

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	15 juni 2026	agendapunt 5
Raadsvergadering, d.d.	29 juni 2026	agendapunt 15
<i>Portefeuillehouder</i>	Herman Engberink	
Zaaknummer	41101-2025	
Datum B&W-besluit	14 april 2026	

Onderwerp
Voorstel tot het beschikbaar stellen van een incidenteel budget voor de inrichting en uitvoering van het vastgoedmanagement.

BIJLAGEN:

- ☒ Organisatieplan inrichting vastgoedmanagement maatschappelijk vastgoed
- ☒ Organisatieplan inrichting vastgoedmanagement, uitwerking gezamenlijke doorontwikkeling

AANLEIDING

In maart 2024 heeft het college opdracht gegeven om mogelijkheden in beeld te brengen voor een betere borging van het financieel/administratief beheer, het juridisch beheer en het technisch beheer van ons (maatschappelijk) vastgoed en gronden. Dit met het doel daar een kwaliteitsverbetering in te realiseren. Al eerder (in 2021) is er onderzoek gedaan naar het beheer en de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed (o.a. dorpshuizen, sportaccommodaties, voormalige schoollocaties). Dit naar aanleiding van een bestuursopdracht van de gemeenteraad die onder meer als doel had om een aantal financieel organisatorische kwesties op te lossen ten aanzien van een aantal specifieke locaties.

In september 2024 is een inventarisatie en risicoanalyse contract- en vastgoedinformatie opgeleverd. Daarbij is geconcludeerd dat het vastgoed- en contractmanagement niet goed op orde is en dat dit risico's met zich meebrengt. Op basis van deze inventarisatie is geadviseerd om meer in control te komen en de basis van het vastgoed- en contractmanagement actief op orde te brengen. In de afgelopen periode is daaraan gewerkt. Zo is onder meer de vastgoedportefeuille in beeld gebracht, zijn contracten verzameld en is een digitaal dashboard gemaakt.

Er is ook een organisatieplan gemaakt, waarbij aansluiting is gezocht bij het nieuwe organisatie- en sturingsmodel dat per 1 oktober 2024 is geïmplementeerd. Het organisatieplan moet een bijdrage leveren aan de strategische, tactische en operationele kwaliteit van het beheer van het maatschappelijk vastgoed in onze gemeente. Vastgesteld is dat samenwerking met de gemeente Raalte kansen biedt voor een duurzame inrichting van het vastgoedbeheer. Het organisatieplan is daarom aangevuld met een plan voor een gezamenlijke doorontwikkeling van dit beheer. Het college heeft ingestemd met beide plannen. De gemeenteraad wordt nu gevraagd om middelen beschikbaar te stellen om het beheer goed in te kunnen richten.

BEOOGD RESULTAAT

- Een hogere kwaliteit van het beheer van het maatschappelijk vastgoed en een betere dienstverlening aan de gebruikers ervan.
- Een professionele en effectieve inrichting van het vastgoedbeheer binnen de gemeentelijke organisatie.
- Een efficiëntere bedrijfsvoering rond het beheer van het maatschappelijk vastgoed.

KADER

- Sociale Toekomstvisie gemeente Olst-Wijhe 2024-2034.
- Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050.
- Organisatie- en sturingsmodel toekomstbestendig Olst-Wijhe.
- Notitie Maatschappelijk Vastgoed gemeente Olst-Wijhe (28 augustus 2015).
- Bestuursopdracht maatschappelijk vastgoed (3 mei 2020).
- Eindrapport bestuursopdracht maatschappelijk vastgoed, bureau Hemm (22 februari 2021).
- Inventarisatie en risicoanalyse contract- en vastgoedinformatie, Firm (september 2024).

ARGUMENTEN

Leefbare kernen

Prettig en veilig wonen is benoemd als één van de belangrijke gemeentelijke opgaven voor de komende jaren. Belangrijk daarin is de aanwezigheid van goede basisvoorzieningen. In de Omgevingsvisie is als ambitie opgenomen dat Olst, Wijhe en Wesepe uitgebreide voorzieningen hebben op het gebied van zorg, onderwijs, sport, cultuur en recreatie. Ook moeten er in alle kernen en buurtschappen ontmoetingsplekken zijn om ontmoeting te stimuleren en eenzaamheid tegen te gaan. Om deze ambitie te kunnen realiseren en de kwaliteit en de veiligheid van ons eigen maatschappelijk vastgoed op peil te kunnen houden is het van belang dat we de organisatie op zowel beleidsmatig, als op meer uitvoerend niveau goed ingericht hebben.

Organisatieplan

Bureau Firm is gevraagd om te adviseren over een professionele en effectieve inrichting van het vastgoedbeheer binnen de gemeentelijke organisatie. Dit heeft geresulteerd in een organisatieplan 'inrichting vastgoedmanagement'.

Het organisatieplan volgt op een inventarisatie en risicoanalyse van de contract- en vastgoedinformatie binnen de gemeente. Daarbij is onder meer geconcludeerd dat veel vastgoed- en contractinformatie niet aanwezig, erg verspreid of moeilijk aan de oppervlakte te krijgen is. Daarmee is contractmanagement en vastgoedbeheer niet goed mogelijk, is er bijvoorbeeld geen controle op de daadwerkelijke huurinkomsten en geen totaalbeeld van onderhoudskosten, vervangingsinvesteringen en verduurzamingsmaatregelen. Een gebrek aan overzicht maakt sturing en risicomanagement moeizaam en onvoorspelbaar. Om meer in control te kunnen zijn, is een meer professionele organisatie nodig.

Deze meer professionele organisatie maakt het mogelijk om beter te sturen, (kosten)efficiënter te werken en proactiever te handelen. Zo kunnen we gericht en planmatiger beheer voeren op ons vastgoed en daarmee een hogere kwaliteit realiseren. We kunnen dan bijvoorbeeld een lekkend dak voorkomen en een benodigde noodreparatie voor zijn. Het maakt het ook mogelijk om de verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed effectief en efficiënt op te pakken. Als ambitieniveau voor de doorontwikkeling voor de organisatie wordt een meer zakelijke inrichting en aanpak beoogd. Hiermee komen we meer aan de voorkant, zodat de uitvoering van het beheer (kosten)efficiënter en effectiever kan worden opgepakt.

Vastgoedportefeuille

Belangrijke stap in het traject is beter inzicht krijgen in onze vastgoedportefeuille, in de staat van het onderhoud van alle objecten en in de noodzakelijke investeringen. Dit maakt het mogelijk om gericht te werken en te sturen. Inmiddels is het maatschappelijk vastgoed geïnventariseerd en vertaald naar een interactief dashboard, waarin alle relevante informatie over de verschillende objecten terug te vinden is en op basis waarvan mogelijke (juridische, technische en financiële) risico's te identificeren zijn.

De gemeente Olst-Wijhe heeft 39 vastgoedobjecten in eigendom. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het gemeentehuis en de gemeentewerkplaats, de brandweerkazernes, verschillende sportlocaties, verenigingslocaties en buurthuizen en een aantal kerktorens

Prioriteiten in het beheer en onderhoud van het maatschappelijk vastgoed liggen de komende periode bij:

- Gemeentehuis Wijhe; Aanpassing klimaatsysteem en vernieuwen energielabel
- Gymlokaal De Nieuwe Coers Wesepe; 0-meting veiligheidssituatie.
- Gymlokaal/dorps huis De Bongerd Welsum; Renovatie CV-leidingwerk.
- Gymzaal de Hooiberg Olst; Vernieuwen CV installatie.
- Tafeltennisvereniging Olst; 0-meting veiligheidssituatie.
- Wapen van Wesepe; Dak reparatie in verband met lekkage.
- OLBA muur Olst; Herstelwerkzaamheden monumentale muur.

Samenwerking met Raalte en consequenties formatie

In de afgelopen periode is vastgesteld dat samenwerking met de gemeente Raalte kansen biedt voor een effectievere en efficiëntere inrichting van het vastgoedbeheer in onze gemeente. Zowel wat betreft kosten alsook wat betreft kennis, kwaliteit en het verkleinen van kwetsbaarheid. Inmiddels is een gezamenlijke projectgroep ingericht om de implementatie in beide gemeenten te begeleiden. Bedoeling daarbij is de organisatie rond het beheer van het maatschappelijk vastgoed ook in structurele zin gezamenlijk op te pakken en de daarvoor benodigde personele capaciteit gezamenlijk in te vullen. De komende tijd wordt de samenwerking met Raalte verder ingericht. Dan wordt ook concreter inzichtelijk welke capaciteit structureel nodig is en of we daar extra ruimte voor moeten organiseren.

Bureau Firm heeft in beeld gebracht welke personele capaciteit nodig is om het beheer van maatschappelijk vastgoed voldoende op orde te krijgen. Daarbij zijn 2 scenario's beschreven: alles in eigen huis organiseren of meer regievoerend in combinatie met outsourcing van een aantal operationele taken. Voorgesteld wordt om te kiezen voor de regievoerende variant. Deze sluit aan bij onze ontwikkeling naar het zijn van een netwerkgemeente en biedt kansen in de samenwerking met Raalte.

In 2027 actualiseren we ons beleidskader voor het maatschappelijk vastgoed. Op strategisch en tactisch niveau herijken we dan onze ambities en uitgangspunten. Dit ook in relatie tot de ambities die zijn vastgelegd in de Sociale Toekomstvisie en de Omgevingsvisie. We kijken dan onder meer naar de rol en betrokkenheid van de gemeente bij het beheer en de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed. Op basis van het nieuwe beleidskader kan worden bepaald wat structureel nodig is aan capaciteit om het beleid uit te kunnen voeren.

DRAAGVLAK EN PARTICIPATIE

Voor de gebruikers van het maatschappelijk vastgoed is het belangrijk dat zij bij de gemeente terecht kunnen en daar een vast aanspreekpunt hebben. Voor hen is ook van belang dat het beheer van de panden op orde is en adequaat wordt opgepakt. Een goed ingerichte organisatie is hiervoor noodzakelijk.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Voor de implementatie van het organisatieplan is procesbegeleiding nodig. Hiervoor wordt een extern bureau ingezet. Bij een gezamenlijke aanpak met Raalte is een bedrag nodig van € 110.000, ofwel € 55.000 per gemeente. Als de gemeente de implementatie zelfstandig uitvoert is een bedrag nodig van € 90.000 voor de implementatie.

Om het maatschappelijk vastgoed te kunnen beheren is voldoende capaciteit nodig op het contract- en assetmanagement en de technische uitvoering. De komende tijd worden deze rollen en de taken die daarbij horen goed neergezet. De basis wordt op orde gebracht. Hiervoor is een projectorganisatie ingericht met tijdelijke medewerkers. Voor de bemensing van de projectorganisatie zijn incidentele middelen nodig. Doel van de projectorganisatie is een professioneler vastgoedmanagement in te richten. Bij afronding van het project worden werkzaamheden structureel in de lijnorganisatie belegd.

Voorgesteld wordt om voor 2026 en 2027 incidentele middelen beschikbaar te stellen om de implementatie van het organisatieplan uit te kunnen voeren. In deze periode wordt ook bekeken wat er nodig is aan capaciteit om de beheertaken structureel goed in de organisatie te kunnen beleggen. Mocht er aanvullende formatieruimte nodig zijn, kan dit worden meegenomen bij de Kadernota 2028-2031.

Onderdeel	Kosten 2026	Kosten 2027
Procesbegeleiding	€ 55.000,-	
Overige implementatiekosten	€ 250.000,-	€ 133.000,-
<i>Beschikbare middelen**</i>	€ 53.000,-	€ 53.000,-
<i>Totaal</i>	€ 252.000,-	€ 80.000,-

**** Beschikbare middelen:** € 23.382,- (8 uur formatieruimte), € 30.000,- (technisch regisseur)

Als wordt besloten om geen (of minder) incidentele middelen beschikbaar te stellen, kunnen we onvoldoende voortgang realiseren in de implementatie van het organisatieplan. Dit heeft consequenties voor het realiseren van bestuurlijke ambities, de kwaliteit van onze dienstverlening en het onderhoud van onze gebouwen. Op de langere termijn zijn we dan naar verwachting duurder uit.

AANPAK/UITVOERING

Er wordt een projectorganisatie ingericht om de implementatie van het organisatieplan uit te kunnen voeren. Bedoeling is dit traject samen met de gemeente Raalte op te pakken.

VOORSTEL

1. Kennis te nemen van het organisatieplan inrichting vastgoedmanagement maatschappelijk vastgoed en de bijbehorende uitwerking voor de gezamenlijke doorontwikkeling.
2. Vanuit de reserve nog te bestemmen middelen een incidenteel budget beschikbaar te stellen voor 2026 (€ 252.000,-) en deze te verwerken in de 10^{de} begrotingswijziging 2026 en voor 2027 (€ 80.000,-) voor de inrichting en uitvoering van het vastgoedmanagement.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe

de secretaris

de burgemeester



Sjoerd van den Berg



Sietske Poepjes

Informatie in te winnen bij:
Petra Nijman
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot het beschikbaar stellen van een incidenteel budget voor de
 inrichting van het vastgoedmanagement.

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 april 2026;

gelet op het bepaalde in artikel 189 van de gemeentewet;

besluit:

1. Kennis te nemen van het organisatieplan inrichting vastgoedmanagement maatschappelijk vastgoed en de bijbehorende uitwerking voor de gezamenlijke doorontwikkeling.
2. Vanuit de reserve nog te bestemmen middelen een incidenteel budget beschikbaar te stellen voor 2026 (€ 252.000,-) en deze te verwerken in de 10^{de} begrotingswijziging 2026 en voor 2027 (€ 80.000,-) voor de inrichting en uitvoering van het vastgoedmanagement.
3. De raad bij de aangekondigde nulmeting en evaluatie van de inrichting en uitvoering van het vastgoedmanagement kwantitatief inzicht en een beknopte kwalitatieve duiding op hoofdlijnen te geven in de behaalde resultaten en effecten. De nulmeting geeft in ieder geval inzicht in de huidige kosten, beschikbare capaciteit, bekende risico's en prestaties van het vastgoedmanagement. De evaluatie vergelijkt deze uitgangssituatie met de gerealiseerde situatie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen objectief meetbare indicatoren en kwalitatieve bevindingen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 29 juni 2026.

De raad voornoemd,
de griffier



Anne-Marie Holleman

de voorzitter



Sietske Poepjes