



Beleidskader voor gemeentelijk vastgoed Twenterand

Gemeente Twenterand

Datum:

Door de raad op 17-12-2019 vastgesteld

Onderwerp:

Beleidskader gemeentelijk vastgoed

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Waarom een beleidskader op gemeentelijk vastgoed?	4
1.2. Wat is gemeentelijk vastgoed?	5
2. Inventarisatie van de vastgoedportefeuille	6
2.1. Onderwijs.....	6
2.2. Cultuur	7
2.3. Sport	8
2.4. Bedrijfsvoering.....	9
2.5. Openbare Ruimte	9
2.6. Commerciële gebouwen.....	9
2.7. Overige/Diversen	9
3. Uitgangspunten	10
3.1.1. Aankoop/Verkoop gronden en/of gebouwen	10
3.1.2. Tijdelijk leegstaande gebouwen	10
3.1.3. Af te stoten gebouwen	10
3.1.4. Aangaan en vernieuwen van overeenkomsten	10
3.1.5. Beheer en onderhoud.....	10
3.1.6. Financiën.....	11
3.2 Verduurzamen gemeentelijk vastgoed.....	11
3.2.1 Landelijke eisen en ambities.....	11
3.2.2 Agenda Duurzaamheid gemeente Twenterand.....	12
4. Relatie gemeentelijk vastgoed en doelenbomen	14
4.1 Onderwijs.....	14
4.2 Cultuur	15
4.3 Sport	16
4.4 Bedrijfsvoering.....	17
4.5 Openbare Ruimte	18
4.6 Commerciële gebouwen.....	19
4.7 Overige/Diversen	19
5. Samenvatting	20
6. Aanbevelingen	21
Bijlage 1: Monumentenlijst gemeente Twenterand (april 2019)	23
Bijlage 2: Stand van zaken geprivatiseerde basissportaccommodaties juli 2019	25
Bijlage 3: Overzicht boekwaarden van gemeentelijke gebouwen per 31-12-2018	26

1. Inleiding

De gemeente Twenterand ziet grote maatschappelijke opgaven op zich afkomen, zoals de decentralisaties in het sociaal domein, de energietransitie en de klimaatadaptatie. Deze opgaven vragen veel van de gemeente, zowel op inzet als ook op financieel vlak.

Door de energietransitie ligt er ook een uitdaging ten aanzien van de verduurzaming van (gemeentelijk) vastgoed. Om een duidelijk beeld te krijgen van deze opgave dient bekeken te worden welk vastgoed de gemeente wil (blijven) inzetten voor het behalen van de geformuleerde doelen. Hierdoor dienen er keuzes gemaakt te worden, op welke manier ons huidige vastgoed als middel kan worden ingezet om de maatschappelijke opgaven te dienen.

Ook is het goed om in het licht van de maatschappelijke opgaven het in eigendom hebben van het vastgoed te bekijken. Daarnaast kan de financiële situatie aanleiding zijn om het in bezit hebben van een deel van het vastgoed te heroverwegen. De jaarlijkse lasten van de gemeentelijke gebouwen zijn gemiddeld over de jaren 2016-2017-2018 circa € 3.000.000,=. (circa 3,5% op de totale begrotingslast)

Vastgoed in gemeentelijk eigendom draagt bij aan de maatschappelijke doelen van de gemeente Twenterand. Leegstaand of commercieel vastgoed zonder bijdrage aan de maatschappelijke doelen wordt afgestoten, in beginsel door verkoop.

Daarnaast heeft op 7 februari 2017 de gemeenteraad de Nota grondbeleid 2016 – 2020 vastgesteld. De raad gaf daarbij de opdracht om een beleidskader voor gemeentelijk vastgoed op te stellen, zodat betere sturing op de vastgoedportefeuille kan plaatsvinden.

Door dit beleidskader wordt het vastgoed in kaart gebracht, met hierbij de relatie met de doelenbomen. Vervolgens worden uitgangspunten geformuleerd die de richting bepalen, waarmee de afwegingen per gebouw of categorie kunnen worden gemaakt.

1.1. Waarom een beleidskader op gemeentelijk vastgoed?

De gemeente Twenterand heeft een scala aan onderwijsgebouwen, sportvelden, sportaccommodaties en zwembaden in eigendom of in gebruik. Maar ook woningen, monumenten en kantoorgebouwen maken deel uit van het gemeentelijk vastgoedbezit. Het gemeentelijk vastgoed ligt verspreid over de kernen. Het overgrote deel van het gemeentelijk vastgoed heeft een functie die ondersteunend is aan verschillende gemeentelijke doelen. De huidige vastgoedportefeuille is grotendeels historisch gegroeid en niet ontstaan vanuit een overkoepelende visie op het gemeentelijk vastgoed. Op dit moment ontbreekt een gemeentelijke visie op het vastgoed binnen de gemeente Twenterand. Beslissingen worden ad hoc genomen.

Het beleidskader gemeentelijk vastgoed is bedoeld vast te leggen hoe met het gemeentelijk bezit van vastgoed om te gaan. Op basis van een integrale visie kunnen toekomstige keuzes transparant en op een eenduidige manier worden gemaakt.

Een doordachte afweging over de inzet, het gebruik en de toegevoegde waarde van gemeentelijk vastgoed is noodzakelijk. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het hebben van gemeentelijk vastgoed geen doel op zich is. Gemeentelijk vastgoed zal een bijdrage moeten leveren aan het realiseren van de geformuleerde maatschappelijke- en ruimtelijke doelstellingen, zoals verwoord in de doelenbomen. Eigendom en gebruik van vastgoed is daarmee één van de sturingsinstrumenten die de gemeente Twenterand inzet om haar doelen te bereiken. Door beperkte financiële middelen en grote maatschappelijke opgaven dienen er keuzes gemaakt te worden ten aanzien van het in eigendom hebben van vastgoed. Dit kan leiden tot afstoten of privatiseren van het gemeentelijk vastgoed. Bij de keuze voor privatisering dienen zorgvuldig de baten en lasten tegen elkaar afgewogen te worden. Daarbij worden de maatschappelijke partners betrokken. Daar waar privatisering niet mogelijk is wordt gekeken naar een betere en efficiëntere benutting van het gemeentelijk vastgoed. Tegelijkertijd wil de gemeente Twenterand ruimte bieden aan lokale initiatieven en ondernemerschap door gemeentelijk vastgoed beschikbaar te stellen, om te komen tot betere benutting van de gebouwen. In het coalitieakkoord 2018-2022 worden een fondsenwerver genoemd om verenigingen te

ondersteunen bij het zoeken naar subsidiemogelijkheden. Mogelijk kan de fonderswerver/subsidiewerver, indien deze is aangesteld, maatschappelijke partners zijn diensten aanbieden om naar betere benutting van de gebouwen te kijken.

Door dit beleidskader kunnen er keuzes gemaakt worden wat te doen met de gebouwen die in eigendom zijn van de gemeente Twenterand. Daarnaast is het wenselijk om bij de uitvoering van dit beleidskader ook te komen tot uniforme afspraken over de wijze van beheer en onderhoud, energieafrekening, verzekeringen, (verhuur)overeenkomsten, termijnen van overeenkomsten en afspraken over verhuur en medegebruik door derden. Hiervoor zullen de bestaande overeenkomsten grondig bekeken moeten worden. Dit vraagt veel tijd en energie. Dit geldt overigens ook voor gebouwen waarbij de gemeente Twenterand wel betrokken is, maar geen volledig eigenaar is.

Wanneer bekend is wat de gemeente Twenterand met haar gebouwen wil in de toekomst, kunnen er voor de gebouwen ook betere toekomstplannen worden gemaakt. Dit is erg belangrijk gezien het vraagstuk verduurzaming van het vastgoed, nu en in de toekomst. Zodra bekend is welke gebouwen de gemeente Twenterand (langjarig) behouden wil, kunnen de benodigde onderzoeken naar verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed worden uitgevoerd. Voor het gemeentehuis is al een onderzoek uitgevoerd om het gebouw voor 2040 energieneutraal te maken.

1.2. Wat is gemeentelijk vastgoed?

In het beleidskader voor gemeentelijk vastgoed wordt de volgende definitie voor 'gemeentelijk vastgoed' gehanteerd: 'gemeentelijk vastgoed zijn onroerende zaken in (gedeeltelijke) eigendom van de gemeente, waartoe ook monumenten behoren, niet zijnde kunstwerken. Een onroerende zaak is grond, inclusief gebouw of werk, dat duurzaam met de grond is verbonden.'

2. Inventarisatie van de vastgoedportefeuille

In 2018 is een inventarisatie van het gemeentelijk vastgoed uitgevoerd. De inventarisatie heeft zich alleen gericht op het vastgoed. Gronden zijn buiten beschouwing gelaten. Deze inventarisatie heeft geresulteerd in een overzicht waarin veel parameters van het gemeentelijk vastgoed zijn vastgelegd. Dit is een organisch overzicht aangezien de eigendomssituaties en de parameters snel kunnen wijzigen.

In de inventarisatie zijn de volgende parameters onderzocht:

- Gebouwgegevens (bruto vloeroppervlak, bouwjaren, renovatiejaren)
- Onderscheid tussen commercieel vastgoed of maatschappelijk vastgoed (met benoeming maatschappelijk doel)
- Gegevens van onderhoud en inspecties bij de gebouwen
- Informatie over de aanwezigheid van asbest
- Contracten behorend bij het gebouw
- Subsidies aan gebruikers van het gebouw
- Duurzaamheidsmaatregelen gepland of uitgevoerd bij het gebouw
- Boekwaarde van het gebouw

Bovenstaande informatie over de gebouwen is niet compleet. Het is wenselijk om de ontbrekende informatie boven water te krijgen en toe te voegen aan de inventarisatie. Daarnaast is het wenselijk dat iemand verantwoordelijk is voor het aanvullen en bijhouden van de gegevens.

Bij de inventarisatie van het maatschappelijk gemeentelijk vastgoed zijn diverse categorieën genoemd, namelijk Onderwijs, Sport, Cultuur en Ruimtelijke Ordening, Jeugd en Bedrijfsvoering.

Met de informatie van de inventarisatie wordt in dit hoofdstuk per categorie aangegeven aan welke maatschappelijk doelen deze gebouwen kunnen bijdragen en welke rol de gemeente Twenterand bij de gebouwen in deze categorie heeft.

2.1. Onderwijs

In de gemeente Twenterand bevinden zich onderwijsgebouwen voor het basisonderwijs en het voortgezet onderwijs. Ook is er in Vroomshoop de BOVO. BOVO staat voor Beroeps-Opleidingen Vroomshoop en omstreken. De BOVO is opgericht in 1983 door zo'n 20 bouwbedrijven uit de plaatsen Vroomshoop, Den Ham, Daarle en Daarlerveen.

De onderwijsgebouwen van het voortgezet onderwijs zijn eigendom van CSG Het Noordik. Zij bezitten naast de gebouwen in Vriezenveen en Vroomshoop ook onderwijsgebouwen in Almelo. Voor de onderwijsgebouwen voor het basisonderwijs geldt dat er onderscheid wordt gemaakt tussen economisch eigenaar en juridisch eigenaar. Bij juridisch eigendom is het beheer en onderhoud van de scholen de verantwoordelijkheid van de betreffende schoolbesturen. In Twenterand is de gemeente economisch eigenaar van alle schoolgebouwen voor het basisonderwijs. De Brede Scholen worden beheerd door een vereniging van eigenaren (VVE), waar de gemeente Twenterand onderdeel van uitmaakt.

Per 1 januari 2015 hebben de schoolbesturen de (totale) onderhoudsplicht van de huisvesting. Het schoolbestuur is daarmee verantwoordelijk voor de bekostiging van het totale onderhoud, aanpassingen en exploitatie.

De gemeente Twenterand heeft de afgelopen jaren vier Brede Scholen gebouwd, namelijk in de kernen Vriezenveen, Den Ham, Westerhaar-Vriezenveensewijk en Vroomshoop. Dit zijn scholen met een ontmoetingsfunctie door een koppeling met andere functies zoals kinderopvang en/of bibliotheek. Door de bouw van deze Brede Scholen zijn er 10 schoolgebouwen vrijgekomen. Bij deze vrijgekomen schoollocaties heeft de gemeente Twenterand, naast het economisch eigendom, ook het juridisch eigendom van de gebouwen teruggekregen. Hiermee is het volledig eigendom weer terug bij de gemeente Twenterand.

De Brede Scholen in Den Ham, Westerhaar-Vriezenveensewijk en Vroomshoop worden beheerd en onderhouden door een vereniging van eigenaren, waarin ook de gemeente Twenterand participeert als mede-eigenaar van gemeenschappelijke ruimten en als verhuurder van ruimten (t.b.v. kinderopvang en/of bibliotheek). Mijande Wonen is economisch en juridisch eigenaar van de Brede School in Vriezenveen. De gemeente Twenterand huurt de ruimten ten behoeve van het onderwijs van Mijande Wonen en verhuurt vervolgens deze ruimten aan de schoolbesturen.

De overige 14 basisscholen (Vriezenveen (8), Vroomshoop (4), Westerhaar (1) en Den Ham (1) zijn veelal rond de jaren '75/'80 gebouwd. Dat betekent dat deze gebouwen ongeveer 40 jaar oud zijn. Deze gebouwen worden afgeschreven over een periode van 40 jaar. Er worden door de gemeente Twenterand geen middelen begroot of gereserveerd voor vervangende (nieuw)bouw. Ook zijn er geen budgetten beschikbaar voor het verduurzamen van deze gebouwen.

In 2014 is basisschool de Maten in Den Ham grootschalig gerenoveerd. Hierdoor zijn alle schoolgebouwen in Den Ham up-to-date.

Gezien de leerlingenprognoses zullen er voorlopig geen noodzakelijke fusies van scholen aan de orde zijn.

Naast het basisonderwijs en voortgezet onderwijs valt ook de kinderopvang onder de doelenboom van Onderwijs. De gemeente Twenterand is verhuurder van ruimten aan de kinderopvang in de Brede Scholen. Daarnaast wordt het gebouw van de kinderopvang aan de Broekmaten verhuurd aan de Maatjes. Hier is de gemeente Twenterand ook geheel verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw.

2.2. Cultuur

Cultuur vertelt het verhaal van de gemeente Twenterand. Door gebouwen met cultuurhistorische kenmerken te behouden blijft de geschiedenis van de gemeente Twenterand zichtbaar. De gemeente Twenterand wil de culturele identiteit behouden en versterken.

De gemeente Twenterand is eigenaar van enkele cultuurhistorische gebouwen, waarbij sommige gebouwen een monumentale status hebben. Op de monumentenlijst, in **bijlage 1**, met gemeentelijke en rijksmonumenten, staat een beperkt aantal gebouwen die in eigendom zijn van de gemeente Twenterand. Dit zijn de volgende gebouwen:

- *Middendorpshuis, Den Ham (rijksmonument)*
- *Kerktoeren, Den Ham (rijksmonument)*
- *Peddemorsboerderij Vriezenveen (rijksmonument)*
- *Museum Oud-Vriezenveen (gemeentelijk monument)*
- *Kerktoeren Vriezenveen (gemeentelijk monument)*

Het beheer en onderhoud van deze gebouwen ligt bij de gemeente Twenterand. De kosten voor het beheer en onderhoud is opgenomen in de gemeentelijke begroting en worden gedekt uit het onderhoudsfonds, aangevuld met eventuele beschikbare subsidies voor onderhoud van monumenten.

Kulturhus de Klaampe is een multifunctioneel gemeenschapsgebouw, waarin verschillende maatschappelijke en culturele activiteiten plaatsvinden. Het gebouw is eigendom van gemeente Twenterand. Het dagelijks onderhoud, beheer en de exploitatie is ondergebracht bij een stichting. Het groot onderhoud is voor de gemeente Twenterand.

Naast bovengenoemde gebouwen wordt ook de Leemans-molen onderhouden door de gemeente Twenterand. Echter is de Leemans-molen geen eigendom van de gemeente Twenterand. Hiervoor wordt, net als bij de kerktoeren in Den Ham, gebruik gemaakt van de SIM-subsidie. Dit is een instandhoudingssubsidie van de overheid voor rijksmonumenten.

2.3. Sport

Er zijn veel basissportaccommodaties in de gemeente Twenterand. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen binnen- en buitensportaccommodaties en zwembaden. Veel van deze accommodaties zijn eigendom van de gemeente Twenterand. Enkele accommodaties zijn geprivatiseerd. De stand van zaken van de geprivatiseerde accommodaties in mei 2019 staat in **bijlage 2**.

De gebouwen, waarvan de gemeente Twenterand eigenaar en tevens de onderhoudsplichtige partij is, zijn veelal in de jaren '60/'70 gerealiseerd en dus behoorlijk verouderd. Het onderhoud en beheer van de accommodaties is gericht op instandhouding. Er zijn geen middelen begroot of gereserveerd voor vervangende (nieuw)bouw. Het onderhoud van deze gebouwen wordt geïnventariseerd en vastgelegd in een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) door een externe deskundige partij. De kosten voor het onderhoud van deze gebouwen wordt opgenomen in de gemeentelijke begroting en wordt gedekt uit de reserve onderhoudsfonds gebouwen.

Buitensportaccommodaties

De buitensportaccommodaties (voetbal, korfbal, tennis) zijn grotendeels een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De kleedgebouwen, welke eigendom zijn van de gemeente Twenterand, worden onderhouden en verhuurd door de gemeente Twenterand. Dit is ongeveer 15% kostendekkend.

De eigendommen van de Gemeente Twenterand zijn vaak in de jaren '60/'70 gerealiseerd en dus behoorlijk verouderd. Het onderhoud is gericht op instandhouding. Er zijn geen middelen begroot of gereserveerd voor vervangende (nieuw)bouw. De gebruikers zijn verantwoordelijk voor hun eigen gebouwen en de totale energielasten. Omdat de gebouwen veelal zijn afgeschreven (na 40 jaar) zijn er nagenoeg geen kapitaallasten op deze gebouwen. Wel worden er vanuit het meerjarig onderhoud budgetten gereserveerd. Deze budgetten zouden bij eventuele vervangende nieuwbouw of privatisering ingezet kunnen worden.

Binnensportaccommodaties

De sporthallen en sportzalen worden verschillend beheerd. De sporthal in Vroomshoop (4 zaaldelen) is ondergebracht in het Activiteitencentrum 't Punt. Dit gebouw is eigendom van de stichting 't Punt en wordt door de stichting beheerd en geëxploiteerd. De stichting is op dit moment verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en de exploitatie van de sportzalen. Echter is er in 2018 door de gemeenteraad besloten dat de gemeente Twenterand per 2021 financieel verantwoordelijk wordt voor het groot onderhoud. De gemeente Twenterand huurt de sportzalen om bewegingsonderwijs mogelijk te maken voor het basisonderwijs. De gemeente Twenterand draagt met een jaarlijkse exploitatiebijdrage bij aan de exploitatie van het gehele complex.

De sporthal in Westerhaar (3 zaaldelen) is ondergebracht in Kulturhus de Klaampe, eigendom van de gemeente Twenterand. Dit gebouw wordt beheerd en geëxploiteerd door de stichting Kulturhus de Klaampe. Deze stichting is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de sportzalen. Het onderhoud van de sportzaal is de verantwoording van de gemeente Twenterand. De afspraken over het onderhoud zijn vastgelegd in een demarcatielijst (kruisjeslijst). Hierin staat wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud.

In Vriezenveen is naast het bestaande sportcomplex de Stamper een semipermanente sporthal (3 zaaldelen) gerealiseerd door stichting Binnensportaccommodaties Vriezenveen. Deze semipermanente accommodatie is gerealiseerd door de stichting. Hiervoor is een recht van opstal gevestigd. De stichting is verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en exploitatie van de semipermanente sporthal. Gedurende de eerste vijf jaar ontvangt de stichting een exploitatiebijdrage van maximaal €135.000 per jaar van de gemeente Twenterand. De gemeente Twenterand is eigenaar van de ondergrond.

De overige sportgebouwen (sporthal de Stamper, sportzaal de Weemelanden in Vriezenveen, sportzaal de Beukenhage in Den Ham en gymlokaal Krijgerstraat in Vriezenveen) zijn in gemeentelijk beheer, al dan niet

met een beheerder op locatie. Overdag worden deze sportcomplexen ingezet voor bewegingsonderwijs. Daarnaast worden de ruimten verhuurd aan sportverenigingen en andere gebruikers tegen vastgestelde tarieven.

Zwembaden

Er zijn drie zwembaden in de gemeente Twenterand. Eén overdekt bad (zwembad de Stamper) en twee openluchtbaden (de Zandstuve in Vroomshoop en de Groene Jager in Den Ham). Van deze zwembaden is zwembad de Groene Jager volledig geprivatiseerd. Net als bij de overige basissportaccommodaties wordt ook bij de zwembaden gekeken naar privatiseringsmogelijkheden. De vervangende nieuwbouw van zwembad de Stamper zou een kans voor privatisering van het overdekte zwembad kunnen zijn.

2.4. Bedrijfsvoering

Om de gemeentelijke taken goed te kunnen uitvoeren zijn er diverse gebouwen nodig. Dit geldt bijvoorbeeld voor het gemeentehuis, de gemeentewerf, de milieustraat, rioolgemalen en de diverse gebouwen op de begraafplaatsen.

Het gemeentehuis en de gemeentewerf huisvesten met name de ambtelijke en bestuurlijke organisatie. Dit zijn met name kantoren, maar op de gemeentewerf is ook al het materieel en materiaal ondergebracht. De milieustraat is beperkt geopend voor de inwoners. Hier kunnen de inwoners en bedrijven hun afval kwijt. Op de begraafplaatsen bevinden zich een aantal gebouwen, waar geschuild kan worden, maar waar ook het materieel ten behoeve van begraven is ondergebracht.

2.5. Openbare Ruimte

In de openbare ruimte heeft de gemeente Twenterand een aantal gebouwen staan waar zij verantwoordelijk voor is. Dit zijn bijvoorbeeld de hertenkampen, een schapenverblijf, een voliëre, begraafplaatsen, kerktorens en rioolgemalen. Een deel van deze gebouwen hebben we nodig om onze taken uit te voeren. Daarom zijn de begraafplaatsen en rioolgemalen onder bedrijfsvoering opgenomen.

De overige gebouwen zijn gebouwen/opstallen die in de openbare ruimte aanwezig zijn. De gebouwen in deze categorie zorgen voor een prettige leefomgeving en hebben daarmee dus een maatschappelijke functie in de openbare ruimte. Het beheer en onderhoud van deze gebouwen ligt bij de gemeente Twenterand, maar heeft weinig effect op de gemeentelijke organisatie.

2.6. Commerciële gebouwen

De gemeente Twenterand heeft een aantal gebouwen in bezit die commercieel worden verhuurd. De gebouwen die de gemeente Twenterand verhuurt worden door de gebruikers en/of de gemeente Twenterand onderhouden. Het onderhoud van deze gebouwen wordt geïnventariseerd en vastgelegd in een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) door een externe deskundige partij. De kosten voor het onderhoud van deze gebouwen wordt opgenomen in de gemeentelijke begroting en wordt gedekt uit de reserve onderhoudsfonds gebouwen.

2.7. Overige/Diversen

De gemeente Twenterand heeft ook een aantal gebouwen in eigendom waarbij de eigendomssituatie verschilt met soortgelijke gebouwen in de gemeente Twenterand. Dit geldt bijvoorbeeld voor een buurthuis, een scoutinggebouw, een kinderopvang en een educatieve tuin. Dit zijn gebouwen waarover in het verleden afspraken zijn gemaakt. Er wordt aanbevolen om met de gebruikers/huurders van deze gebouwen tot eenduidige afspraken te komen.

3. Uitgangspunten

Er is een aantal uitgangspunten geformuleerd om te bepalen hoe we met het gemeentelijk vastgoed om willen gaan:

- Het in bezit hebben van gemeentelijk vastgoed is geen doel.
- Het gemeentelijke vastgoed staat ten dienste van maatschappelijke doelen en is dus een middel.
- Maatschappelijke doelen zijn vastgelegd in de doelenbomen.
- Alleen gemeentelijk vastgoed met maatschappelijke doelen in eigendom hebben, nemen en houden.
- Het gemeentelijke vastgoed optimaal benutten.

Deze uitgangspunten geven richting aan het beleidskader. Echter, er kan vanuit strategische keuzes afgeweken worden om ruimtelijke ontwikkelingen, die niet direct aan maatschappelijk doelen bijdragen, te bevorderen. Dit kan bijvoorbeeld door aankoop of eigendom van een gebouw in een bepaald gebied te (laten) ontwikkelen.

3.1.1. Aankoop/Verkoop gronden en/of gebouwen

Voorafgaand aan de aankoop of verkoop van gronden of gebouwen moeten van toepassing zijnde rapporten worden aangeleverd, zoals bodemrapport, asbestinventarisatie en zo nodig een bouwkundig rapport. Bij het aangaan van overeenkomsten en voorwaarden is de afdeling Grondzaken/Vastgoed in de lead. Dit bevordert de kwaliteit en de uniformiteit van afspraken en overeenkomsten.

Het besluit om te komen tot aan- of verkoop van gebouwen kan van meerdere afdelingen komen. Het is wenselijk dat dit via de vastgoedorganisatie loopt, die het voorlegt aan het college van B&W en eventueel de gemeenteraad. Hier kan uit strategische overwegingen van afgeweken worden.

3.1.2. Tijdelijk leegstaande gebouwen

Wanneer er gebouwen worden aangekocht of leeg komen te staan in afwachting van een ontwikkeling, worden deze gebouwen tijdelijk ondergebracht bij een leegstandsbeheerder (externe partij). De leegstandsbeheerder krijgt het gebouw in beheer en mag dit tijdelijk verhuren voor activiteiten. Hierdoor kan het gebouw tijdelijk gebruikt worden voor activiteiten binnen de bestaande bestemming. De gemeente Twenterand kan het gebouw binnen maximaal twee maanden teruggeisen.

3.1.3. Af te stoten gebouwen

Als besloten wordt om gebouwen niet meer te gebruiken, kunnen gebouwen worden afgestoten. Uitgangspunt bij het afstoten van gebouwen is verkoop. Voor bestaand vastgoed in eigendom van gemeente Twenterand dat verkocht wordt zal een onafhankelijke taxatie als uitgangspunt voor de te hanteren verkoopprijs worden gebruikt. Echter kan alléén om maatschappelijke doelen te bereiken afgeweken worden door het college van B&W, om over te gaan tot verhuur of bruikleen van gebouwen of gronden.

3.1.4. Aangaan en vernieuwen van overeenkomsten

Bij het aangaan van nieuwe of geactualiseerde overeenkomsten dienen er eenduidige afspraken gemaakt te worden, om uniformiteit in de overeenkomsten te krijgen. Uiteraard kan er altijd op een aantal punten maatwerk worden geleverd, maar ten aanzien van de onderhoudskosten, energieverrekening en verzekeringen wordt één lijn gehanteerd.

3.1.5. Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen wordt op de afdeling Realisatie georganiseerd. Het uitgangspunt is dat de gebouwen onderhouden worden met de kwalificatie sober en doelmatig. Dat betekent dat het onderhoud gericht is op instandhouding van de faciliteiten, en niet dat er actief ingezet wordt op vernieuwing/verduurzaming. De geraamde budgetten zijn gebaseerd op één-op-één vervanging. Bij de uit te voeren maatregelen wordt kritisch overwogen of de te treffen maatregel inderdaad nodig is of dat

dit nog (even) uit te stellen is. Op die manier wordt er zorgvuldig met de financiële middelen omgegaan. Uiteraard wordt er op natuurlijke momenten wel gekeken naar het maximale rendement bij vervanging.

3.1.6. Financiën

Boekwaarden van de gebouwen

In **bijlage 3** is een overzicht van de boekwaarden van de gemeentelijke gebouwen opgenomen. Dit zijn de boekwaarden op 31-12-2018.

Reservering voor vervanging/nieuwbouw

Er is geen zicht op grote toekomstige uitgaven voor vervanging/nieuwbouw van gemeentelijke gebouwen. Ook worden hier geen middelen voor apart gezet. Gevolg hiervan is dat er ad hoc grote investeringen gedaan moeten worden wanneer vervanging noodzakelijk of gewenst is. De kapitaallasten hiervan moeten dan opgenomen worden in de begroting.

Wanneer gemeentelijke gebouwen volledig zijn afgeschreven, zorgt dit voor een ongewenste fluctuatie in de (kapitaal)lasten. Er zijn geen kapitaallasten meer opgenomen voor deze afgeschreven gebouwen en de (hierdoor) vrijgekomen begrotingsruimte is vaak al elders ingezet. In hoofdstuk 6 Aanbevelingen wordt een mogelijk voorstel genoemd om hier beter mee om te gaan.

3.2 Verduurzamen gemeentelijk vastgoed

Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed is een grote opgave voor de komende jaren. Op zowel korte als lange termijn moet er voldaan worden aan diverse doelstellingen/eisen. Door gerichte keuzes ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed, kunnen er keuzes gemaakt worden over het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed. Vastgoed dat niet langdurig in het bezit van de gemeente Twenterand blijft, hoeft wellicht niet verduurzaamd te worden door de gemeente Twenterand. Hieronder een opsomming van de eisen en doelstellingen die het Rijk oplegt:

3.2.1 Landelijke eisen en ambities

Aardgasvrij bouwen

Sinds 1 juli 2018 is de plicht voor netbeheerders om nieuwbouwwoningen aan te sluiten op het aardgasnetwerk komen te vervallen. Nieuwbouwwoningen worden dus niet meer aangesloten op een gastransportnet. Dit geldt voor alle woningbouwlocaties en dus ook voor individuele woningen.

Het gaat om alle nieuwbouwwoningen waarvoor op of na 1 juli 2018 een aanvraag is ingediend voor een omgevingsvergunning.

Naast nieuwbouwwoningen kan ook voor kleine bedrijfsgebouwen, die kleinverbruiker van aardgas zijn, gelden dat deze niet meer worden aangesloten op aardgas. Er is sprake van een kleinverbruiker wanneer de gasmeter niet meer dan 40 kubieke meter gas per uur doorlaat. Dit is het geval bij huishoudens maar dus ook bij kleine bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen krijgen volgens de nieuwe regels geen aansluiting op het aardgasnet.

BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 juli 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

Vanaf 1 juli 2020 wordt de energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen vastgelegd aan de hand van 3 eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten

Aangezien dit nieuwbouw betreft, heeft dit geen impact op het verduurzamen van het bestaande gemeentelijk vastgoed. Voor nieuw te bouwen voorzieningen geldt deze eis echter wel vanaf juli 2020.

Kantoorgebouwen minimaal energielabel C in 2023.

In 2023 moeten alle kantoorgebouwen minimaal energielabel C of hoger hebben. Dit is een wettelijke eis. Concreet houdt dit voor de gemeente Twenterand in dat het gemeentehuis en de gemeentewerf hier in 2023 aan moeten voldoen. Bij het onderzoek naar het energieneutraal maken van het gemeentehuis is ook een herzien energielabel opgenomen als bijlage. Hieruit blijkt dat het gemeentehuis in de huidige staat een energielabel C heeft, met een energie-index van 1,18. De gemeentewerf beschikt over een energielabel A, met een energie-index van 0,80.

Wet milieubeheer

Vanuit de Wet milieubeheer met bijbehorende informatieplicht zijn eisen gesteld ten aanzien van de energieprestatie van de gebouwen. Per 1 juli 2019 geldt er ook de informatieplicht met betrekking tot energiebesparende maatregelen. De informatieplicht geldt voor inrichtingen (locaties) die onder de Wet milieubeheer vallen en meer dan 50.000kWh elektriciteit en/of meer dan 25.000 m³ gas per jaar verbruiken; ongeveer 10 keer het verbruik van een gemiddeld huishouden.

De informatieplicht heeft betrekking op energiebesparende maatregelen die zich binnen 5 jaar terugverdienen. Eigenaren zijn op basis van de Wet milieubeheer al jaren verplicht deze maatregelen te treffen. Nieuw is dat hier voor 1 juli 2019 verantwoording over moest worden afgelegd.

De gemeente Twenterand heeft voor de volgende gebouwen de informatie aangeleverd. Dit zijn ook de gebouwen waarbij het verbruik meer is dan 50.000kWh en/of 25.000 m³ aardgas.

- Sportcomplex de Stamper
- Sportzaal de Weemelanden
- Zwembad de Zandstuve
- Gemeentehuis
- Gemeentewerf
- Kulturhus de Klaampe

3.2.2 Agenda Duurzaamheid gemeente Twenterand

In de Agenda TWENTERAND SAMEN DUURZAAM DOEN zijn de ambities ten aanzien van duurzaamheid op meerdere gebieden geformuleerd. Met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed is met name de energieneutrale gebouwde omgeving van toepassing. Maar ook circulaire economie en een klimaatbestendig Twenterand spelen een rol om de kwaliteit van het vastgoed te behouden en te bevorderen.

Ergieneutrale gebouwde omgeving in 2050

De gemeente Twenterand heeft als ambitie dat de gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal is. Dat betekent dat dan al het energieverbruik afkomstig is van hernieuwbare energie. Dit is vermeld in de Agenda TWENTERAND SAMEN DUURZAAM DOEN. Hierin staat ook dat het maatschappelijk vastgoed uiterlijk in 2050 energieneutraal is en dat de gemeente Twenterand vanuit haar voorbeeldrol met enkele gebouwen begint

om in 2040 energieneutraal te zijn. Daarnaast worden er doelstellingen ten aanzien van koop- en huurwoningen genoemd. Dit heeft nauwelijks effect op het gemeentelijk vastgoed.

Daarnaast worden er tussendoelen bepaald op regionaal niveau zoals 20% duurzame energie opwek en 6% energiebesparing in 2023 en 30% duurzame energie opwek en 12% energiebesparing in 2030.

Circulaire economie

Bij het uitvoeren van de maatregelen om de doelen te bereiken zal circulaire economie een belangrijk aandachtspunt zijn. Dit kan door circulair in te kopen of door eisen op te nemen bij het uitvoeren van de maatregelen, bijvoorbeeld toepassen duurzame materialen en terugneembaarheid voor te schrijven of door de afvoer en hergebruik van materialen voor te schrijven.

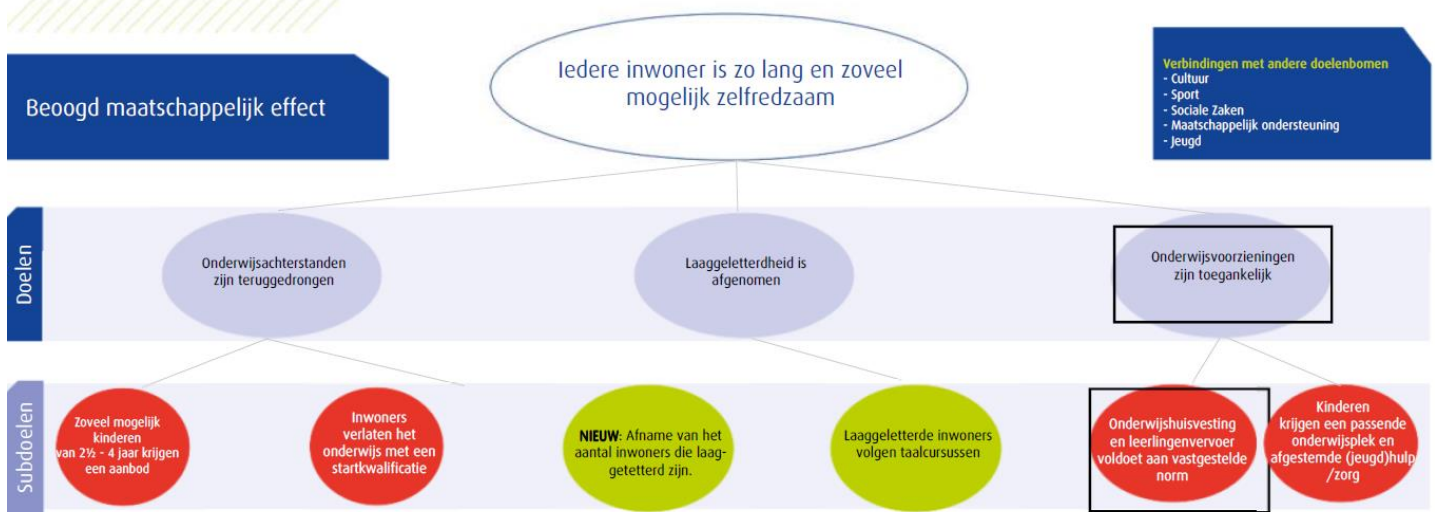
Klimaatbestendig Twenterand

Klimaatbestendige maatregelen kunnen bij te treffen maatregelen worden meegenomen of aanvullend worden toegevoegd. Dit kan bijvoorbeeld door daken met sedum te bedekken of door hemelwater af te koppelen. Ook kunnen er in de directe omgeving maatregelen worden getroffen, bijvoorbeeld door toepassing van meer groen in plaats van verharding.

4. Relatie gemeentelijk vastgoed en doelenbomen

4.1 Onderwijs

Onderwijs | 2020



Maatschappelijke doelen Gemeente Twenterand ten aanzien van Onderwijs

In de doelenboom Onderwijs is het beoogd maatschappelijk effect “Iedere inwoner is zo lang en zoveel mogelijk zelfredzaam”.

Hierbij worden drie doelen benoemd. Ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed is het volgende doel geformuleerd “Onderwijsvoorzieningen zijn toegankelijk”.

Het subdoel “Onderwijshuisvesting en leerlingenvervoer voldoet aan de gestelde norm” heeft betrekking op het huisvesten van onderwijs en daarmee op het benodigde vastgoed.

Rol van gemeente

De schoolgebouwen worden ingezet om de gestelde maatschappelijke doelen ten aanzien van onderwijs te bereiken. De gemeente Twenterand is verantwoordelijk voor onderwijshuisvesting. Dit is een wettelijke taak. Het realiseren van onderwijsgebouwen is een verplichting van de gemeente. De rol van de gemeente op onderwijshuisvesting is de laatste jaren veranderd en verminderd. Per 1 januari 2015 heeft het schoolbestuur de (totale) onderhoudsplicht van de huisvesting. Het schoolbestuur is daarmee verantwoordelijk voor de bekostiging van het totale onderhoud, aanpassingen en exploitatie. Bekostiging hiervan verloopt via de lumpsum¹. Per 1 januari 2015 blijft de gemeente de zorgplicht houden en is de gemeente verantwoordelijk voor nieuwbouw-, renovatie- en uitbreidingsvraagstukken. Landelijk is een en ander in beweging om ook renovatie op te nemen als alternatief voor vervangende nieuwbouw (ledenbrief VNG).

Integraal Huisvestingsplan

Op dit moment is er geen actueel Integraal HuisvestingsPlan (IHP). Om over langere termijn een helder perspectief te krijgen over de staat en toekomst van de bestaande schoolgebouwen is het opstellen/actualiseren van een IHP een belangrijk instrument. Er ligt een landelijk advies om in de wet op te nemen dat gemeenten een meerjarig IHP moeten gaan vaststellen, waarvan het eerste jaar juridisch verplichtend is. In afwachting van besluitvorming hierop, wordt het (laten) opstellen van een IHP nog even uitgesteld.

¹ Scholen en andere onderwijsinstellingen krijgen van de Rijksoverheid elk jaar 1 budget voor de kosten van materiaal en personeel. Dit budget heet de lumpsum. Instellingen bepalen zelf hoe ze de lumpsum besteden. De Inspectie van het Onderwijs houdt toezicht op het financiële beleid van onderwijsinstellingen.

Uitwerking

Voor de komende jaren zullen er plannen gemaakt moeten worden, voortvloeiend uit het op te stellen IHP, over de toekomst van de bestaande schoolgebouwen, met in het achterhoofd de noodzaak tot het verduurzamen van deze gebouwen.

De gemeente Twenterand heeft de schoolbesturen in 2017 geattendeerd op het project Duurzame scholen Overijssel. Doel van het project is te bevorderen dat basisscholen in Overijssel hun gebouwen verduurzamen in combinatie met energiebesparende maatregelen en/of overgaan op duurzame energieopwekking. Met inzet van onafhankelijke energiecoaches, inzicht via energiescans en kennisdeling, worden schooldirecteuren, schoolbesturen en gemeenten (onderwijshuisvesting en duurzaamheid) hierin gestimuleerd. Deze energiecoaches informeren de scholen dus over meerdere opties om de school te verduurzamen. Op dit moment is het merendeel van de scholen bezocht door een energiecoach en zijn de eerste maatregelen bij de scholen al getroffen.

4.2 Cultuur

Cultuur en Recreatie & Toerisme | 2020



Maatschappelijke doelen Gemeente Twenterand ten aanzien van Cultuur

In de doelenboom Cultuur en Recreatie&Toerisme is het beoogd maatschappelijk effect “De leefbaarheid en individuele ontmoeting, ontwikkeling en ontplooiing is toegenomen”.

Hierbij worden vijf doelen benoemd. Ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed zijn de volgende doelen geformuleerd: “Ontmoetingsplekken en podia voor kunst, cultuur en evenementen zijn beschikbaar” en “Huidige cultureel erfgoed is behouden”.

De subdoelen “Multifunctionele accommodaties worden efficiënt(er) gebruikt” en “Gemeentelijk monumenten, beeldende kunsten en musea zijn in stand gehouden” hebben betrekking op vastgoed.

Rol van gemeente

De gemeente Twenterand vindt het belangrijk om cultureel erfgoed te behouden en dat de voorzieningen voor kunst, cultuur en evenementen beschikbaar te hebben. Hierbij is het niet expliciet de taak van de gemeente Twenterand om alle voorzieningen en erfgoed in eigendom te hebben. In de cultuurhistorische gebouwen die de gemeente Twenterand in eigendom heeft, zijn maatschappelijke partijen gehuisvest. De partijen identificeren zichzelf met het gebouw. De partijen/gebruikers geven invulling aan het bereiken van doelen van de gemeente Twenterand. De gemeente Twenterand is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gebouwen. De partijen betalen huur en ontvangen subsidie voor de activiteiten.

Visie op cultureel erfgoed

In 2019 zal gestart worden met een visie op cultureel erfgoed.

In de visie op cultureel erfgoed zal een visie worden gegeven op het bestaande cultureel erfgoed, waaronder ook de cultuurhistorische gebouwen. Cultureel erfgoed is meer dan alleen monumentale gebouwen. Archeologie, funerair erfgoed (= begraafplaatsen), religieus en agrarisch erfgoed, maar ook cultuurlandschappen maken onderdeel uit van het culturele erfgoed.

Sinds de gemeentelijk herindeling (2001) is er een verschil in beleid op het gebied van cultuur/monumenten. In de voormalige gemeente Vriezenveen is een lijst opgesteld met gemeentelijke monumenten. In de voormalige gemeente Den Ham bestaat de lijst alleen uit rijksmonumenten. In de op te stellen visie op cultureel erfgoed zal hier een eenduidige lijn in aangebracht worden.

Uitwerking

De gemeente Twenterand maakt jaarlijks behoorlijke kosten om deze voorzieningen in stand te houden. Om de kosten te verlagen kan er gekeken worden naar een aantal mogelijkheden:

- verlagen van de kosten door combineren van functies
- verlagen van inzet en kosten door de diverse gebruikers in één beheersstichting onder te brengen
- verhogen van de opbrengsten door meer activiteiten/gebruikers
- verkoop van de gebouwen, onder voorwaarden.

Voor de opbrengsten kan ook gekeken worden om andere functies toe te staan op deze locaties. Bijvoorbeeld horeca, waardoor de gebouwen optimaler benut worden en het nog meer toegevoegde waarde krijgt in de directe omgeving.

Daarnaast zijn er voor de diverse gebouwen verschillende afspraken over energie, onderhoudskosten, huur en subsidie gemaakt. Het is wenselijk om hier eenduidige afspraken over te maken, zodat dit ook door de gemeentelijke administratie eenvoudiger kan worden verwerkt.

4.3 Sport

Sport | 2020



Maatschappelijke doelen Gemeente Twenterand ten aanzien van Sport

In de doelenboom Sport is het beoogd maatschappelijk effect “Inwoners zijn lichamelijk, geestelijk en sociaal gezond”.

Hierbij wordt één doel benoemd. “75% van de inwoners sporten en bewegen”.

De subdoelen “Er is een passend aanbod Sport- en beweegstimulering” en “Er zijn vitalere sportverenigingen” hebben betrekking op vastgoed.

Rol van de gemeente

Sport en bewegen is belangrijk voor Twenterand en haar inwoners. De gemeente Twenterand streeft naar lichamelijk, geestelijk en sociaal gezonde inwoners. Door de inzet van sport en bewegen wordt een positieve bijdrage geleverd aan de kwaliteit van leven van de inwoners in Twenterand.

In de Sport- en beweegvisie 2018-2021, die is vastgesteld door de raad op 13-03-2018, staat dat de gemeente samen met de verenigingen zal blijven zoeken naar mogelijkheden om (delen) te privatiseren. Het doel is met elkaar te werken aan een samenwerkingsmodel waarbij toenemende zelfstandigheid voor de verenigingen en een toenemende samenwerking per kern belangrijke aspecten zijn. Oplossingen vinden met elkaar. Verduurzaming is hierbij ook een belangrijk onderdeel. Het sportplatform is actieve deelnemer aan dit proces.

Uitwerking

De beleidsregels voor privatisering zijn vastgesteld. De uitvoering van het privatiseren van gebouwen zijn voor de gemeente Twenterand lastige trajecten, mede gezien de kosten die hiermee gemoeid zijn. Privatisering moet een win-win situatie opleveren voor beide partijen. De kosten voor gemeente Twenterand bij privatisering zijn erg hoog. De tarieven voor de sport moeten geborgd worden. Wanneer er hoge kosten op het gebied van onderhoudswerkzaamheden begroot zijn, kan dit een kans zijn om de gebouwen te privatiseren.

Ook herontwikkeling van een sportpark of uitbreiding van bestaande accommodaties bieden wellicht mogelijkheden om verenigingen (verder) te privatiseren.

Bij het verduurzamen en/of beheren van sportaccommodaties kunnen sportverenigingen in aanmerking komen voor subsidies. Hierin kan het gemeentelijk eigendom een beperkende factor zijn, omdat gemeenten niet in aanmerking komen voor dergelijke subsidies.

4.4 Bedrijfsvoering

Bedrijfsvoering | 2020



Maatschappelijke doelen Gemeente Twenterand ten aanzien van Bedrijfsvoering

In de doelenboom Bedrijfsvoering is het beoogd maatschappelijk effect “Solide bedrijfsvoering ten behoeve van een goed functionerende gemeente”.

Het subdoel “De organisatie is doelmatig en doeltreffend gefaciliteerd” heeft betrekking op vastgoed.

Rol van gemeente

Om de gemeentelijke taken goed te kunnen uitvoeren heeft de gemeente Twenterand vastgoed om de organisatie te huisvesten. Het privatiseren of afstoten van taken kan gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering en daarmee ook voor de bijbehorende gebouwen.

Uitwerking

De gemeente Twenterand zal het vastgoed dat zij nodig heeft, behouden, maar op zoek gaan naar kansen en mogelijkheden om het vastgoed beter te benutten en daarmee ook de kosten van het vastgoed te verminderen. Onder het beter benutten kan gedacht worden aan efficiënter gebruik van de gebouwen, maar ook het combineren van functies of samenwerking met externe partijen.

Een mooi voorbeeld van deze uitwerking is het voorstel om het gemeentehuis te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. Door het herindelen van ruimtes en het toevoegen van functies in het gemeentehuis wordt er effectiever gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. Dit wordt gecombineerd met het verduurzamen, verbeteren van werkplekken en aanpassingen ten aanzien van brandveiligheid van het gemeentehuis, waardoor er meerdere doelstellingen kunnen worden bereikt. Afgezien van de eenmalige investering levert dit structureel een financiële besparing op.

4.5 Openbare Ruimte

Openbare Ruimte en Verkeer | 2020



Maatschappelijke doelen Gemeente Twenterand ten aanzien van Openbare Ruimte en Verkeer

In de doelenboom Openbare Ruimte en Verkeer is het beoogd maatschappelijk effect “Een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte”.

Hierbij worden drie doelen benoemd. Ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed is het volgende doel geformuleerd: “Openbare ruimte voldoet aan vastgestelde kwaliteitsnormen”.

Het subdoelen “Wegen, openbaar groen, riolering, openbare verlichting, nutsvoorzieningen, speeltoestellen, begraafplaatsen, gebouwen en kunstwerken zijn onderhouden en beheerd” hebben betrekking op vastgoed.

Rol van gemeente

De gemeente Twenterand heeft een grote rol om de openbare ruimte aantrekkelijk en veilig te maken/houden. Door het in standhouden van bijvoorbeeld de hertenkampen wordt de kwaliteit van de openbare ruimte behouden. Dit zijn plekken waar mensen graag een wandeling maken of verblijven om de aanwezige dieren te komen voeren.

Uitwerking

De gemeente Twenterand zal de eigendommen in de openbare ruimte in stand houden om een aantrekkelijke openbare ruimte te blijven houden. Mogelijkheden om dergelijke gebouwen/opstallen beter te benutten zullen niet aan de orde zijn.

4.6 Commerciële gebouwen

Het (commercieel) verhuren van vastgoed is geen wettelijke taak van de gemeente Twenterand. Bij het verhuren van vastgoed dient goed afgewogen te worden wat het maatschappelijk doel is en waarom er voor verhuur wordt gekozen. Er zijn voorbeelden waarbij de gemeente Twenterand verhuurt aan maatschappelijke partners, bijvoorbeeld aan bibliotheek in een Brede School. Dit dient dan een maatschappelijk doel. Het verhuren van bijvoorbeeld woningen dient echter geen maatschappelijk doel. Daarom is het uitgangspunt om commercieel vastgoed te verkopen indien dit mogelijk is.

4.7 Overige/Diversen

Er zijn ook gebouwen waarvan de gemeente Twenterand de eigenaar is, die niet onder bovengenoemde categorieën behoren. Deze gebouwen dragen niet of nauwelijks bij aan de maatschappelijke opgaven van de gemeente. Hierbij is het niet logisch dat deze gebouwen in eigendom bij de gemeente Twenterand zijn. Deze gebouwen dienen bij leegstand verkocht te worden of in overleg met de gebruikers afgestoten te worden.

Uitzondering hierop is het scoutinggebouw Admiraal Kruys in Vriezenveen, de activiteiten van de scouting vallen onder de doelenboom Jeugd en dragen bij aan maatschappelijk doelen zoals gezondheid (beweging en jeugdactiviteiten). Echter hoeft de gemeente Twenterand geen eigenaar van het scoutinggebouw te zijn of te blijven om de activiteiten voort te zetten.

5. Samenvatting

Voor alle gebouwen die bijdragen aan de maatschappelijke doelen van de gemeente Twenterand geldt dat het zoeken naar betere benutting en optimaler gebruik van de gebouwen onderzocht dient te worden. Wellicht kunnen door combineren van functies en activiteiten de samenwerking tussen maatschappelijke partners versterkt worden en kan de exploitatie van de gebouwen verbeterd worden. In het coalitieakkoord 2018-2022 worden een fondsenwerver genoemd om verenigingen te ondersteunen bij het zoeken naar subsidiemogelijkheden. Mogelijk kan de fondswerver/subsidiewerver, indien deze is aangesteld, maatschappelijke partners zijn diensten aanbieden om naar betere benutting van de gebouwen te kijken.

De gemeente Twenterand is niet per se verantwoordelijk voor het huisvesten van organisaties om haar doelen samen met de partners te bewerkstelligen. Gebouwen en/of functies die niet ondersteunend zijn aan de doelen uit de doelenbomen zouden niet langer in gemeentelijk eigendom moeten zijn, zodat de gemeente Twenterand zich kan focussen op de gebouwen, functies en activiteiten die hier wel aan bijdragen.

6. Aanbevelingen

Hieronder worden een aantal aanbevelingen genoemd ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed benoemd.

Meer aandacht voor vastgoedsturing

Om de gemeentelijke vastgoedportefeuille goed te beheren en tot goede keuzes te komen zal er meer aandacht voor vastgoedsturing nodig zijn. Op dit moment is het gemeentelijk vastgoed versnipperd in de organisatie. De afstemming kan worden geoptimaliseerd, wat voorkomt dat beslissingen ad hoc worden genomen. Hierdoor kan er meer uniformiteit in afspraken, overeenkomsten en contracten worden gemaakt.

De vastgoedorganisatie gaat de regie voeren over alle vastgoed gerelateerde processen en de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van vastgoed zullen hier belegd worden. Het is belangrijk dat er een aanspreekpunt is voor interne en externe partijen.

Binnen de vastgoedorganisatie worden data bijgehouden, overeenkomsten geborgd, kwaliteit van het vastgoed gemonitord en gestuurd op optimaal gebruik van de gebouwen. Om de vastgoedorganisatie vorm te geven worden de mensen van de desbetreffende afdeling betrokken om te komen tot een gedragen vorm. Door dit integraal te bespreken wordt er ook meer betrokkenheid gecreëerd.

Door integraal samen te werken en na te denken over het gemeentelijk vastgoed kan er actief gestuurd worden op de vastgoedportefeuille. Dit vraagt van iedere afdeling en Programma een afvaardiging en inzet om de informatie te verzamelen, up-to-date te houden, en aan te vullen. Hiervoor dient formatie vrijgemaakt te worden. Door er met elkaar over te spreken kunnen betrokkenen in hun reguliere werk mogelijk verbindingen leggen tussen huisvestigingsvraagstukken of maatschappelijke opgaven en het gemeentelijk vastgoed. Om deze informatie te borgen is de inzet van een online dashboard voor portefeuillemanagement een goed hulpmiddel. Het dashboard kan een verzamelaarsplaats zijn waar overeenkomsten, onderhoudsrapporten, financiële informatie over de gebouwen worden opgeslagen en te raadplegen zijn. Een dergelijk dashboard kan zowel intern als extern worden ingezet om informatie te verstrekken.

De vastgoedorganisatie kan ook meedenken over vraagstukken van maatschappelijke partners ten aanzien van vastgoed, dat niet in eigendom is van de gemeente Twenterand.

Eenheid in eigendom situaties en beheer van de gebouwen

Er is een verschil in exploitatie, subsidiering en eigendom van gemeentelijke gebouwen voor welzijn, cultuur, sport en onderwijs. Het is wenselijk hier meer eenheid in aan te brengen. Huidige afspraken verschillen per gebruiker en gebouw en variëren van volledig verzelfstandigd tot volledig in gemeentelijk beheer. In veel gevallen is sprake van indirecte subsidiëring of gemeentelijke inzet van personeel of door het verzorgen van onderhoud en/of het financieren van investeringen in groot onderhoud.

Een voorbeeld van dergelijke verschillen is de eigendomsverhouding bij de multifunctionele accommodaties in Vroomshoop ('t Punt) en Westerhaar (Kulturhus de Klaampe).

Inwoners betrekken bij het maken van keuzes met betrekking tot het vastgoed

Keuzes ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed heeft altijd effect op de voorzieningen in de gemeente. Door inwoners te betrekken bij het maken van keuzes en goed uit te leggen waarom de voorliggende keuzes genomen moeten worden, ontstaat betrokkenheid. Wellicht ontstaan er zelfs initiatieven om bepaalde voorzieningen te behouden door privatisering of ontstaan er nieuwe activiteiten die bijdragen aan de maatschappelijk doelen van de gemeente.

Meer contact met huurders/gebruikers van gemeentelijke gebouwen

Aanbevolen wordt het contact met huurders en gebruikers van de gebouwen in eigendom van de gemeente Twenterand te verbeteren en structureel te onderhouden. Hierdoor weten we wat er speelt bij de gemeentelijk gebouwen en de gebruikers. Voldoet het gebouw nog aan de wensen? Zijn er aanpassingen gewenst? Of is men

op zoek naar een andere locatie? De vragen worden nu niet altijd gesteld waardoor er veel onbesproken blijft. Door in gesprek te gaan met huurders/gebruikers kunnen ook verbanden en samenwerkingen worden voorgesteld waardoor de activiteiten of bezettingsgraad van het gebouw verbeterd kunnen worden.

Het is aan te bevelen om per gebruiker(sgroep) een accountmanager aan te wijzen, die de contacten met de gebruikers onderhoudt en signalen doorgeeft aan de vastgoedorganisatie en/of de gebruikers.

Gebouwen die niet bijdragen aan maatschappelijk doelen verkopen

Gebouwen, in eigendom van de gemeente Twenterand, die niet bijdragen aan maatschappelijke doelen, dienen zo snel mogelijk afgestoten/verkocht te worden.

Onderzoeken ongewenste fluctuatie in de (kapitaal)lasten tegen te gaan

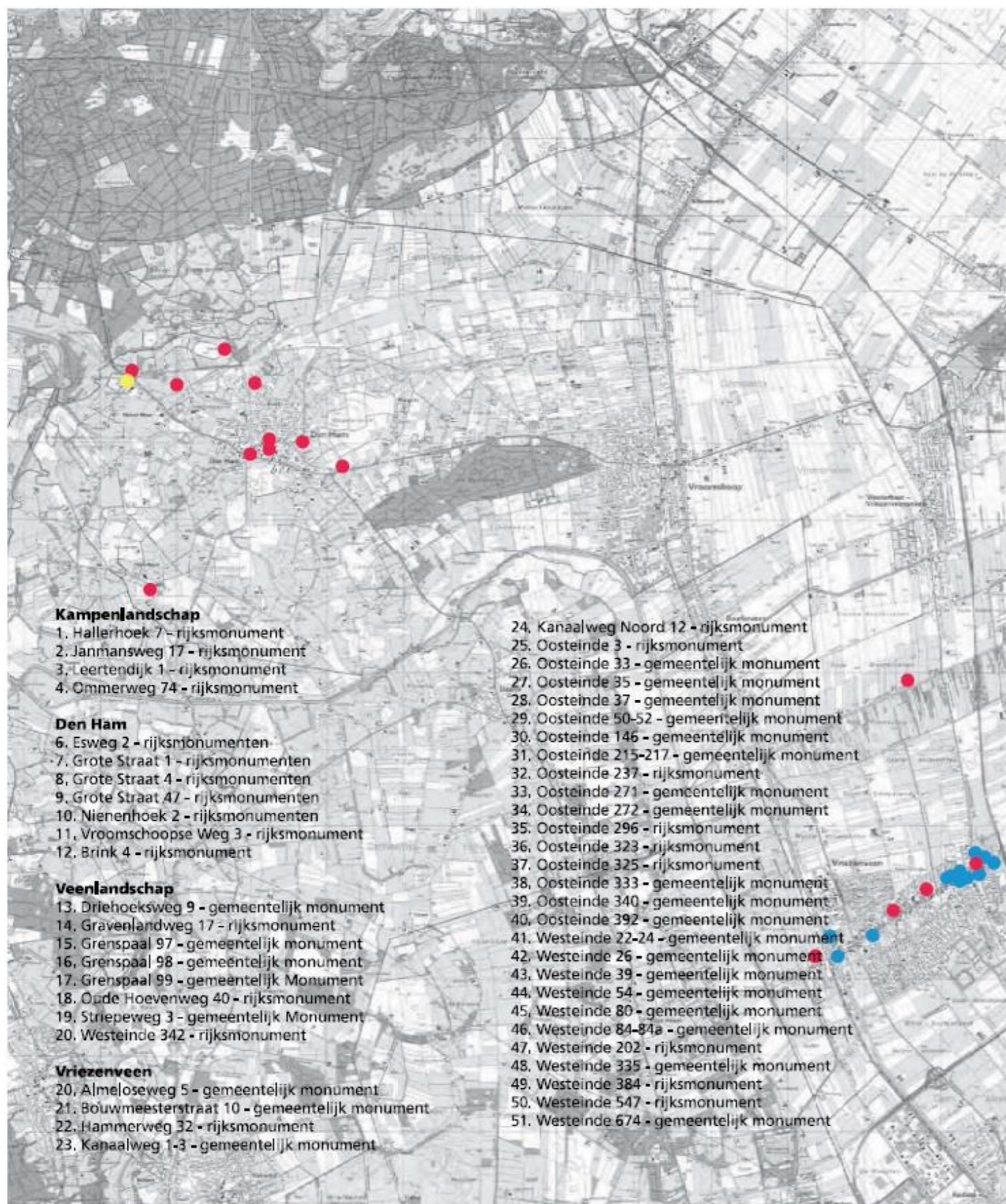
Om meer zicht op toekomstige uitgaven ten aanzien van vastgoed te krijgen moet ook financieel gekeken worden op welke manier hier het beste op geanticipeerd kan worden. Dit kan door de afschrijvingskosten, als reservering, onderdeel van de begroting van de gemeente Twenterand te laten blijven als de gebouwen zijn afgeschreven. Hierbij moet ook onderzocht worden welk effect dit heeft op de gemeentelijk begroting. De afdeling Financieel Advies & Beleid zal ook onderdeel uit (moeten) maken van de vastgoedorganisatie.

Breng de duurzaamheidsambities in kaart

Door de duurzaamheidsambities per gebouw te vertalen in de Meerjarenonderhoudsplanningen (MJOP's) wordt zichtbaar welke verduurzamingsopgave er bij de gebouwen ligt, en wat de natuurlijke momenten zijn om deze uit te voeren. Bij de actualisatie van de MJOP's in 2020 zal dit worden meegenomen.

Bijlage 1: Monumentenlijst gemeente Twenterand (april 2019)

monumenten



- rijksmonumenten
- provinciaal monument
- gemeentelijk monument

Bijlage 2: Stand van zaken geprivatiseerde basissportaccommodaties juli 2019

Voetbal	Velden	Verlichting	Kleedruimten	Kantine
D.O.S.'37	G	D *1	P	P
Deto	G	D *1	D *2	P
Voorwaarts	D *3	P *3	G	P
Vroomshoopse Boys	G	D *1	G	P
Sportlust	G	D *1	G	P
Den Ham	G	D *1	P	P

*1 Trainingsveld en kunstgrasveld verantwoordelijkheid Gemeente

*2 Gemeente verantwoordelijk voor 5 kleedkamers en 1 scheidsrechterskleedkamer

*3 Kunstgras- en trainingsveld geprivatiseerd

Tennis	Velden	Verlichting	Kleedruimten	Kantine
Vriezenveen	P	P	P	P
Westerhaar	G	D *4	P	P
Vroomshoop	P	P	P	P
Den Ham	P	P	P	P

*4 Verlichting all-wheater baan is verantwoordelijkheid Gemeente

Korfbal	Velden	Verlichting	Kleedruimten	Kantine
Amicitia	P	P	P	P
SDO	P	P	G	P
TOP	G	D *5	G	P

*5 Verlichting is eigendom van TOP, maar onderhoud is verantwoordelijkheid Gemeente

Zwembaden

Stamper	Volledig gemeentelijk eigendom
Zandstuve	Volledig gemeentelijk eigendom
Groene Jager	Volledig geprivatiseerd

Binnensport

Stamper	Volledig gemeentelijk eigendom
Weemelanden	Volledig gemeentelijk eigendom
Krijgerstraat	Volledig gemeentelijk eigendom
Semi-permanente hal	Eigendom stichting
Kulturhuus de Klaampe	Volledig gemeentelijk eigendom *6
't Punt	Eigendom stichting *6
Beukenhage	Volledig gemeentelijk eigendom

*6 Exploitatie verantwoordelijkheid stichting, groot onderhoud verantwoordelijkheid gemeente

G	Gemeentelijk
D	Gedeeld eigendom
P	Geprivatiseerd

Bijlage 3: Overzicht boekwaarden van gemeentelijke gebouwen per 31-12-2018

Onderwijs	Adres	Postcode	Woonplaats	Boekwaarde
C.B.S. De Maten	Broekmaten 6	7683 XH	Den Ham	€ 973.621,77
R.K.B. St. Antonius	De Koolmees 57	7671 VW	Vriezenveen	€ 5.677,53
C.B.S. Rehoboth	Buitenlandweg 1	7671 RK	Vriezenveen	€ 79.746,01
C.B.S. De Regenboog	De Leeuwerik 1-3	7671 ZX	Vriezenveen	€ -
C.B.S. De Bron	Molenstraat 2	7671 KB	Vriezenveen	€ 95.100,06
C.B.S. Eltheto	Schoolstraat 9	7671 GG	Vriezenveen	€ 641.180,76
C.B.S. De Polle	Oude Hoevenweg 97	7671 PH	Vriezenveen	€ 64.028,35
C.B.S. Shalom	Zicht 2	7671 ND	Vriezenveen	€ 235.392,33
R.B.S. Joh. Bogerman	Bouwmeesterstraat 43a	7671 CA	Vriezenveen	€ 418.232,15
O.B.S. De Schakel	Lindelaan 62	7681 RG	Vroomshoop	€ 235.392,33
R.K.B. Willibrordus	De Seringen 2	7681 JE	Vroomshoop	€ 470.750,42
C.B.S. Nieuwoord	Klimop 1	7681 HD	Vroomshoop	€ 781.164,86
C.B.S. Oranjeschool	Oranjestraat 28	7681 DN	Vroomshoop	€ 291.775,32
B.B.S. De Fontein	Hoofdweg 56	7676 AG	Westerhaar	€ 188.318,67
Kindcentrum De Maatjes	Broekmaten 4	7683 XH	Den Ham	€ -
Brede School Den Ham	Roelofsbrink 4-12	7683 CK	Den Ham	€ 3.519.165,37
Brede School Westerhaar	Oranjestraat 2a-c	7676 BH	Westerhaar	€ 3.443.241,87
Brede School Vroomshoop	Stobbelaan	7681 ZN	Vroomshoop	€ 323.691,36

Cultuur	Adres	Postcode	Woonplaats	Boekwaarde
Peddemorsboerderij	Westeinde 342	7671 CM	Vriezenveen	€ 3.140,64
Schuur Peddemorsboerderij	Westeinde 342	7671 CM	Vriezenveen	€ -
Museum Oud Vriezenveen	Westeinde 54	7671 CD	Vriezenveen	€ 6.458,54
Middendorphuis	Grotestraat 4	7683 BB	Den Ham	€ 2.619,18
Toren NH-kerk Den Ham	Grotestraat 1	7683 BA	Den Ham	€ 8.024,60
Toren NH-kerk Vriezenveen	Westeinde 39	7671 EK	Vriezenveen	€ 33.014,92
Leemansmolen *1	Hammerweg achter 34	7671 JA	Vriezenveen	€ 1.587,47
Kulturhus Westerhaar	Beeklaan 1	7676 BC	Westerhaar	€ 3.169.056,69

Zwembaden	Adres	Postcode	Woonplaats	Boekwaarde
Zwembad De Stamper	Schout Doddestraat 11	7671 GT	Vriezenveen	€ -
Zwembad De Zandstuve	Hammerweg 75	7681 EJ	Vroomshoop	€ 349.894,53

Buitensportaccommodaties	Adres	Postcode	Woonplaats	Boekwaarde
DETO (gemeentelijk deel)	Schout Doddestraat 48	7671 GT	Vriezenveen	€ -
IJclub Volharding (gemeentelijk deel)	Zwembadlaan 7	7676 SZ	Westerhaar	€ -
SDO, kleedgebouw (gemeentelijk deel)	Zwembadlaan 7	7676 SZ	Westerhaar	€ -
Voorwaarts, kleedkamers (gemeentelijk deel)	Twistveenweg 10	7676 SK	Westerhaar	€ -
Vroomshoopse Boys/Sportlust (gemeentelijk deel)	Flierdijk 5a	7681 RB	Vroomshoop	€ -
TOP, kleedgebouw	Flierdijk 5c	7681 RB	Vroomshoop	€ 37.671,41

Binnensportaccommodaties	Adres	Postcode	Woonplaats	Boekwaarde
Sportzaal Beukenhage	Broekmaten 2	7683 XH	Den Ham	€ 610.014,89
Sporthal De Stamper	Schout Doddestraat 11	7671 GT	Vriezenveen	€ 60.203,37
Sportzaal Weemelanden	Koningsweg 20	7672 GD	Vriezenveen	€ 732.372,47
Gymlokaal Krijgerstraat	Krijgerstraat 2	7671 XX	Vriezenveen	€ -

Bedrijfsvoering	Adres	Postcode	Woonplaats	Boekwaarde
Gemeentehuis Vriezenveen	Manitobaplein 1	7671 GS	Vriezenveen	€ 5.741.322,36
Gemeentewerf Vroomshoop	Azielaan 16	7681 NC	Vroomshoop	€ 2.917.506,83
Afvalbrengpunt	Azielaan 14	7681 NC	Vroomshoop	€ 801.605,23
Begraafplaats Den Ham	Molenstraat	7683 VG	Den Ham	€ -
Begraafplaats Dennenhof	Dennenweg 13	7683 RS	Den Ham	€ 2.460.185,44
Begraafplaats Vroomshoop	Hammerweg 2	7681 EK	Vroomshoop	€ 13.463,66
Begraafplaats Vriezenveen	Koningsweg 14	7672 GA	Vriezenveen	€ 1.062.397,55
Begraafplaats Westerhaar	Sibculoseweg naast 82	7676 PD	Westerhaar	€ 670.604,60
Begraafplaats Bruinehaar	Striepeweg	7675 TG	Bruinehaar	€ -
Rioolgemaal De Taling	De Taling t.o. 10	7671 TW	Vriezenveen	€ -
Rioolgemaal E. Nijen Twilhaarstraat	E. Nijen Twilhaarstraat naast 10	7671 ME	Vriezenveen	€ -

Openbare ruimte	Adres	Postcode	Woonplaats	Boekwaarde
Hertenkamp Vriezenveen	Schout Doddestraat bij 11	7671 GT	Vriezenveen	€ -
Hertenkamp Westerhaar	Wollegrasstraat	7676 BP	Westerhaar	€ -
Schapenverblijf Den Ham	Slingerweg naast 7	7683 BR	Den Ham	€ -
Muziektent Den Ham	Brink t.o. 10	7683 BP	Den Ham	€ -
Muziekkoepeel Westerhaar	Oranjestraat	7676 GA	Westerhaar	€ -
Voorgevel school A-B *1	Grotestraat 26-32	7683 BB	Den Ham	€ -
Voliere Margrietstraat Westerhaar	Nassastraat t.o. no 6		Westerhaar	€ -

Diversen	Adres	Postcode	Woonplaats	Boekwaarde
Pand Geerdijk 87	Geerdijk 87	7686 AA	Geerdijk	€ -
Woning Beatrixlaan 7	Kon. Beatrixlaan 7	7681 AG	Vroomshoop	€ 5.808,00
Woning Beatrixlaan 11	Kon. Beatrixlaan 11	7681 AG	Vroomshoop	€ 12.764,00
Woning Ommerweg 79	Ommerweg 79	7683 AW	Den Ham	€ -
Schuur bij Ommerweg 79	Ommerweg bij 79	7683 AW	Den Ham	€ 3.539,00
Voormalig S.B.O. de Dobbelsteen	Prinsenkamp 35a	7681 BA	Vroomshoop	€ 277.691,52
Voormalig C.B.S. De Linde	Linderveld 4a	7681 RA	Vroomshoop	€ 362.829,96
Voormalig C.B.S. Kennedyschool	Julianastraat 23	7681 AL	Vroomshoop	€ 6.778,68
Voormalig PC S.B.O. De Sleutel	Nassastraat 2	7681 AE	Vroomshoop	€ -
Scouting Admiraal Kruysgroep	Schout Doddestraat 9a	7671 GT	Vriezenveen	€ -
Pand Dorpsstraat 11/11A/13	Dorpsstraat 11, 11A en 13	7683 BG	Den Ham	€ 271.182,00
Kantoorpand Roelofs Den Ham	Dorpsstraat 20	7683 BJ	Den Ham	€ -
Bibliotheek Vroomshoop	Vredesplein 4	7681 JG	Vroomshoop	€ 193.796,21
Verenigingsgebouw Kooykershuus	Dr Boomstraat 1	7671 AK	Vriezenveen	€ -
Opstallen kruidentuin Vriezenveen	Linthortslaan 11		Vriezenveen	€ -

***1 is geen eigendom gemeente**