrukken dat eventuele leegstand of afstoting nog niet zeker is, maar afhankelijk van de processen en discussies die nog lopen. Leegstand of afstoting van de bibliotheek Wijhe en basisschool de Elshof is pas van toepassing als daarover beslissingen worden genomen door de betrokken bestuurders en de raad. Voor het totaaloverzicht in maatschappelijk vastgoed is het belangrijk om ook de mogelijke ontwikkelingen te noemen.

1. 't Olde Postkantoor Olst

Eén van de besluiten uit fase vier van de heroverwegingsoperatie is het schrappen van 75% van de subsidie aan het jeugd- en jongerenwerk. De gemeente zet alleen nog in op behoud van het ambulante jongerenwerk en de combinatiefunctionarissen. Een gevolg van dit scenario is sluiting van 't Olde Postkantoor. Verkoop kan worden onderzocht. Het college onderzoekt nog het door Landstede Welzijn ingebrachte alternatief (50% schrappen van subsidie in plaats van 75%). Indien uit dit onderzoek een substantiële meerwaarde blijkt voor de signaalfunctie van het jeugdwerk dan zal het college in 2014 daartoe een nieuw voorstel doen. Echter, Landstede Welzijn heeft op voorhand al aangegeven dat ook in die situatie zij uitgaan van het afstoten van 't Olde Postkantoor.

2. Bibliotheek Wijhe

Op dit moment vindt onderzoek plaats naar de wijze waarop een toekomstbestendige bibliotheekfunctie in onze gemeente kan worden vormgegeven. In het raadsvoorstel dat op 2 december opiniërend behandeld gaat worden, is rekening gehouden met het afstoten van het bibliotheekgebouw in Wijhe. Hoewel het pand geen eigendom is van de gemeente, is sprake van maatschappelijk vastgoed. In het voorkeursscenario wordt uitgegaan van verkoop van het gebouw. De verkoopopbrengst wordt vervolgens ingezet voor investeringen in een toekomstbestendige bibliotheekfunctie.

3. Basisschool de Elshof

Waarschijnlijk wordt aan het einde van het schooljaar 2013/2014 door stichting de Mare een besluit genomen over voortzetting van een zelfstandige obs De Elshof of een fusie. In geval van fusie vindt het onderwijs (op termijn) elders plaats en valt het gebouw van rechtswege terug aan de gemeente.

Overige ontwikkelingen

Naast de casussen waar wij direct betrokkenheid bij hebben, speelt een tweetal ontwikkelingen, die van belang zijn op onze visie op maatschappelijk vastgoed, namelijk:

1. Zorg

Met de herstructurering van de langdurige intensieve zorg zullen steeds minder inwoners opgenomen worden in een intramurale setting. Dit heeft consequenties voor de huisvesting van de zorgcentra in onze gemeente. Carinova, zorgspectrum Het Zand en De Seizoenen bereiden zich momenteel voor op deze veranderingen. Naar verwachting zullen deze veranderingen consequenties gaan hebben voor het maatschappelijk vastgoed dat zij momenteel in eigendom of beheer hebben.

Vanaf 2015 worden wij verantwoordelijk voor nieuwe zorgtaken als gevolg van de invoering van de nieuwe Jeugdwet, de Participatiewet en de wijziging van de Wmo. We willen die zorg dichterbij huis gaan organiseren en dat zal mogelijk ook consequenties hebben voor de vraag naar maatschappelijk vastgoed.

2. Maatschappelijk bestemmingsplan SallandWonen

Woningcorporatie SallandWonen heeft het initiatief genomen voor het opstellen van een maatschappelijk bestemmingsplan. Zij wil graag lange termijnafspraken maken over beheer en exploitatie van haar maatschappelijk vastgoed in haar werkgebied. Hierover heeft met ons een eerste oriënterend gesprek plaatsgevonden.

Aanpak

Op twee grote ontwikkelingen stellen we een businesscase op. Het gaat dan om:

1. Zwembad

In fase vier van de heroverwegingsoperatie is besloten om vanaf 2016 een taakstellende bezuiniging van € 200.000 per jaar vertrekpunt te laten zijn voor de te ontwikkelen businesscase ten behoeve van een nieuw beheers- en exploitatiemodel voor het zwembad. Binnen dat scenario blijven alleen de kapitaallasten en het groot onderhoud voor rekening van de gemeente. Dit scenario is alleen mogelijk wanneer de Olst-Wijhese samenleving een grote bijdrage levert aan de instandhouding van deze zwemvoorziening. Mede om die reden wordt, zowel met de gebruikers van het sportpark aan de Zandhuisweg als met partijen die professionaliteit op het gebied van beheer van (sport)accommodaties, dit scenario tot op het niveau businesscase uitgewerkt. Inmiddels is hiervoor een werkgroep opgericht. De uitwerking zal door de gemeente worden gefaciliteerd en wordt niet op voorhand vastgelegd in de vorm van een programma van eisen. Mocht duidelijk worden dat een sluitende exploitatie alleen met een grotere bijdrage door de gemeente mogelijk is of dat specifieke programmeringwensen van de gemeente een hogere exploitatiebijdrage noodzakelijk maken, dan zal een nadere afweging plaatsvinden door de gemeenteraad middels een afzonderlijk voorstel in de tweede helft van 2014. In deze businesscase wordt ook de overdracht van beheer en exploitatie van de ijsbaan in Wijhe die op het SPOC-park is gelegen, meegenomen.

Concrete stappen naar een businesscase zwembad en toelichting van de aanpak:

Een projectplan is opgesteld en wordt in afstemming en samenwerking met de werkgroep uitgevoerd. De werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van organisaties die een relatie hebben met het SPOC-cluster; Wijhese zwemclub, Wijhese ijsclub, Sv Wijhe'92, Wijhese tennisclub, Plaatselijk Belang Wijhe, Stichting Kulturhus Olst-Wijhe/Capellenborg en Sportraad Olst-Wijhe. Doel van de businesscase zwembad is: onderzoeken of het heroverwegingsscenario haalbaar is en of samenwerkingsverbanden mogelijk zijn.

2. Slimmer beheer maatschappelijk vastgoed

Een belangrijk deel van het maatschappelijk vastgoed in onze gemeente dat afhankelijk is van overheidsfinanciering is in eigendom, beheer en exploitatie van SallandWonen, SKOW en gemeente. De exploitatie van met name de locaties van SKOW staat onder druk. Een aantal vaste huurders vertrekt uit het Holstohuis, het aantal leerlingen dat bewegingsonderwijs nodig heeft daalt en SKOW heeft een taakstellende bezuinigingsopdracht van € 15.000 per jaar meegekregen.

Dit vergroot de noodzaak tot slimmer beheer van het maatschappelijk vastgoed. In ieder geval hebben SallandWonen, SKOW en gemeente met elkaar afgesproken om de mogelijkheden te verkennen om het

beheer van het maatschappelijk vastgoed slimmer en toekomstbestendiger te gaan beheren. Hiertoe stellen wij een businesscase op. We nemen daarin ook de consequenties van het afstoten of mogelijk herbestemmen van 't Olde Postkantoor mee.

Natuurlijk hebben daarop de overige ontwikkelingen in het maatschappelijk (en soms ook commercieel) vastgoed ook invloed. Het in ogenschouw houden van overige ontwikkelingen en deze betrekken bij het opstellen van de businesscase hebben onze aandacht.

Concrete stappen naar een businesscase slimmer beheer maatschappelijk vastgoed en toelichting van de aanpak:

Om aan de slag te gaan met deze businesscase is een werkgroep ingesteld vanuit de organisaties, die betrokken zijn bij de grotere accommodaties (maatschappelijk vastgoed) in Olst-Wijhe; SallandWonen, Stichting Kulturhus Olst-Wijhe en gemeente. SallandWonen stelt de bijdrage van een adviseur van Denion beschikbaar. De businesscase is op te delen in drie sporen.

I. Ten eerste wordt het bestaande overzicht van maatschappelijk vastgoed in gemeente Olst-Wijhe bijgewerkt.

II. Ten tweede wordt gekeken naar de uitkomsten van het onderzoek "maatschappelijk bestemmingsplan" van SallandWonen.

III. Ten derde wordt bekeken of een slimme samenwerking kan worden bedacht met betrekking tot beheer van verschillende accommodaties. De drie sporen geven informatie die wordt gebruikt om een toekomstbestendige visie te formuleren.

In de beide businesscases wordt gezocht naar samenhang en dwarsverbanden in de beide processen.

Naast deze twee businesscases gaan we in 2013 en 2014 aan de slag met:

- Toetsingscriteria inhuur gemeentehuis

Naast alle externe ontwikkelingen zijn we ook bezig om ons gemeentehuis zo efficiënt mogelijk te exploiteren. Daar hoort ook het verhuren van ruimte aan derden/externe dienstverleners bij. Wij realiseren ons dat verhuur van ruimte in ons gemeentehuis ook weer consequenties heeft voor de exploitatie van maatschappelijk vastgoed buiten ons gemeentehuis. Om die reden worden toetsingscriteria met betrekking tot inhuur in het gemeentehuis opgesteld. Het hanteren van de toetsingscriteria geeft richting aan het denkproces over het verminderen / voorkomen van leegstand.

- Overdracht beheer en exploitatie De Nieuwe Coers

Vergelijkbaar met de wijze waarop we de overdracht van beheer en exploitatie van het Zalencentrum in Wesepe hebben vormgegeven, willen we nu met Plaatselijk Belang Wesepe de overdracht van beheer en exploitatie van De Nieuwe Coers organiseren. We werken toe naar een intentieovereenkomst waarin de kaders worden afgesproken. Daarna wordt een partij gezocht die binnen die kaders uitvoering willen geven aan het beheer van De Nieuwe Coers. Wij gaan ervan uit dat we dit traject medio 2014 kunnen afronden.

- Overdracht beheer en exploitatie sportveld Welsum

Met SV Welsum worden de mogelijkheden van overdracht van eigendom, beheer en exploitatie van het sportveld in Welsum verder verkend en ook hierover moet uiterlijk medio 2014 een besluit genomen worden.

- Overdracht eigendom en groot onderhoud opstallen kinderboerderij Olst

Met de beherende stichting wordt de mogelijkheid onderzocht van de overdracht van eigendom en groot onderhoud van de opstallen van kinderboerderij naar de beherende stichting. Uiterlijk medio 2014 willen wij hierover een besluit nemen.

Concrete stappen met betrekking tot een actueel overzicht van de ontwikkelingen van maatschappelijk vastgoed en toelichting van de aanpak:

De ontwikkelingen die zijn genoemd in deze startnotitie gaan voort. Een overzichtdocument wordt opgesteld. De stand van zaken rondom de uitvoering van de businesscases en de overige acties, zoals het overdragen van onderhoud, exploitatie en eigendom van enkele accommodaties, wordt in dit overzicht weergegeven. Het document is een "levend" document en wordt doorlopend bijgewerkt.

Tijdpad:

- De businesscase zwembad is medio 2014 gereed zodat bij de behandeling van de meerjarenbegroting 2015 in november 2014 een afweging door uw raad plaats kan vinden.
- De werkgroep Maatschappelijk Vastgoed rondt haar werkzaamheden medio 2014 af. De uitkomsten daarvan worden verwerkt in de businesscase Slimmer beheer Maatschappelijk vastgoed.

Voor beide businesscases wordt nog een projectplan opgesteld.

Financiële consequenties

De werkzaamheden met betrekking tot het opstellen van de businesscases en de voortgang in de ontwikkelingen rondom maatschappelijk vastgoed zijn niet volledig in de reguliere uren uit te voeren. Voor de kosten van de inzet met betrekking tot de businesscases zal een beroep worden gedaan op het implementatiebudget. De uitwerking hiervan is terug te vinden in de projectplannen, die nog worden opgesteld.

Wijhe, 17 december 2013.