

# Accommodatiebeleid gemeente Elburg



## *'Vastgoed voor elkaar'*

Eindrapport accommodatiebeleid  
gemeente Elburg  
versie 1.0 – 20 april 2020  
zaaknummer: 41282

# Inhoudsopgave

<b>1. Introductie</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding	3
1.2. Financieel kader	3
1.3. Afbakening	3
1.4. Status	4
1.5. Inspiratie	5
<b>2. Uitgangssituatie</b>	<b>6</b>
2.1. Cijfers	6
2.2. Portefeuille	6
2.3. Plattegrond	7
2.4. Eigendommen	8
2.5. Opstal en erfpacht	9
2.6. Leeftijd van gebouwen	9
2.7. Demografie	9
2.8. Onderwijshuisvesting	10
<b>3. Karakterisering</b>	<b>11</b>
3.1. Gaat goed	11
3.2. Kan beter	12
<b>4. Beleidsvisie</b>	<b>13</b>
4.1. Algemene beleidsvisie	13
4.2. Beleid eigendomspanden	14
4.3. Beleid dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad	15
4.4. Beleid sport/multifunctionele accommodaties	17
4.5. Beleid cultuurpanden	17
<b>5. Vastgoedorganisatie</b>	<b>18</b>
5.1. Probleemhouder	18
5.2. Communiceren	18
5.3. Centraliseren	19
5.4. Vastgoedregistratie	19
5.5. Vastgoedstrategie	20
5.6. Vastgoedcoördinator	20
5.7. Vastgoedmonitor	20
5.8. Kostprijzen	21
<b>6. Knelpunten en maatregelen</b>	<b>22</b>
6.1. Turnvoorziening	22
6.2. Centrale volleybalvoorziening	22
<b>7. Financiën</b>	<b>23</b>
<b>8. Uitdaging</b>	<b>24</b>

# 1. Introductie

## 1.1 Aanleiding

### Vastgoed in Elburg

De gemeente Elburg heeft om diverse redenen met vastgoed te maken. Binnen maatschappelijke accommodaties vinden waardevolle activiteiten plaats op het gebied van sport, recreatie, welzijn en cultuur. Het gemeentehuis en de werf, maar ook het havenkantoor en de muziekschool zijn ook gemeentelijke accommodaties. Waar nodig houdt de gemeente Elburg panden aan vanwege een strategisch belang, bijvoorbeeld om gronden in de toekomst te kunnen herontwikkelen.

### Ontwikkelingen

Rondom het vastgoed in Elburg speelt een aantal ontwikkelingen:

- Gebouwen verouderen en de vraag naar accommodaties verandert.
- Bewustwording van de kwetsbaarheid van natuurlijke hulpbronnen en onze planeet leiden tot toegenomen aandacht voor duurzaamheid.
- Een concreet aantal vragen van instellingen rondom maatschappelijke accommodaties vraagt op korte termijn om maatregelen.

### Accommodatieplan

Het is een bestuurlijke wens om de vastgoedvraagstukken binnen de gemeente Elburg op een meer beleidsmatige en integrale wijze te benaderen. Daarom is dit accommodatieplan opgesteld, met achtereenvolgens aandacht voor de uitgangssituatie, karakterisering, beleidsvisie, knelpunten en maatregelen en financiële consequenties.

### Doelstellingen

Dit accommodatieplan draagt bij aan:

- Een toekomstbestendig voorzieningenniveau
- Inzicht in de prestaties vastgoedobjecten
- Helderheid in taken en verantwoordelijkheden
- Betere dienstverlening rondom vastgoed
- Kostenreductie en opbrengstenverhoging
- Verduurzaming van gebouwen

## 1.2 Financieel kader

Het accommodatiebeleid is opgesteld met budgetneutraliteit als uitgangspunt. Dit betekent dat het plan is ontwikkeld binnen de financiële kaders zoals die nu aanwezig zijn voor het vastgoed in de gemeente Elburg.

## 1.3 Afbakening

### Focuspanden

Dit plan gaat primair over gebouwen die in gemeentelijk bezit zijn. Het grootste deel van deze eigendommen betreft maatschappelijk vastgoed. Dit zijn gebouwen met een publieke functie op het gebied van onder meer sport, recreatie, welzijn, cultuur, opvang en begraven. Daarnaast gaat het om gebouwen om de eigen gemeentelijke organisatie te huisvesten en gebouwen die vanwege herontwikkeling in eigendom zijn van de gemeente.

### Buiten beschouwing, tenzij

Panden die niet in eigendom zijn (particuliere panden) blijven in principe buiten beschouwing in dit plan, omdat de gemeente hier geen directe sturing op heeft. Deze gebouwen worden alleen in een oplossing betrokken als hiermee een duidelijke maatschappelijke of financiële meerwaarde kan worden gecreëerd.

Het gaat hierbij om verschillende soorten gebouwen:

- **particuliere panden** zoals kerken en horecagelegenheden
- **gebouwen waarmee de gemeente een financiële relatie heeft** zoals Hart van Thornspic, kulturhus 't Huiken, dorps huis De Deel, dorps huis Ons Huus en de bibliotheek
- **gebouwen met een recht van opstal of erfpacht** zoals kantines en kledkamers van sportverenigingen

Dit accommodatieplan gaat ook niet over voorzieningen als nutsvoorzieningen, sportvelden, speelplaatsen, kunstwerken, bruggen, infrastructurele werken, straatmeubilair en onderwijshuisvesting.

De gemeente is economisch eigenaar van veel schoolgebouwen maar voor de beeldsvorming op het gebied van het onderwijs en de doorvertaling ervan naar onderwijshuisvesting is meer tijd nodig. Dit accommodatiebeleidsplan beschrijft daarom geen beleid op het gebied van onderwijshuisvesting. Voor de volledigheid geeft dit plan in hoofdstuk 2 wel inzicht in een aantal huidige feiten over onderwijshuisvesting in de gemeente Elburg, zoals aantallen en grootte en dergelijke.

## 1.4 Status

### Meer dan een papieren tijger

Accommodatiebeleid is meer dan een 'papieren tijger'. Dit plan vormt een eerste stap op weg naar een andere manier van werken binnen de gemeentelijke organisatie. Het gaat hierbij om een ontwikkeling van een beheersmatige en sectorale omgang met vastgoed naar een meer strategische en integrale benadering van het vastgoed. Dit betekent dat vastgoedvraagstukken vanaf nu nog meer vanuit samenhang en toekomstperspectief worden benaderd. Met als doel om tot meer efficiënte en effectieve keuzes rondom vastgoed te komen.

Voorwaarde voor het creëren van een meerwaarde door integraal accommodatiebeleid is dat de visie, de aanpak en de uitgangspunten ook daadwerkelijk gedeeld en gepraktiseerd worden door het gemeentebestuur, de ambtelijke organisatie en het maatschappelijke veld. Het sec vaststellen van dit plan zonder de achterliggende gedachte te praktiseren, heeft geen nut. Een accommodatieplan is meer dan alleen een papieren tijger!

### Niet vrijblijvend, wel dynamisch

Met dit accommodatiebeleidsplan 'Vastgoed voor elkaar' beschikt de gemeente Elburg over een totaaloverzicht van al het vastgoed. Het voorliggende accommodatieplan vormt het kompas waarlangs de gemeente Elburg het beleid rondom vastgoed gaat uitvoeren.

Het plan is niet vrijblijvend. Het geeft duidelijke richtingen aan voor beleid en maatregelen. Daarentegen is het plan ook niet in beton gegoten, omdat ook de maatschappij en politieke voorkeuren in de tijd veranderen. Om mee te bewegen, moet een plan ook dynamisch van aard zijn. Als het maar op een beargumenteerde wijze gebeurt.

Hoewel het beleid en de visie bestendig van aard zijn, is het zaak vastgoed specifieke gegevens jaarlijks te actualiseren. Het plan moet daardoor kunnen anticiperen op een veranderende situatie.

## 1.5 Inspiratie

### Input voor accommodatieplan

Dit accommodatiebeleid staat niet op zichzelf, maar past het in de actuele beleidsontwikkeling vanuit de gemeente. Als input voor dit plan dienden:

- Coalitieakkoord Sociaal, duurzaam en stabiel (2018-2022)
- IHP 'Kind Centraal in Elburg' (2012-2016)
- Woonvisie (2015-2019)
- Beleidsplan Sociaal Domein (2016-2019)
- Beleidsplan Spots op Elburg (2017)
- Beheerplan gebouwen (2015-2024)
- Beleidsnota 'Verstrekken rentedragende geldleningen aan verenigingen voor (ver)bouw, aanleg c.q. aankoop van sportaccommodaties (2013)
- Nota Onderhoud & subsidies dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad (2013-2016)
- Nota Grondbeleid (2015-2018)
- Regionaal Gezondheidsbeleid (2017-2020)
- Raadsvoorstel duurzaamheidsdoelen gemeente en gemeentelijke organisatie (2016)
- Regionale en Gemeentelijke Routekaart Klimaatneutraal (2017)
- Startnotitie Accommodatiebeleid gemeente Elburg (2016)

De nieuwe nota's Sociaal Domein en subsidie onderhoud dorps- en gemeenschapshuizen (2020-2024) geven geen aanleiding tot wijzigingen in het accommodatiebeleidsplan.

### Interne en externe betrokkenheid

Tijdens het ontwikkelen van het accommodatiebeleid is input vanuit de gemeentelijke organisatie verkregen, maar ook vanuit de samenleving. Zij zijn per slot van rekening de gebruikers van accommodaties. Met de volgende partners hebben overlegmomenten plaatsgevonden:

- **Wijkcomités:** tijdens een consultatieronde is gesproken met vertegenwoordigers van de toenmalige wijkcomités in de gemeente Elburg. De input van de toenmalige wijkcomités is in dit accommodatiebeleidsplan meegenomen.
- **Verenigingen en stichting dorps- en gemeenschapshuizen:** tijdens een bijeenkomst met de dorps en gemeenschapshuizen is van gedachten gewisseld over zaken als onderhoud, renovatie en vervangende nieuwbouw.
- **Gemeenteraad en College:** voor beide gremia hebben interactieve presentaties plaatsgevonden over het accommodatiebeleid. Eind 2016 en begin 2017 is de startnotitie aan het college en de commissie RO gepresenteerd. In de periode van april 2018 tot oktober 2018 hebben werksessies en presentaties plaatsgevonden.

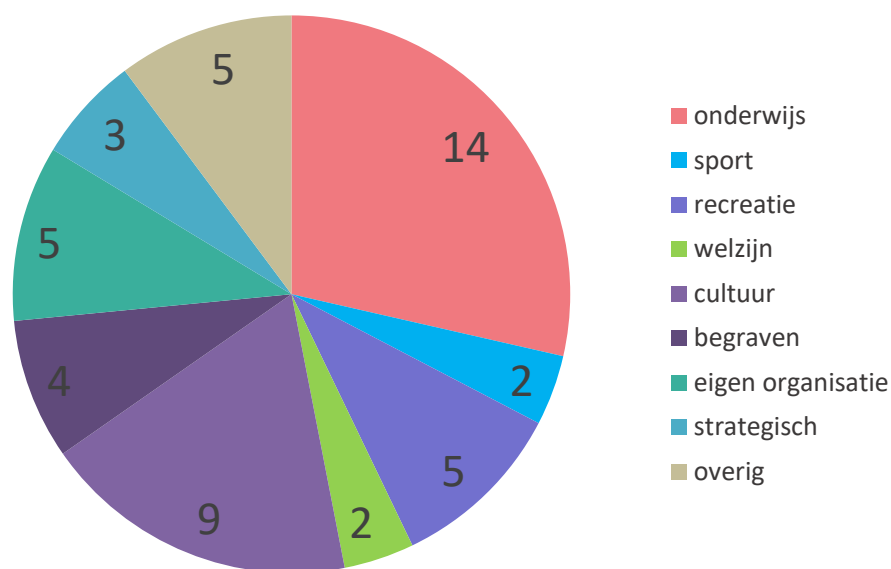
## 2. Uitgangssituatie

### 2.1 Cijfers

GEMEENTELIJK EIGENDOM	
Aantal gebouwen in eigendom	49
Totale omvang	55.000 m <sup>2</sup>
Gemiddelde leeftijd	112 jaar
Boekwaarde	€ 34.000.000
WOZ-waarde	€ 50.000.000
Gem. jaarlijkse kapitaallasten	€ 1.585.000
Gem. jaarlijkse onderhoudslasten*	€ 700.000
Gem. jaarlijkse huurinkomsten	€ 255.000

\* Peildatum 2020; Op basis van de onderhoudsplanning 2015-2024 en Nota subsidie onderhoud dorps- en gemeenschapshuizen (incl. zwembad) 2020-2023

### 2.2 Portefeuille



De gemeente Elburg heeft momenteel 49 gebouwen in eigendom. Gebouwen die meerdere functies huisvesten, zijn hierbij als één gebouw meegerekend. We onderscheiden drie categorieën:

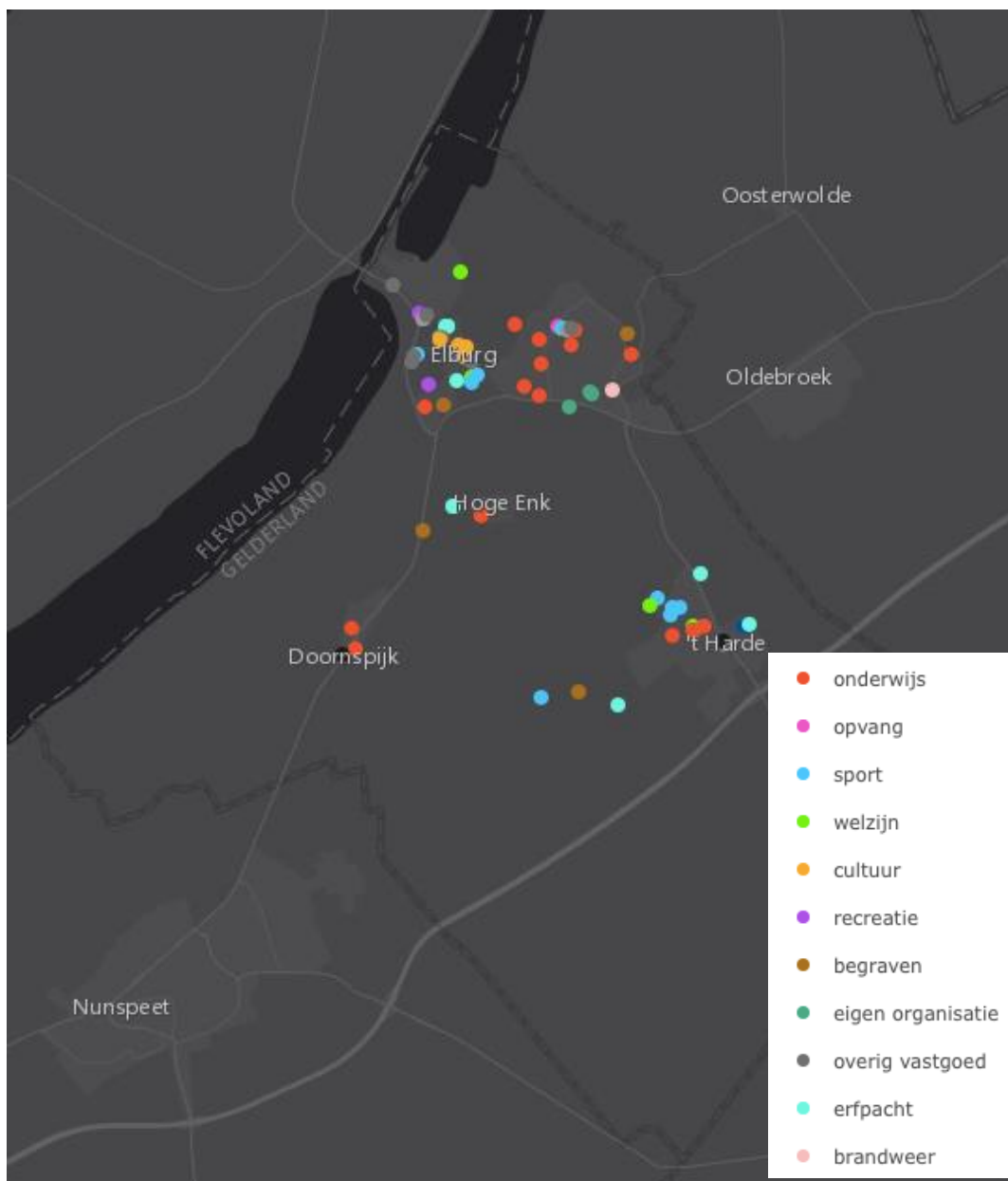
**Maatschappelijk vastgoed (36 panden, 73%)** Beleidsondersteunende functies sport, recreatie, welzijn, cultuur, onderwijs en begraafplaatsen.

**Vastgoed eigen organisatie (5 panden, 10%)** Waaronder gemeentehuis, gemeentewerf, havenkantoor en muziekschool.

**Overige vastgoed (8 panden, 17%)**

Waaronder strategische locaties die de gemeente in eigendom heeft vanwege toekomstige herontwikkeling of leegstaande gebouwen.

### 2.3 Plattegrond



## 2.4 Eigendommen

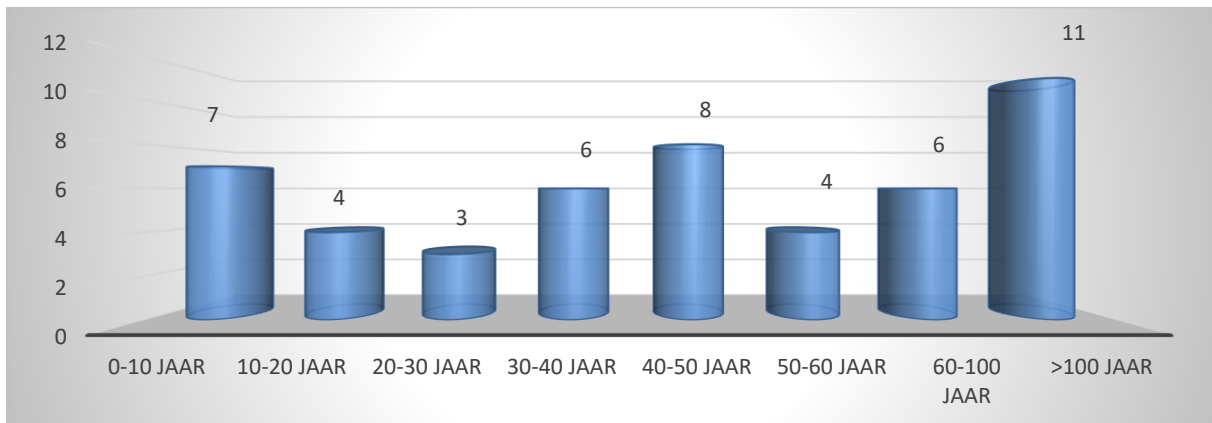
<p><b>GEMEENTELIJKE ORGANISATIE</b></p> <p><b>ELBURG</b> Gemeentehuis, koepel en Voorhuis Gemeentewerf - Het Straatje 8 Gemeentewerf - Het Straatje 10 Havenkantoor Muziekschool De Spelerij</p> <p><b>ONDERWIJS</b></p> <p><b>DOORNSPIJK</b> CNS De Regenboog HBS Ds Baxschool</p> <p><b>ELBURG</b> CBS De Borchstee CBS De Wildemaet CBS Het Octaaf CBS Prins Willem Alexanderschol OSG Van Kinsbergen College* Scola Elburg (ABO Van Kinsbergen &amp; OBS De Vrijheid) RKBS Agnietenschool CSG Nuborgh College locatie Het Oostenlicht* CSG Nuborgh College locatie Lambert Franckens*</p> <p><b>HOG E ENK</b> HBS Mattanjaschool</p> <p><b>'T HARDE</b> CBS De Parel GBS Het Sterrenlicht OBS De Blerck (onderdeel van Kulturhus 't Harde) RKBS Jeanne d'Arc (onderdeel van Kulturhus 't Harde)</p> <p>* incl. gymzaal/gymzalen</p> <p><b>STRATEGISCH VASTGOED</b></p> <p><b>ELBURG</b> Voormalig schoolgebouw - De Wimpel 2 (St. Prokino) Voormalig schoolgebouw - De Wimpel 6 Gebouw voormalige PSZ De Blokkendoos - Hoekwant 78A</p>	<p><b>CULTUUR</b></p> <p><b>ELBURG</b> Arent thoe Boecophuis Kerktoeren Sint Nicolaaskerk Museum en Agnietenklooster Museum Sjoel Muurhuisje Zuiderwalstraat 8 Muurhuisje Zuiderwalstraat 10 Orgelmuseum Synagoge Vischpoort</p> <p><b>RECREATIE</b></p> <p><b>ELBURG</b> Toiletten haven langs Flevoweg Toiletten haven langs Havenkade Toiletten haven (voormalig Peilschaalgebouw) Toiletten markt Noorderwalstraat Toiletten 't Schootsveld</p> <p><b>WELZIJN</b></p> <p><b>'T HARDE</b> Kulturhus 't Harde (incl. OBS De Blerck en KBS Jeanne d'Arc) MFC Aperloo</p> <p><b>SPORT</b></p> <p><b>ELBURG</b> Gymzaal De Wimpel</p> <p><b>'T HARDE</b> Zwembad De Hokseberg</p> <p><b>BEGRAAFPLAATSEN</b></p> <p><b>DOORNSPIJK</b> Opstal begraafplaats Zuiderzeestraatweg</p> <p><b>ELBURG</b> Opstal begraafplaats Burchtstraat Opstal begraafplaats Rondweg</p> <p><b>'T HARDE</b> Aula begraafplaats Bovenweg</p> <p><b>OVERIG VASTGOED</b></p> <p><b>ELBURG</b> Kantoor Ledige Stede 31 (feb. '20; verkocht onder voorbehoud financiering) Brandweerkazerne Schoor Oude Kerkhofsweg 8 Schoor Oude Kerkhofsweg 12 Woning Larixweg 12</p>
---	---

## 2.5 Opstal en erfpacht

Naast de eigendomspanden is in een aantal situaties sprake van een erfpachtsituatie. Hiernaast zijn de 21 gebouwen opgenomen waarvoor een recht van opstal of erfpachtconstructie geldt. Dit zijn in de meeste gevallen langdurige afspraken. De gemeente is eigenaar van de grond. De partijen waarmee een overeenkomst is aangegaan hebben gedurende de looptijd van de overeenkomst het recht om een opstal te vestigen op de betreffende locatie en de bijbehorende taken en verantwoordelijkheid op zich te nemen. De gemeente heeft voor deze gebouwen dus geen kapitaallasten en onderhoudsverplichting.

<p><b>DOORNSPIJK</b> Kleedaccommodatie DSV'61</p> <p><b>'T HARDE</b> Verenigingsgebouw Postduivenvereniging 't Harde Verenigingsgebouw Duivensportver. De Vrije Vogels Verenigingsgebouw Gustaaf Adolf Groep (scouting) Verenigingsgebouw IJsvereniging 't Harde Kleedaccommodatie SV 't Harde Opstal Jeu de Boules Club Opstal Lawn Tennis Club Jeugdclub Toko</p>	<p><b>ELBURG</b> Kleedaccommodatie ESC Opstal Korfbalvereniging Opstal Tennispark Elburg Verenigingsgebouw IJclub Toch Gekregen Verenigingsgebouw Zeemanskoor Kop van 't Ende Jongeren centrum Escape Woning Diepesteeg 13/13A Woning Havenstraat 1 Woning Noorderwal 1/1A Winkelpand Noorderwal 3 Woning (monument) Noorderwal 6 Gebouw Visafslag/Oudheidkundige vereniging</p>
---	--

## 2.6 Leeftijd van gebouwen



## 2.7 Demografie

### Bevolkingsontwikkeling

Volgens de bevolkingsprognose 2019-2040 (zie tabel; bron: Primos 2019) groeit het inwonersaantal van de gemeente Elburg nog tot 2040 met circa 10 procent tot iets meer dan 25.000 inwoners. Daarna is de verwachting dat de bevolkingsontwikkeling afvlakt.

### Bevolkingsontwikkeling gemeente Elburg

Jaar	2019	2025	2030	2035	2040
Inwoners	23.090	23.660	24.450	25.050	25.470

### Leeftijdsopbouw

Het aantal 0-15-jarigen blijft redelijk stabiel, maar het aantal jongeren tussen de 15 en 30 jaar daalt met 7 procent. Zowel de leerling prognoses op middellange termijn voor het primair onderwijs als het voortgezet onderwijs voorspellen een lichte daling van het totaal aantal leerlingen. De bevolking van de gemeente Elburg zal de komende jaren verder vergrijzen. Vooral de toename van het aantal 85-plussers is opvallend. Het aantal 85-plussers stijgt met 187%. In 2046 is 5,4% van de bevolking 85 jaar of ouder.

Ondanks de verwachte ontgroening en vergrijzing zal het aantal huishoudens toenemen, omdat deze gemiddeld kleiner worden.

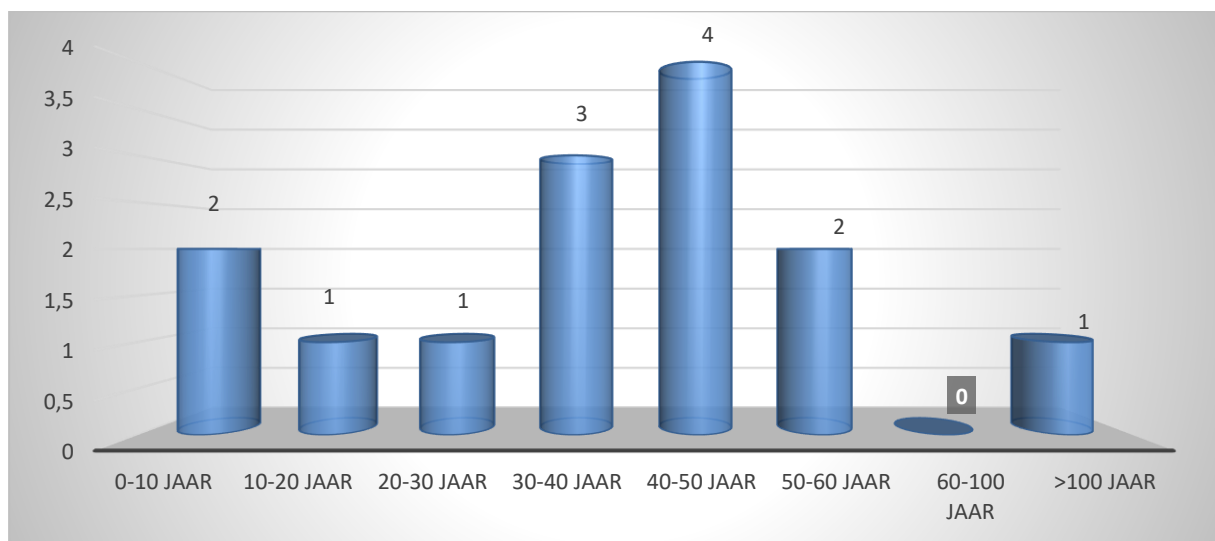
### Consequenties voor vraag naar accommodaties

Voor scholen en het bewegingsonderwijs impliceert dit in het algemeen een lichte afname van de ruimtebehoefte. Daarentegen zal de vraag naar ruimten voor ontmoeting en activiteiten van ouderen enigszins toenemen. De verwachting is dat de huidige beschikbare accommodaties voldoende capaciteit bieden voor gevraagde functies in de gemeente Elburg.

## 2.8 Onderwijshuisvesting

### Leeftijd schoolgebouwen

De gemiddelde leeftijd van de schoolgebouwen in de gemeente Elburg is 40 jaar.



## 3. Karakterisering

### 3.1 Gaat goed

**Slanke vastgoedportefeuille** Vergeleken met nabijgelegen gemeenten beschikt Elburg over een slanke vastgoedportefeuille. Dit past bij een gemeente die gebouwen ziet als een middel om maatschappelijke resultaten te bereiken en niet als doel op zich. Bijna de gehele portefeuille heeft een maatschappelijke functie, dan wel een functie voor het huisvesten van maatschappelijke taken. Veel overtollig 'vet' zit er niet in de voorraad.

**Goede technische staat** De panden worden accuraat gemonitord door de gemeentelijke beheerafdeling, mede aan de hand van meerjarenonderhoudsplannen. Hierdoor verkeren de eigendomspanden allemaal in een goede staat.

**Passende capaciteit** Op een incidentele wens voor het hebben van een eigen accommodatie na, kunnen alle maatschappelijke functies op het gebied van welzijn, cultuur, onderwijs en sport plaatsvinden binnen de gebouwde infrastructuur.

**Evenwichtige opbouw** De gemeente Elburg heeft afgelopen decennia regelmatig gebouwen vernieuwd of gerenoveerd. Denk aan de verschillende multifunctionele accommodaties die zijn gerealiseerd voor welzijn en onderwijs. Hiermee is een evenwichtige opbouw van de portefeuille gerealiseerd, waarmee wordt voorkomen dat alle vernieuwingsinvesteringen op eenzelfde moment gerealiseerd moeten worden.

**Verantwoord loslaten** Een deel van de taken rondom het eigendom, beheren en exploiteren van maatschappelijke accommodaties wordt vervuld door stichtingen en verenigingen. Veel van deze stichtingen en verenigingen worden door de gemeente bijgestaan in het onderhoud. Denk aan de onderhoudsregeling voor dorps- en gemeenschapshuizen en het onderhouden van sportvelden. Hiermee wordt de kracht van het maatschappelijk veld benut zonder deze als overheid volledig los te laten.

**Strategische omgang vastgoed** \* De gemeente is steeds meer gericht op het optimaliseren van de uitgaven en opbrengsten kant van haar vastgoed in plaats van het alleen gericht zijn op het onderhouden ervan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zoeken van nieuwe huurders/kopers in geval van leegstand, het indexeren van huurinkomsten, het afstemmen van het onderhoud op de toekomst (MJOP) en het reduceren van energielasten dan wel op gebruikmaking van duurzaam opgewekte energie. Verdere professionalisering van het vastgoedmanagement binnen de gemeente Elburg zal aandacht blijven krijgen.

**Proceslijnen** \* Sinds de aanstelling van een beleidsadviseur maatschappelijke accommodaties en vastgoed twee jaar geleden is de organisatie en het proces rond de behandeling van vastgoedvraagstukken zowel voor internen en externen duidelijker geworden. Nieuwe vastgoedvraagstukken worden volgens de algemene principes van het vastgoedmanagement opgepakt en behandeld.

**Duurzaamheid** \* Het merendeel van de accommodaties in Elburg dateert uit een tijd dat zaken als binnenklimaat en duurzaamheid nog onderbelicht waren. Logisch dus dat gebouwen op dit gebied niet up-to-date zijn. De gemeente maakt hier inmiddels al wel de eerste slagen op het gebied van duurzaamheid, bijvoorbeeld het zwembad is waar mogelijk verduurzaamd en voor het gemeentehuis wordt een plan voor verduurzaming opgesteld.

Ontwikkelingen die lopen:

- Zonnepanelen MFC
- Ontwikkeling implementatieplan voor klimaat neutrale bedrijfsvoering waar zeven gebouwen van de gemeente in het onderzoek betrokken zijn.
- Opstart voor een lening voor maatschappelijke accommodaties om te investeren in duurzaamheid

\* Deze punten zijn de afgelopen periode van de rubriek 'kan beter' (zie hieronder) naar de rubriek 'gaat goed' verplaatst. Tijdens de ontwikkeling van accommodatiebeleid is constructief (door)gewerkt aan punten die, in de lijn van de ontwikkeling van accommodatiebeleid, verbetering behoeften.

## 3.2 Kan beter

**Functionaliteit** In het algemeen zit er weinig 'franje' aan en in de gebouwen. Gebouwen zijn gerealiseerd met een scherp oog voor de portemonnee. Dit betekent dat relatief weinig prioriteit is uitgegaan naar zaken als architectuur, inrichting, uitstraling en functionele flexibiliteit. 'Voldoende is goed genoeg' was het uitgangspunt bij het realiseren van de meeste accommodaties. De vraag is in hoeverre accommodaties hiermee nu en in de toekomst voldoen aan de behoefte van gebruikers en de hedendaagse ambities aangaande gebouwen.

**Beleidskaders** Momenteel wordt veelal op een adhoc-wijze omgegaan met vragen rondom vastgoed. Hoewel het een utopie is om voor alle maatschappelijke vragen een beleidsmatig antwoord te hebben, is dat voor sommige vragen wel wenselijk. Hiermee verschaf je helderheid richting je burgers over waar je voor staat en waar je een rol hebt als overheid en waar niet. Misschien is het niet in alle gevallen het gewenste antwoord, maar duidelijkheid is in het algemeen beter dan onzekerheid of willekeur.

**Transparantie** Om goed en snel te kunnen sturen op vastgoed, is het gewenst dat het gegevensbeheer rondom vastgoed centraal en up-to-date is. Denk hierbij aan informatie over bezetting, gebruikers, financiën, contracten en prestaties. De voorbereidingen voor de aanschaf van vastgoedbeheersysteem waarin deze gegevens op één plek eenduidig worden verzameld en bewaard is inmiddels van start gegaan. Naar verwachting zal dit beheersysteem in 2020 worden aangeschaft en in gebruik worden genomen.

**Verborgene subsidies** In een kostprijs zijn alle kosten (exploitatie, onderhoud, vernieuwing, leegstand) verdisconteert die nodig zijn om een gebouw in stand te houden. Met inzicht in een kostprijs behoren verborgen subsidies tot de verleden tijd, kunnen weloverwogen keuzes worden gemaakt over het huurniveau en de keuze om maatschappelijke partijen wel of niet te subsidiëren in een deel van de huurkosten. In de gemeente Elburg zijn de kostprijzen nog niet van alle panden inzichtelijk. Omdat bij maatschappelijk vastgoed de kosten die zijn gemoeid met de instandhouding van de gemeentelijke panden in de meeste gevallen niet worden gedekt door inkomsten, betekent dit dat er 'via de achterkant' (via het concern) geld bij moet om de kosten van panden te dekken. Hiermee is in de praktijk soms sprake van 'verborgen subsidies'. Zulke situaties veroorzaken 'ruis' in de informatie om adequaat vastgoedmanagement uit te voeren. Wanneer mogelijk (op natuurlijke momenten bij bijvoorbeeld expiratie van contracten) zal getracht worden dit te herstellen.

**Probleemhouder** De gemeente Elburg wordt bij vraagstukken over vastgoed vanuit het veld al snel als probleemhouder gezien als een maatschappelijke partij zich meldt met een vraag rondom huisvesting. Hierdoor worden knelpunten relatief snel gezien als een gemeentelijk probleem, terwijl nog niet is vastgesteld of ze überhaupt bij de gemeente thuishoren. Het risico van het wekken van valse verwachtingen en toekomstige teleurstellingen is hierdoor aanwezig.

## 4. Beleidsvisie

### 4.1 Algemene beleidsambitie

#### PERSPECTIEF

Elburg wil een aantrekkelijke gemeente blijven waar mensen prettig wonen, werken, leren en recreëren. Accommodaties voor sport, recreatie, welzijn, opvang en cultuur dragen bij aan saamhorigheid, gezondheid, integratie, participatie en het tegengaan van vereenzaming. De ambitie van de gemeente Elburg is het bestaande aanbod van maatschappelijke accommodaties op peil houden, zolang hiervoor behoefte en draagvlak in de maatschappij aanwezig is:

- **Binnensport:** iedere kern blijft beschikken over minimaal één binnensportaccommodatie. Niet alleen vanwege de mogelijkheid om sporten mogelijk te maken, maar ook gezien de wettelijke taak van de gemeente om bewegingsonderwijs van scholen te faciliteren.
- **Ontmoeting:** waar behoefte aanwezig is zet de gemeente in op het faciliteren van ontmoeting voor verschillende doelgroepen:
  - Activiteiten voor jong en oud kunnen plaatsvinden in de dorps- en gemeenschapshuizen. Gezien de wens om zo lang mogelijk te blijven wonen in de kern waar men leeft, worden ontmoetingsactiviteiten voor ouderen steeds belangrijker.
  - Activiteiten voor specifieke doelgroepen (LVB en GGZ) kunnen plaatsvinden in de wijkontmoetingscentra.
- **Cultuur:** De gemeente beschikt over monumentale gebouwen die beeldbepalend zijn en de geschiedenis van de gemeente vertellen.
- **Overig:** Daarnaast zijn er accommodaties die voor veel inwoners van de gemeente waardevol zijn, zoals een bibliotheek, onderwijs en een zwembad.

#### EFFICIËNTIE

##### Nieuwbouw en uitbreiding als sluitstuk

Nieuwe maatschappelijk waardevolle activiteiten worden zoveel mogelijk gehuisvest in bestaande panden van de gemeente of derden. Nieuwbouw, uitbreiding of huur van een externe partij zijn slechts uiterste maatregelen om activiteiten op het gebied van sport, welzijn, cultuur en onderwijs te huisvesten.

##### Slimme combinaties

De gemeente acht het behoud van maatschappelijke functies voor de kernen belangrijker dan het behoud van individuele gebouwen. Als er goede mogelijkheden zijn om activiteiten in een ander gebouw onder te brengen en dit leidt tot een efficiënte inzet van gebouwen en middelen, dan wordt hierop ingezet.

#### AFWEGINGSKADER

Voorafgaand aan de beoordeling van een verzoek tot een gemeentelijke bijdrage aan een investering in gebouwen (onderhoud, renovatie, (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding), dient in alle gevallen door de aanvrager een aantal vragen beantwoord te worden met een specifieke onderbouwing (lees: businessplan/haalbaarheidsonderzoek). Dit om te waarborgen dat op een verantwoorde wijze met de inzet van gemeenschapsgeld wordt omgegaan:

- Is huisvesting van de activiteit een wettelijke taak van de gemeente?
- Draagt de activiteit bij aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen?
- Is de activiteit levensvatbaar?
- Is er op lange termijn (tenminste 10 jaar) behoefte aan deze activiteit?
- Is er aantoonbaar draagvlak binnen de samenleving voor een investering in de accommodatie?
- Is er alternatieve huisvesting mogelijk in een bestaand gemeentelijk of particulier gebouw?
- Is er zicht op een langdurige gezonde exploitatie en bezetting van de accommodatie?
- Zijn de effecten op de totale exploitatie van de (andere) accommodaties meegewogen?
- Welke bijdrage kan gevraagd worden van de gebruikers / bevolking?
- Zijn er combinatiemogelijkheden met andere maatschappelijke activiteiten?

## 4.2 Beleid eigendomspanden

### EIGENDOM

De gemeente Elburg heeft gebouwen in eigendom als dit een effectieve en efficiënte aanvulling is op overige middelen die ingezet worden om vastgestelde beleidsdoelstellingen te realiseren. En daar waar andere partijen deze ruimten niet kunnen of willen aanbieden. Het bezit van vastgoed is dan ook geen doel op zich, maar vooral een instrument om mogelijk te maken dat maatschappelijke activiteiten kunnen plaatsvinden.

Niet de gebouwen, maar de *vraag en maatschappelijke activiteiten* staan centraal in het beleid van de gemeente Elburg. De functie en activiteiten zijn altijd leidend en vormen de verantwoording voor een huisvestingsvraag. Een gebouw is 'slechts' een middel om maatschappelijke activiteiten mogelijk te maken. Om tot een slimme inzet van gebouwen te komen, zijn niet de gebouwen maar de activiteiten leidend.

### ONDERHOUD

#### Definitie

Onderhoud is het totaal van activiteiten met als doel om een gebouw in een aanvaardbare conditie te houden. Er zijn vier soorten onderhoud:

- **Technisch/groot onderhoud:** uitvoeringscyclus van meer dan twee jaar, zoals vervangen dakbedekking, kozijnen, installaties en schilderwerk.
- **Preventief onderhoud:** terugkerend onderhoud dat uitgevoerd wordt via onderhoudscontracten, bijvoorbeeld het onderhoud aan een CV ketel.
- **Klein dagelijks onderhoud:** bijvoorbeeld vervangen lampen, ontstoppen riool
- **Ad hoc onderhoud:** noodzakelijk onderhoud dat niet ingepland is. Dit kan bijvoorbeeld ontstaan vanuit een calamiteit zoals lekkage.

#### Onderhoud eigen gebouwen

De gemeente wil haar eigen gebouwen adequaat conserveren en wenst geen achterstallig onderhoud. Alle gebouwen in eigendom van de gemeente hebben daarom een actueel meerjarenonderhoudsplan (MJOP). 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 minimaal op het niveau 3 ('voldoende') worden onderhouden. De middelen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van dit plan worden beschikbaar gesteld via de begroting.

#### Verwachte ingrepen

Jaarlijks wordt onderhoud uitgevoerd op de eigendomspanden, waarbij het meerjarenonderhoudsplan richtinggevend is en een inspectie uitwijst of uitvoering van onderhoud gewenst is. De benodigde middelen voor het onderhoud aan gebouwen voor de eerstkomende tien jaar worden opgenomen in een onderhoudsvoorziening. De financiële consequenties hiervan zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

#### Afstemming onderhoud op levensduur

Er vindt afstemming plaats tussen de geplande levensduur van een gebouw en de onderhoudswerkzaamheden. Bij gebouwen die op korte termijn een einde levensduur hebben of waarbij instandhouding op korte termijn nog onzeker is, wordt een minimaal onderhoudsniveau aangehouden. Hierbij wordt alleen het noodzakelijke onderhoud uitgevoerd om aan wettelijke eisen te voldoen en de veiligheid te kunnen waarborgen. Dit speelt bijvoorbeeld bij gebouwen waarvoor herbouw wordt gepleegd en gebouwen die gesloopt of herontwikkeld worden. Investeren zou in deze gevallen geldverspilling zijn.

### VERDUURZAMEN

De gemeente Elburg heeft ambitie op het gebied van duurzaamheid. In 2025 wil de gemeente voor haar eigen organisatie volledig energieneutraal zijn. Per 2019 is de gemeente verplicht om bij nieuwbouw te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

Om te komen tot een verduurzaming van het eigen gemeentelijke vastgoed zet de gemeente in op een aantal speerpunten:

- Gemeentelijke eigendommen waarvoor de gemeente zelf de exploitatielasten betaalt en die de gemeente de komende 15 jaar in stand wil houden, worden zoveel mogelijk naar energielabel A gebracht. Indien mogelijk worden deze gebouwen ook aardgasvrij gemaakt volgens de 'Trias Energetica'. Dit betekent het beperken van de energievraag, het benutten van duurzame energie en zo efficiënt mogelijk gebruik maken van fossiele brandstof.
- Opstellen en uitvoeren van duurzame meerjarenonderhoudsplannen.
- Combineren van groot onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen.
- Aanbrengen van zonnepanelen op gemeentelijke eigendomspanden.

#### PRIVATISEREN

De gemeente Elburg stimuleert het verantwoordelijkheidsgevoel voor vastgoed bij de samenleving en de gebruikers van maatschappelijke accommodaties. Waar verantwoord, draagt de gemeente het eigendom, het beheer en de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed over aan maatschappelijke partners.

Voorwaarde voor het overdragen van taken en verantwoordelijkheden is dat:

- Geen maatschappelijke activiteiten in het gedrang komen.
- Maatschappelijke partijen in staat zijn de taken op verantwoorde wijze uit te voeren.
- Het met wederzijdse instemming van partijen gebeurt.
- Sprake is van een win-winsituatie voor zowel de gemeente als de betreffende maatschappelijke instelling.

#### OPTIMALISEREN

De gemeente Elburg ziet het als een plicht richting de burgers om efficiënt om te gaan met de inzet van gemeenschapsgeld. Dit betekent onder andere:

- **Actief leegstandsbeleid:** Leegstand in gebouwen wordt zoveel mogelijk voorkomen door concentratie van activiteiten.
- **Particuliere mogelijkheden:** Waar de markt activiteiten efficiënter kan huisvesten dan de gemeente, wordt vervanging overwogen.
- **Verkoop of sloop:** Als eigen gebouwen beleidsmatig niet langer nodig zijn, wordt overgegaan tot sloop of verkoop. Indien sloop van een gebouw niet gewenst is en verkoop (nog) niet mogelijk, wordt geprobeerd leegstand van gebouwen te voorkomen door tijdelijke verhuur of leegstandsbeheer. Hierbij wordt getracht in ieder geval de kosten die de gemeente heeft voor het gebouw te dekken.

### 4.3 Beleid dorps- en gemeenschapshuizen

#### ONDERHOUD

Hoewel de stichtingen van dorps- en gemeenschapshuizen als eigenaren zelf (behalve MFC Aperloo) verantwoordelijk zijn voor het onderhoud aan hun accommodaties, heeft de gemeente Elburg al jarenlang een regeling waarmee zij voorziet in een groot deel van de onderhoudskosten. Dit sluit aan bij het uitgangspunt dat taken en verantwoordelijkheden daar waar verantwoord bij de samenleving worden neergelegd (zoals het in eigendom hebben), maar de gemeente wel een faciliterende rol inneemt om activiteiten toegankelijk en betaalbaar te houden. De regeling en uitvoering hiervan is uitgewerkt in de Nota subsidie onderhoud Dorps- en Gemeenschapshuizen en Zwembad 2020 – 2023.

Op dit moment vallen zes maatschappelijke accommodaties onder de regeling voor een structurele gemeentelijke onderhoudsbijdrage:

1. Dorpshuis De Deel - Doornspijk
2. Dorpshuis Ons Huus - Doornspijk
3. Kulturhus 't Huiken - Elburg
4. MFC Aperloo - 't Harde
5. Zwembad De Hokseberg - 't Harde
6. Buurtgebouw Oostendorp - Elburg

De kosten van het onderhoud van de dorps- en gemeenschapshuizen zijn opgenomen in een meerjarenonderhoudsplan. De onderhoudsbijdrage van de gemeente voor deze gebouwen voorziet in de kosten van technisch/groot onderhoud en preventief onderhoud. Op basis van de MJOP's wordt één keer per vier jaar gekeken welke investeringen de komende vier jaar nodig zijn en welk deel de gemeente hiervan vergoedt.

De dorps- en gemeenschapshuizen benadrukken de wenselijkheid van deze onderhoudsregeling. Zonder deze regeling zou het onmogelijk zijn om enkel vanuit de exploitatie van het gebouw het onderhoud te financieren.

Recent heeft de gemeente een actualisatie van de onderhoudsplanningen voor de dorps- en gemeenschapshuizen opgesteld. In hoofdstuk 8 zijn de financiële consequenties van deze onderhoudsplannen opgenomen.

#### **VERNIEUWEN**

Nieuwbouw of renovatie van dorps- en gemeenschapshuizen is voorlopig niet aan de orde. Omdat stichtingen zelf eigenaren zijn van deze dorps- en gemeenschapshuizen (behalve MFC Aperloo en het zwembad), zijn deze stichtingen overigens ook zelf primair verantwoordelijk voor investeringen in uitbreiding, renovatie en vernieuwing van hun gebouw.

Daar waar de noodzaak van deze ingrepen in gezamenlijkheid is vastgesteld en eigen inkomsten, fondsen en zelfwerkzaamheid van dorps- en gemeenschapshuizen onvoldoende dekking bieden, komt de gemeente pas in beeld.

Vooralsnog houden we in dit plan geen rekening met investeringen in uitbreiding, renovatie of vervanging van dorps- en gemeenschapshuizen.

#### **BEHEREN**

##### **Knelpunt**

De gemeente Elburg beschikt over diverse maatschappelijke voorzieningen zoals MFC's, Kulturhusen, buurt- en dorps huizen en een openluchtwembad. Het maatschappelijke initiatief (stichtingen en verenigingen) is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van deze voorzieningen. De gemeente Elburg draagt financieel bij in de exploitatie door het subsidiëren van (een deel van) het onderhoud of via een huursubsidie (bij gemeentelijk eigendom). De accommodaties die beschikken over een gymzaal ontvangen een vergoeding voor het gebruik hiervan ten behoeve van het bewegingsonderwijs. In 't Harde bevindt zich één voorziening waar het niet (nog) niet mogelijk blijkt om door middel van maatschappelijk initiatief de continuïteit van de bedrijfsvoering te waarborgen: Kulturhus 't Harde.

##### **Stichting Gemeenschapscentra Elburg**

De gemeente heeft met medewerking van bestuurders en beheerders van maatschappelijke accommodaties binnen de gemeente inmiddels een traject opgezet om te bekijken op welke wijze het bestuur en het beheer van multifunctionele accommodaties gewaarborgd kunnen worden, met hulp van inzet van bestuurders en beheerders vanuit andere dorpen. Dit traject heeft, ten tijde van de ontwikkeling van het accommodatiebeleidsplan, geleid tot de oprichting van de Stichting Gemeenschapshuizen Elburg (SGE) waar momenteel het Kulturhus 't Huiken en het MFC Aperloo deel van uitmaken.

De hoofdtaak van de SGE is om op een kwalitatief hoogwaardige wijze efficiënte en toekomstbestendige invulling te geven aan de exploitatie en beheer van maatschappelijke accommodaties. Het is de bedoeling dat ook Kulturhus 't Harde op korte termijn onder het beheer en exploitatie van de SGE komt te vallen.

#### **VERDUURZAMEN**

Tegelijk met het opstellen van de actuele onderhoudsplannen voor de dorps- en gemeenschapshuizen, heeft de gemeente een 'verduurzamingsplan' gemaakt. Optioneel heeft de gemeente Elburg voor de vijf dorps- en verenigingsgebouwen en het zwembad in beeld gebracht welke duurzaamheidsinvesteringen mogelijk zijn en welke kosten dit met zich meebrengt. Het gaat hierbij onder andere om de volgende voorzieningen:

- Ledverlichting
- Dakisolatie
- Gevelisolatie
- Zonnepanelen
- HR++-beglazing
- Isolatie van de schil

Ten behoeve van de financiering van deze duurzame voorzieningen voor de huisvesting komt er medio 2020 de mogelijkheid voor maatschappelijke organisaties om een duurzaamheidslening bij de gemeente af te sluiten. Hiervoor zal een verordening duurzaamheidslening maatschappelijk vastgoed worden vastgesteld.

## **4.4 Beleid sport/multifunctionele accommodaties**

#### **MULTIFUNCTIONEEL**

Afgezien van het bewegingsonderwijs is de huisvesting van sportactiviteiten in de kern een aangelegenheid voor de individuele sportverenigingen zelf. Waar mogelijk en haalbaar ondersteunt gemeente Elburg gezonde sportverenigingen bij het faciliteren door te streven naar adequate sportaccommodaties.

De focus bij eventuele investeringen in sportaccommodaties van gemeentezijde is gelegen op het beter benutten van bestaande accommodaties en multifunctionele accommodaties die door meerdere sport- en welzijnspartijen gedeeld kunnen worden. Nieuwbouw van accommodaties is een sluitstuk als andere oplossingen niet mogelijk of haalbaar blijken.

#### **VERDUURZAMEN**

Ook sportaccommodaties kunnen gebruik gaan maken van de eerder genoemde duurzaamheidslening voor maatschappelijk vastgoed.

## **4.5 Beleid cultuurpanden**

#### **IN STAND HOUDEN**

De kernen in de gemeente Elburg hebben allemaal hun eigen unieke karakter en geschiedenis. Daarmee is het cultureel erfgoed van groot belang voor de identiteit en de beleving van onze leefomgeving. De gemeente speelt een belangrijke rol in de instandhouding van het erfgoed en het uitdragen daarvan. Met het oog hierop wenst de gemeente het eigendom van deze panden te behouden, tenzij privatisering leidt tot minimaal gelijke of verbeterde financiële en maatschappelijke prestaties.

Het cultureel erfgoed dat in eigendom is van de gemeente, is opgenomen in de gemeentelijke meerjarenonderhoudsplannen. Op deze wijze is gewaarborgd dat deze cultuurhistorische gebouwen voor huidige en toekomstige generaties behouden blijven.

#### **VERDUURZAMEN**

Ook cultuuraccommodaties kunnen gebruik gaan maken van de eerder genoemde duurzaamheidslening voor maatschappelijk vastgoed.

## 5. Vastgoedorganisatie

### 5.1 Probleemhouder

Om te voorkomen dat de gemeente te snel probleemhouder wordt, wordt bij vastgoedvragen die vanuit de maatschappelijke instellingen bij de gemeente terecht komen gewerkt met enkele procedurestappen.

#### **Stap 1 Onderbouwen aanvraag**

Maatschappelijke instellingen worden altijd gevraagd hun vastgoedvraag duidelijk te onderbouwen met argumenten. Aandachtspunten hierbij zijn onder andere:

- Wat is de reden voor de aanvraag?
- Hoe levensvatbaar is de vereniging of instelling?
- Welke koppelingen met andere accommodaties kunnen gemaakt worden?
- Wat zijn de consequenties voor bestaande accommodaties?
- Wat zijn de indicatieve investeringskosten?
- Hoe wordt deze voorziening door de vereniging gefinancierd?
- Welke bijdrage wordt van de zijde van de gemeente verwacht?

#### **Stap 2 Toetsing aanvraag op ontvankelijkheid**

De gemeente neemt (via de vastgoedcoördinator) de aanvraag in behandeling en toetst aan het gemeentelijke beleid of de aanvraag überhaupt kans van slagen heeft. De uitslag van deze toetsing wordt gecommuniceerd naar de indienende partij. Hierbij wordt ook de formele rol van een ieder kenbaar gemaakt.

#### **Stap 3 Opstellen businessplan/haalbaarheidsonderzoek**

Als de aanvraag een reële kans van slagen heeft, wordt de indienende partij gevraagd een businessplan op te stellen. Hierin wordt uitwerking gegeven aan onder andere de voorgestelde maatregelen, investeringskosten, exploitatie, dekking en gemeentelijke bijdrage.

#### **Stap 4 Besluitvorming**

Op grond van het ingediende businessplan besluit de gemeente over de aanvraag inclusief de inhoudelijke en financiële condities ("go of no-go").

### 5.2 Communiceren

De volgende communicatiestructuur wordt gehanteerd:

#### **A. Benutten kennis**

De gemeenteraad en het college kunnen intensiever gebruik maken van de kennis en expertise die binnen de ambtelijke organisatie aanwezig is. Vergadertijd kan hierdoor worden ingeperkt en functioneel/technische vragen kunnen op een betere wijze en sneller worden beantwoord.

#### **B. Verankeren**

Op momenten dat maatschappelijke instellingen te woord worden gestaan door leden van het College, wordt in principe altijd gebruik gemaakt van ambtelijke ondersteuning. Het schriftelijk verankeren van gemaakte afspraken biedt over en weer duidelijkheid en voorkomt misverstanden.

#### **C. Informeren**

Om te voorkomen dat informatie en vraagstukken rondom vastgoed niet via de juiste kanalen en processen worden opgepakt, wordt de vastgoedcoördinator in alle gevallen op de hoogte gesteld van ontwikkelingen rondom vastgoed.

### 5.3 Centraliseren

Om de fragmentatie van taken, kennis, kunde en verantwoording rondom vastgoed binnen de gemeentelijke organisatie te voorkomen, zijn alle activiteiten rondom vastgoed geconcentreerd. Dit heeft ondertussen plaatsgevonden op twee manieren:

- Aanstelling van een vastgoedcoördinator
- Instellen integrale projectgroep huisvesting en vastgoed

Centralisering draagt bij aan het verwezenlijken van een aantal doelen:

**Adequate dienstverlening:** de gemeente Elburg kan burgers en bestuur sneller en beter dan voorheen van antwoord voorzien op hun vragen.

**Meer transparantie:** inzicht in het beleid en de prestaties van het vastgoed voor alle eenheden via jaarlijkse managementrapportages en accommodatiebeleidsplannen.

**Minder kosten, meer opbrengsten:** via bijvoorbeeld afstemming van meerjarenonderhoudsplannen op het toekomstperspectief, sturen op kostenverlaging en opbrengstenverhoging, energiebesparing, verhuur van leegstand en het verbeteren van de bezetting van panden.

**Betere kwaliteit huisvesting:** de gemeente Elburg werkt actief mee aan het vinden van huisvesting voor partijen die goed aansluit op de behoefte van de gebruikers.

### 5.4 Vastgoedregistratie

Beschikken over juiste informatie over vastgoedobjecten is van belang om twee hoofddoelen:

- Aan te tonen dat de prestaties van het vastgoed onder controle zijn op het gebied van:
  - Financiën (kosten, opbrengsten, exploitatie)
  - Techniek (staat van onderhoud, duurzaamheid, binnenmilieu)
  - Functioneel (gebruiksmogelijkheden, bezettingsgraad, flexibiliteit)
- Op een accurate en professionele manier huisvesting/vastgoed vraagstukken vanuit de samenleving kunnen beantwoorden

Ten behoeven van de benodigde informatievoorziening wordt een vastgoedregistratiesysteem opgezet. Eisen die aan dit registratiesysteem worden gesteld zijn:

**Handzaam van opzet:** Gezien de 'slanke' vastgoedportefeuille van de gemeente Elburg wordt een geautomatiseerd systeem gezocht waarin op handzame wijze de benodigde vastgoedinformatie kan worden verwerkt. Dit registratiesysteem moet op een handzame manier managementinformatie kunnen genereren en weergeven.

**Beperking tot sturingsvariabelen:** De hoeveelheid informatievariabelen wordt beperkt tot datgene wat benodigd is om de hiervoor beschreven twee hoofddoelen te realiseren. In het algemeen zijn dit variabelen waar de meeste 'wins' zijn te behalen, zoals bezettingscijfers en exploitatiekosten. Uitbreiden kan altijd nog als de eerste 'quickwins' zijn behaald.

**Verantwoordelijkheid bij één persoon:** Om het proces van dataverzameling niet te laten verzanden, wordt hiervoor één persoon binnen de organisatie verantwoordelijk gemaakt en mandaat gegeven. Deze persoon kan mensen aanspreken op het aanleveren van informatie.

**Bronhouders:** Er worden bronhouders aangesteld die verantwoordelijk zijn voor het actueel houden en aanleveren van bepaalde vastgoedgegevens, bijvoorbeeld vanuit financiën en gebouwbeheer.

## 5.5 Vastgoedstrategie

Om kwalitatief en financieel meer uit het vastgoed te halen en onze vastgoedportefeuille te verduurzamen, is een ontwikkelingsslag van beheerder naar strateeg gewenst. Dat vereist een transformatie binnen de organisatie, met name in de 'mindset' van medewerkers die met vastgoed te maken hebben.

De meest simpele raad is om het vastgoed te benaderen 'alsof het je eigen onderneming is'. Als ondernemer voel je de pijn wanneer huurders uit het pand verdwijnen, voel je de vreugde als panden optimaal verhuurd worden of er op energiekosten bespaard kan worden, stel je je klantgericht op richting collega's, bestuur en inwoners en investeer je alleen in maatregelen als deze passen bij het toekomstperspectief van een gebouw.

Om een prikkel voor ondernemerschap te generen zou het goed zijn om tekorten niet meer standaard vanuit de gemeente bij te leggen en het fiat te geven aan een accommodatie om eventuele revenuen (door kostenbesparing en opbrengstenverhoging) weer in te kunnen zetten voor het vernieuwen, opwaarderen en verduurzamen van de betreffende accommodatie.

## 5.6 Vastgoedcoördinator

Om op adequate wijze invulling te geven aan strategische sturing op vastgoed, is inmiddels binnen de gemeentelijke organisatie een vastgoedcoördinator aangesteld. Bij deze vastgoedcoördinator komen alle vastgoedvragen vanuit de inwoners, medewerkers en het bestuur binnen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat de vastgoedcoördinator alle vragen vervolgens allemaal zelf oppakt. De coördinator zorgt er wel voor dat de vragen op de juiste plek terechtkomen. Vervolgens monitort de coördinator of deze vastgoedopgaves op een adequate wijze worden uitgevoerd.

De wijze waarop een vastgoedcoördinator een vraagstuk oppakt, verschilt per type vraagstuk en hangt met name af van beschikbare capaciteit en deskundigheid. In de praktijk pakt een vastgoedcoördinator deze vragen soms zelf op, soms via een collega en soms door expertise in te huren.

De vastgoedcoördinator wordt verantwoordelijk voor:

- Actueel houden vastgoedregistratie
- Opzetten jaarlijkse 'vastgoedmonitor'
- Voorzitten projectgroep huisvesting en vastgoed
- Intake, verdelen en ten dele oplossen vastgoedvragen
- Communicatie met maatschappelijke instellingen
- Formulieren college- en raadsvoorstellen over vastgoedzaken
- Gesprekspartner voor management en bestuur
- Voorstellen voor ondersteunende vastgoedbeheersystemen

## 5.7 Vastgoedmonitor

Vanuit het oogpunt van transparantie en verantwoording, stelt de coördinator jaarlijks een vastgoedmonitor (zodra vastgoedbeheersysteem voldoende in gebruik is) op. Hierin komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Visie en beleid op vastgoed (leegstand, kwaliteit, duurzaamheid, binnenklimaat, kostprijzen, medegebruik, verhuur)
- Feiten en cijfers vastgoedvoorraad (aantallen, kosten, inkomsten, leeftijd)
- Genomen maatregelen afgelopen jaar
- Mutaties vastgoedportefeuille
- Financiële en maatschappelijke prestaties van het vastgoed
- Voorgenomen maatregelen komende jaren
- Financiële consequenties komende jaren (claim begroting)
- Faseringsplan
- Vastgoedrisico's

Qua timing wordt aangesloten bij de jaarlijkse planning- en control cyclus van de gemeente. Dit betekent dat de vastgoednota begin januari gereed is.

## **5.8 Kostprijzen**

Inzicht in de kostprijzen van de eigen accommodaties is gewenst om na te gaan of de kosten van de betreffende panden in verhouding staan tot de opbrengsten. En om te weten of de huurinkomsten van de betreffende instellingen in verhouding staan tot de kosten. In de kostprijs zijn alle kosten verdisconteerd die in verband staan met het gebouw, zoals afschrijving, gas, water, elektra, beheer en schoonmaak.

Als algemene lijn wordt de kostprijs volledig in rekening gebracht als huur. Als de beleidsafdeling van mening is dat de kostprijs omwille van maatschappelijke redenen te hoog is voor de betreffende instelling, kan deze via subsidie 'aan de voorkant' worden bijgesteld. Hiermee behoort het principe van 'verborgen subsidies' tot de verleden tijd en worden alle kosten en baten transparant gemaakt.

## 6. Knelpunten en maatregelen

### 6.1 Turnvoorziening

#### **Wens gymvereniging**

Gymverenigingen SSS heeft de wens om een turnvoorziening te realiseren, waar zij een vaste turnopstelling kunnen neerzetten.

#### **Beleidsmatige context**

Het is in eerste instantie aan de gymvereniging zelf om te verkennen wat haar wensen (programma van eisen) zijn en welke eventuele samenwerking of oplossing haalbaar is met het oog voor de brede context van de binnensport activiteiten in de gemeente Elburg (zie 'afwegingskader' onder kopje 4.1 en kopje 5.1 van dit beleidplan).

De turnvoorziening vraagt om een accommodatie die permanent beschikbaar is. Bij voorkeur zoekt de gemeente naar beschikbare sportfaciliteiten binnen bestaande accommodaties en die multifunctioneel inzetbaar zijn.

#### **Verkenning oplossingen**

In een eerder stadium heeft de gemeente onderzocht of het haalbaar was om de voorziening in het MFC Aperloo te realiseren. Dit bleek omwille van het gebruik door andere sportverenigingen en een nadelig effect op de exploitatie geen haalbare kaart. Bovendien is er momenteel geen gymzaal over die permanent vrij geroosterd kan worden als turnzaal.

SSS en de gemeente hebben in maart 2020 een overleg gepland waarin de gymvereniging haar ideeën aan de gemeente zal voorleggen.

### 6.2 Centrale volleybalvoorziening

#### **Wens volleybalvereniging**

De activiteiten van de Elburgse volleybalvereniging EVV zijn momenteel verspreid over drie locaties: Kulturhus 't Huiken (trainingen en wedstrijden), CSG Nuborgh College Oostenlicht (trainingen) en gymzaal Paterijstraat bij OSG Van Kinsbergen (trainingen). De club heeft de wens geuit om zich te concentreren op één locatie voor alle trainingen en wedstrijden, inclusief kantine en tribune.

Eerder heeft EVV een verkennend onderzoek gedaan naar de samenwerking met het Nuborgh College Lambert Franckens en/of de gymvereniging. EVV heeft in haar laatste contacten met het college schriftelijk aangegeven haar besluitvorming omtrent de planontwikkeling stil te leggen tot ten minste aan de afronding van het accommodatieonderzoek.

#### **Beleidsmatige context**

Hoewel verspreid over meerdere accommodaties is er in de gemeente Elburg voldoende binnensportcapaciteit waar de EVV haar activiteiten kan uitoefenen.

Plannen van EVV zelf worden afgewacht en daarna volgens het eerder genoemde afwegingskader beoordeeld waarbij oog gehouden dient te worden voor de brede context van de binnensport activiteiten in de gemeente Elburg.

## 7. Financiën

### **Eigen gemeentelijke panden**

Preventief onderhoud voor de eigen gemeentelijke panden wordt gefinancierd vanuit de productenraming. Deze raming wordt structureel jaarlijks geraamd en geïndexeerd. Technisch en groot onderhoud wordt gefinancierd vanuit de voorzieningen. Voor de periode van 2015 – 2024 is deze vastgesteld. Daarna wordt deze om de vier jaar geactualiseerd.

### **Dorps- en gemeenschapshuizen (inclusief zwembad)**

Met de Nota subsidie onderhoud dorps- en gemeenschapshuizen (incl. zwembad) wordt iedere vier jaar het preventieve en technisch/groot onderhoud geraamd en vastgesteld. Het preventieve onderhoud wordt gefinancierd vanuit de productenraming en het technisch/groot onderhoud vanuit de voorzieningen over een langere periode.

### **Investeringsen**

Nieuwe investeringen die niet budget neutraal te financieren zijn dienen via de kadernota te worden opgevoerd en worden, wanneer vastgesteld, in de meerjaren investeringsbegroting opgenomen.

#### - Duurzaamheid

De gemeente Elburg heeft de ambitieuze doelstelling om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Een deel van de ambitie dient door de verduurzaming van zeven gemeentelijke gebouwen te worden gerealiseerd. Voor deze investering komt dit jaar een apart voorstel naar de raad.

## 8. Uitdaging

### **Solide conservering van panden**

Elburg is van oudsher een beheersmatige gemeente die de conservering en vernieuwing van haar eigen gebouwen goed op orde heeft. Daarnaast kent de gemeente solide onderhoudsregelingen aangaande het onderhoud van niet-gemeentelijke dorps- en gemeenschapshuizen, het zwembad en culturele panden.

### **Verbeteringen mogelijk**

Ondanks de degelijke uitgangssituatie in de gemeente Elburg, zijn er verbeteringen mogelijk. Dit plan draagt bij aan het oplossen van de verbeterpunten die in hoofdstuk 3 zijn opgenomen.

- De gemeente Elburg wil gebouwen die maatschappelijk waardevol zijn graag op orde houden. Niet alleen technisch, maar ook functioneel en energetisch. Het vernieuwen van gebouwen leidt onder meer tot een verbetering van de functionaliteit, uitstraling en duurzaamheid.
- De geformuleerde beleidskaders bieden duidelijkheid over de omgang met vragen rondom vastgoed en de rol van de gemeente.
- Samen met de voorgestelde organisatorische maatregelen leiden de beleidskaders ook tot een meer strategische omgang met vastgoed. Door het bieden van perspectieven per gebouw kan meer strategisch gehandeld worden, bijvoorbeeld door het afstemmen van het onderhoud op het toekomstperspectief van een gebouw. Het voorstel om eventuele revenuen in te kunnen zetten voor het vernieuwen van gebouwen, leidt tot een extra prikkel voor strategisch vastgoedmanagement.
- Een centrale vastgoedregistratie biedt inzicht in gegevens over gemeentelijke eigendommen. Dit zorgt voor een betere dienstverlening en meer transparantie. Met de informatie uit de vastgoedregistratie kan de kostprijs van een gebouw worden berekend, waardoor ook eventuele verborgen subsidies inzichtelijk worden gemaakt.
- De voorgestelde maatregelen voor de interne vastgoedorganisatie zorgen voor heldere proceslijnen en duidelijkheid over wie waarvoor verantwoordelijk is.
- Samenwerking is een belangrijk uitgangspunt in het accommodatiebeleid. Door samen slimme oplossingen te zoeken, samen te werken vanuit ieders eigen kracht en op een prettige manier samen te wonen, wordt de meeste waarde uit het vastgoed gehaald.

### **Budgetneutraliteit onder spanning**

Een aantal investeringen kan niet worden gefinancierd vanuit het kader budgetneutraliteit van middelen. Het gaat concreet om:

- Het verduurzamen van zeven gemeentelijke accommodaties voor eigen gebruik
- Het verduurzamen van maatschappelijke accommodaties (welzijn, cultuur, sport) die niet in eigendom zijn van de gemeente.

### **Beperkte verdien capaciteit**

De gemeentelijke portefeuille is momenteel al behoorlijk 'slank'. Consequentie hiervan is dat niet veel bespaard kan worden op het vastgoed, zonder te 'draaien' aan het voorzieningsniveau, subsidies richting instellingen of de huurtarieven richting gebruikers.