

KLEUR MEE!



1

Introductie

2

Vastgoedportefeuille

3

Vastgoedrisico's

4

Handelingsperspectief

5

Formuleer je ambitie

6

Kom 'in control'

7

Leg de vastgoedpuzzel

8

Creëer betrokkenheid

9

Vaar scherp

10

Implementatieplan



1

INTRODUCTIE



VOORWOORD

Er gaat veel goed...

Nagenoeg alle kernen van de gemeente Olst-Wijhe -hoe klein ook- beschikken over een ontmoetingsplek voor inwoners. Het gemeentelijke voorzieningenniveau is met voorzieningen als een zwembad, theater, bibliotheek, binnensportaccommodaties en buitensport prima op orde. Tal van vrijwilligers en professionals spannen zich in om accommodaties op het gebied van cultuur, sport, ontmoeting en onderwijs draaiende te houden. En op het gebied van scholenbouw is recent een grote vernieuwingsslag ingezet, waarmee een belangrijke stap is gezet om het scholenlandschap toekomstbestendig te maken.

...maar wees alert!

Tegelijkertijd speelt een aantal ontwikkelingen die een risico vormen voor de continuïteit van de maatschappelijke accommodaties. Exploitatie en beheer staan onder druk en er is sprake van schuivende verhoudingen tussen traditionele partners. Bovendien bevindt de gemeente Olst-Wijhe zich in financieel zwaar weer. Reden genoeg voor de gemeente Olst-Wijhe en de maatschappelijke partners om op korte termijn actie te ondernemen. Door op zoek te gaan naar manieren om waardevolle maatschappelijke activiteiten te behouden voor de huidige en toekomstige generatie inwoners. Door oplossingen te vinden die passen bij het veranderende landschap rondom het maatschappelijk vastgoed. Door mee te kleuren!

OPGAVE

Werkwijze

Om deze analyse te kunnen maken, is gesproken met diverse medewerkers, het college van B&W en de gemeenteraad van de gemeente Olst-Wijhe. Daarnaast is een aantal belangrijke maatschappelijke partners van de gemeente Olst-Wijhe geconsulteerd, bestaande uit vertegenwoordigers van Ut Huus, woningcorporatie SallandWonen en de Manifestgroep 'Nood Luid Onze Klok'. Alle gesprekken zijn op een hele prettige wijze verlopen, waarvoor we een ieder willen bedanken!

Afbakening

- Deze notitie is gericht op het formuleren van projectvoorstellen. De daadwerkelijke uitvoering van deze voorstellen maakt geen deel uit van deze notitie, maar vindt plaats na de besluitvorming over deze voorstellen.
- Accommodaties als sportaccommodaties, buurthuizen, een bibliotheek en een zwembad zijn in de regel van groot sociaal belang voor de leefbaarheid en de sociale cohesie binnen een gemeente. We stellen de waarde van deze maatschappelijke activiteiten hier niet ter discussie. Deze discussie hoort thuis in een kerntakendiscussie.
- We zetten onderwerpen in deze notitie bewust scherp neer, omdat dat de enige manier is waarop verbeterlagen richting de toekomst gemaakt kunnen worden. Tegelijkertijd is deze notitie uitdrukkelijk niet bedoeld als vingerwijzing naar keuzes die in het verleden door gemeente en partners zijn gemaakt vanuit een ongetwijfeld andere context.

Doelstelling

Aan de hand van de projectvoorstellen uit deze notitie kunnen het college van B&W, de gemeenteraad en maatschappelijke partners besluiten nemen over welke concrete acties kunnen worden ingezet om bestaande risico's rondom het maatschappelijk vastgoed het hoofd te bieden. Zodat waardevolle maatschappelijke activiteiten voor de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Olst-Wijhe op een kwalitatieve en betaalbare wijze gefaciliteerd kunnen blijven worden.

2

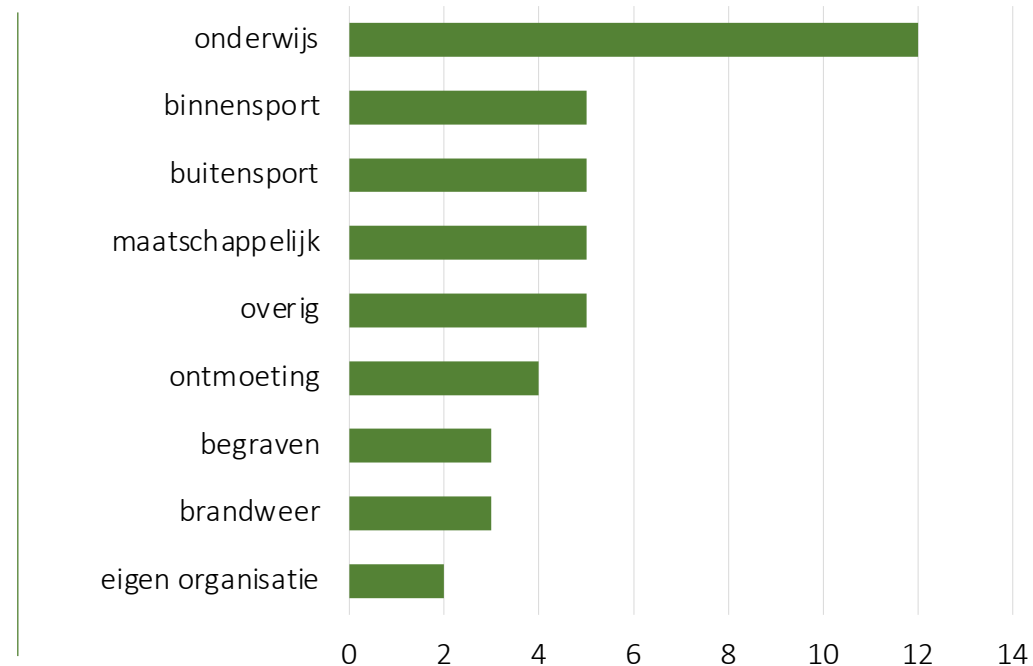
VASTGOEDPORTEFEUILLE

VASTGOEDPORTEFEUILLE

De bestaande vastgoedportefeuille van de gemeente Olst-Wijhe bestaat momenteel uit 44 eigendomspanden. Bijna 40% van deze gebouwen voorziet in de wettelijke taak van de gemeente voor het huisvesten van het primair onderwijs, voortgezet onderwijs en bewegingsonderwijs. Daarnaast heeft de gemeente vastgoed met een beleidsondersteunende functie in eigendom, zoals sportvelden, zwembad, ontmoetingsplekken en opstallen bij begraafplaatsen, volkstuin en speeltuin. Tot slot heeft de gemeente ook huisvesting voor de eigen organisatie en overig vastgoed, zoals voormalige schoolgebouwen. De portefeuille is continu in beweging als gevolg van ontwikkelingen. Denk aan de plannen voor het realiseren van het scholencollege in Olst, waardoor het aantal schoolgebouwen zoals hier afgebeeld wordt ingedikt.

De gemeentelijke eigendomspanden zijn opgenomen in het staatje hiernaast. Naast deze gemeentelijke eigendommen is er nog een groot aantal panden voor maatschappelijke activiteiten dat in eigendom is bij derden. Denk hierbij aan diverse buurthuizen, buitensportaccommodaties, het Holstohuis en 't SPOC, maar ook activiteitenruimten in kerkgebouwen, zorgcentra en horecavoorzieningen.

Op de volgende pagina is een overzicht opgenomen van het totale maatschappelijke vastgoed in de gemeente Olst-Wijhe. Dit betreft een momentopname (januari 2021). Hierbij zijn commerciële horecavoorzieningen niet meegenomen.



VASTGOEDPORTEFEUILLE

OLST

1	OBS Opwaardz, locatie Olst	Ter Stegestraat 23
2	CBS Prins Willem Alexanderschool	Watertorenstraat 5
3	KBS St. Willibrord	Phoenixhof 1
4	Gymlokaal Olst	Watertorenstraat 3
5	Sporthal De Hooiberg	Hooiberglaan 11
6	Sportcafé De Hooiberg	Hooiberglaan 9
7	Sportvelden SC Overwetering	Koekoeksweg 11B
8	IJsbaan	Hooiberglaan 11
9	TTV Olst	Koekoeksweg 11D
10	Hondendressuurvereniging	Beltenweg 5
11	Volkstuinvereniging	Enkweg 40
12	Brandweergarage Olst	Industrieweg 3
13	Begraafplaats	Hendrik Droststraat 20
14	Woonhuis	Rozenkampsweg 23
Tennispark Ter Spille (RvO vereniging, grond van gemeente)		
Sportpark Koekoeksweg (RvO vereniging, grond van gemeente)		
Holstohus (SallandWonen)		
Verenigingsgebouw De Bastiaan (Protestantse Gemeente)		
Woon- en werkgemeenschap Overkempe (De Seizoenen)		
Zorgcentrum Averbbergen (SallandWonen)		

WIJHE

15	Gemeentehuis	Raadhuisplein
16	Gemeentewerkplaats	Industrieweg 8
17	OBS De Wijhe	Kolkweiden 2
18	CBS Ds. Matzerschool	Molenstraat 31
19	KBS St. Jozef	Stationsweg 7
20	Capellenborg (inclusief MFA)	De Lange Slagen 29A
21	Zwembad	Zandhuisweg 4
22	Sportvelden VV Wijhe'92	Zandhuisweg 8
23	Speeltuin	Beatrixlaan 7A
24	Brandweergarage Wijhe	Industrieweg 6
25	Aula (bijgebouw)	Kappeweg 7A
26	Hondendressuurvereniging	Het Anem 2E
27	Voormalig schoolgebouw OBS Tellegen	Achter de Hoven 37
Sporthal Lange Slag / 't SPOC (SallandWonen)		
Sportpark Zandhuisweg (RvO vereniging, grond van gemeente)		
Tennispark ATC Wijhe (RvO vereniging, grond van gemeente)		
't Langhuus (Protestantse Gemeente)		
Het Noaberhuus (geen eigen rechtspersoon, Ut Huus fungeert als rechtspersoon)		
Diverse horecagelegenheden (particulier)		
Zorgcentrum Het Weijtendaal (Zorgspectrum Het Zand)		

WESEPE

28	OBS A. Bosschool	Scholtensweg 44
29	Gymlokaal De Nieuwe Coers	Scholtensweg 48
30	Sportvelden Wesepe	Boxbergerweg 38A
31	Brandweergarage Wesepe	Eikenweg 23
32	Zalencentrum Wesepe	Ds. E. Kreikenlaan 8
33	Zalencentrum Wesepe	Ds. E. Kreikenlaan 8A
34	Voormalige brandweergarage Wesepe	Scholtensweg 46A
Sportpark De Muggert (RvO vereniging, grond van Stichting IJssellandschap)		
Tennispark SC Wesepe (RvO vereniging, grond van Stichting IJssellandschap)		
Jeugdgebouw Wesepe 'De Beukenoot' (Protestantse Gemeente)		

WELSUM

35	OBS Dijkzicht	IJsseldijk 59
36	Sportveld Welsum	Kerklaan 20
37	Dorpshuis De Bongerd (inclusief gymzaal	Kerklaan 22
38	Voormalige brandweergarage Welsum	Zijlweg 3A
Tennispark Welsum (RvO vereniging, grond van gemeente)		

DEN NUL

39	Buurthuis Den Nul	Holstweg 29
40	Aula	Holstweg 10
41	voormalig schoolgebouw OBS De Holsthoek	Holstweg 29
Infocentrum IJssel Den Nul (SallandWonen)		

BOSKAMP

42	OBS Opwaardz (locatie Boskamp)	Dahliastraat 25
43	KBS Aloysius	Boskamp 19
Zorgcentrum Sint Willibrord (Carinova)		

BOERHAAR

44	KBS De Bongerd	Boerhaar 20
Gemeenschapshuis Pinokkio (stichting)		

ELSHOF

Buurthuis Elshof (stichting)

EIKELHOF

Geen (wel plannen voor buurthuisfunctie)

HERXEN

Dorpshuis De Herxer Marke (stichting)

MIDDEL

Buurthuis 't Middelpunt (stichting)

MARLE

Geen



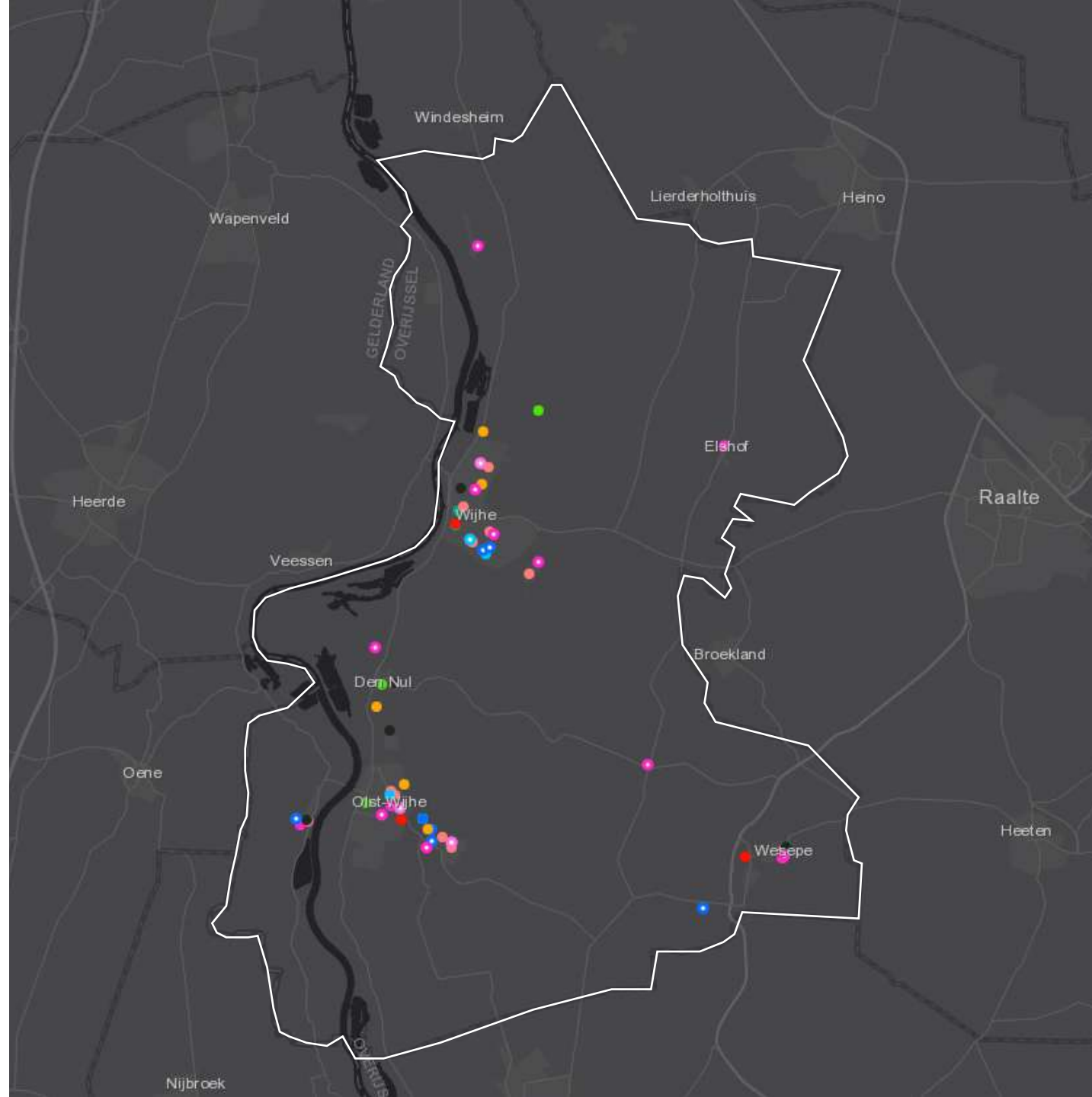
Eigendom gemeente
Eigendom derden

Eigendom gemeente Olst-Wijhe

- onderwijs
- binnensport
- buitensport
- ontmoeting
- maatschappelijk
- begraven
- brandweer
- eigen organisatie
- overig

Eigendom derden

- binnensport
- buitensport
- ontmoeting
- zorg / ontmoeting

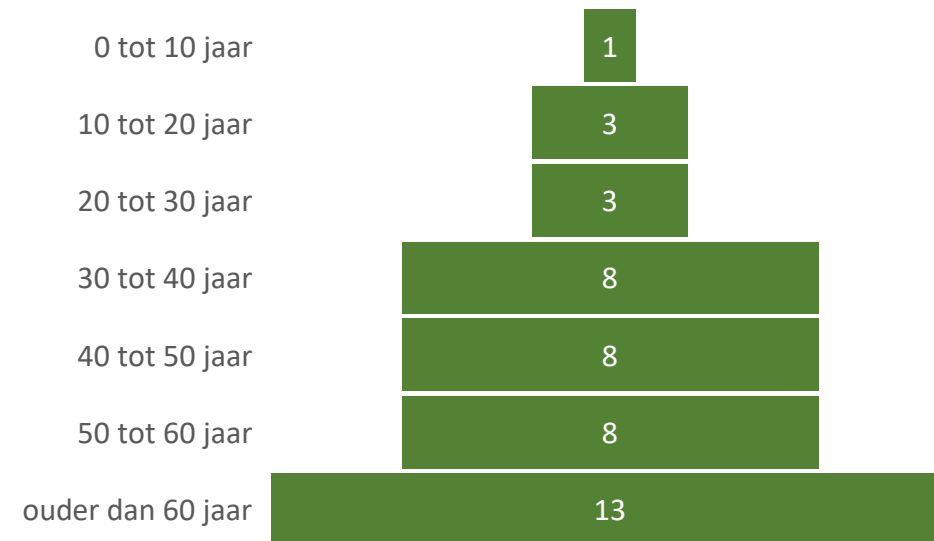


LEEFTIJD GEBOUWEN

Hiernaast zijn de leeftijden van de gemeentelijke eigendomspanden opgenomen, voor zover deze bekend zijn. De laatste tien jaar hebben -op het gemeentehuis na- geen vernieuwingen binnen de eigen portefeuille plaatsgevonden.

Zoals we ook bij veel andere gemeenten zien, is er sprake van een 'piramidevorm' in de opbouw van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat het gros van het vastgoed inmiddels ouder is dan 40 jaar.

In de regel betekent dit een 'winstwaarschuwing' in de vorm van een veroudering van de portefeuille, voortkomend uit een technische veroudering, een gewijzigde maatschappelijke vraag en toegenomen eisen en wensen op het gebied van binnenklimaat, functionaliteit en verduurzaming.



POSITIONERING VASTGOEDTAKEN

	Eigenaar	Financier	Groot Onderhoud	Dagelijks onderhoud	Exploitatie	Beheer	Programmering
Basisscholen	Schoolbestuur	Gemeente	Schoolbestuur	Schoolbestuur	Schoolbestuur	Schoolbestuur	Schoolbestuur
Voortgezet onderwijs	Gemeente	Gemeente	Schoolbestuur	Schoolbestuur	Schoolbestuur	Schoolbestuur	Schoolbestuur
Sporthal De Hooiberg	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente
Sporthallen De Lange Slag	SallandWonen	Gemeente	SallandWonen	Ut Huus	Ut Huus	Ut Huus	Ut Huus
Gymzalen	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente
Buitensport	Vereniging en(opstalrecht)	Vereniging / Gemeente	Verenigingen	Verenigingen	Verenigingen	Verenigingen	Verenigingen
Zwembad	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Stichting	Stichting	Stichting	Stichting
Holstohus	SallandWonen	Gemeente	SallandWonen	Ut Huus	Ut Huus	Ut Huus	Ut Huus
Dorpshuizen Den Nul, Welsum, Wesepe	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Stichting	Stichting	Stichting	Stichting
Dorpshuizen Boerhaar, Elshof, Herxen, Middel	Stichting	Stichting / Gemeente	Stichting	Stichting	Stichting	Stichting	Stichting
Infocentrum den Nul	SallandWonen (opstalrecht)	Gemeente + Derden	SallandWonen	Ut Huus	Ut Huus	Ut Huus	Ut Huus
Gemeentehuis	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente

Het overzicht van vastgoedtaken laat zien dat momenteel sprake is van een behoorlijke versnippering.

Niet alleen tussen verschillende typen vastgoed, maar ook binnen eenzelfde cluster (zoals de dorpshuizen) worden vastgoedtaken op uiteenlopende wijze ingevuld.

NOTITIE MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

In de door de gemeenteraad
bekrachtigde Notitie Maatschappelijk
Vastgoed uit 2015 staan de
uitgangspunten voor het gemeentelijke
vastgoed van Olst-Wijhe opgenomen.
Hiernaast zijn enkele van deze
uitgangspunten opgenomen.

Eigendom

De gemeente is bij voorkeur geen eigenaar van accommodaties.

Van en voor de bevolking

Accommodaties moeten gevoel en contact houden met de bevolking.

Taken & verantwoordelijkheden

Beheer en exploitatie worden in principe bij derden ondergebracht.

Benutten lokale kracht

Daar waar de gemeente een verschil kan maken, is een rol te verantwoorden.

Buitensportaccommodaties

De gemeente investeert in kwalitatief goede en qua omvang passende accommodaties voor binnen- en buitensport in Olst, Wijhe, Wesepe en Welsum.

Ontmoetingsfuncties

De gemeente investeert in een ontmoetingsfunctie in iedere kern of buurtschap, waarbij sprake is van maatwerk per kern en beheer en exploitatie volledig worden gedragen door de gemeenschap.

Delen van ruimten

Integratie van voorzieningen en multifunctioneel gebruik wordt gestimuleerd.

3

VASTGOEDRISICO'S

OVERZICHT RISICO'S

Naast het financiële zware weer waarin de gemeente Olst-Wijhe momenteel zit, onderscheiden we zes risico's voor het maatschappelijk vastgoed. Risico's die vanuit hun eigen dynamiek bedreigend zijn voor de betaalbaarheid, vitaliteit en beheersbaarheid van het vastgoed.



1

Veranderend speelveld

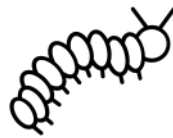
Diverse ontwikkelingen zorgen dat het speelveld rondom maatschappelijk vastgoed continu in beweging is.



2

Exploitatie

In toenemende mate komen de gebouwexploitaties van maatschappelijke objecten onder druk, in een tijd dat ook de gemeente zelf de broekriem moet aanhalen.



3

Beheer

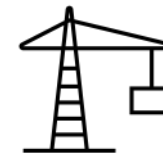
Goed beheer vormt de 'motor' voor het succes van een accommodatie. Dat blijkt niet altijd even gemakkelijk.



4

Eigenaarschap

Het lukt niet bij alle accommodaties even goed om de maatschappij te mobiliseren bij het bestieren van accommodaties.



5

Vernieuwingsopgave

Op diverse plekken binnen de gemeente ontstaat de komende decennia behoefte aan vernieuwing van het maatschappelijk vastgoed.



6

Sturingscapaciteit

Het is momenteel lastig om snel bij te sturen op het vastgoed op plekken waar het niet goed gaat.

1 VERANDEREND SPEELVELD



Gebouwen worden in de regel voor een periode van minimaal 40 jaar gerealiseerd. Terwijl de activiteiten die er plaatsvinden en de wensen die gebruikers hebben veranderen. Dat is nu nog meer het geval dan vroeger. Dat maakt het gebruik van gebouwen lastiger te voorspellen. Dit vraagt om flexibiliteit, maatwerk en aanpassingsvermogen.

Veranderende vraag Demografische ontwikkelingen (krimp, ontgroening en vergrijzing) hebben effect op de vraag naar en het gebruik van maatschappelijke accommodaties. Ook verenigingen en vrijwilligersorganisaties in de gemeente Olst-Wijhe merken dat de sociale infrastructuur onder druk komt te staan door een daling van het aantal leden, onvoldoende vrijwilligers en een veranderende behoefte. Het individueel, ongeorganiseerd en buiten sporten is de afgelopen jaren gegroeid. Er is steeds meer behoefte aan flexibiliteit, losse verhuur en andersoortige activiteiten.

Veranderende rol samenleving De tijd van de verzorgingsstaat ligt al even achter ons. Er is een nieuwe rolverdeling tussen gemeente en de samenleving gegroeid, waarbij de gemeente meer regisserend optreedt en de samenleving een eigen verantwoordelijkheid heeft ingenomen.

Veranderend evenwicht in driehoek Lange tijd vonden de gemeente, Ut Huus en SallandWonen elkaar op een zodanige wijze dat institutionele belangen ondergeschikt waren aan het bereiken van mooie gezamenlijke projecten voor de maatschappij. De splitsing tussen eigendom (SallandWonen), beheer en exploitatie (Ut Huus) en financiering (gemeente) stonden gezamenlijke doelen nooit in de weg. De realisering van 't SPOC en het Holstohus zijn hier voorbeelden van. In de loop van de afgelopen jaren is er echter meer 'zand' gekomen in de samenwerking van de betrokken partijen. Zonder hiervoor rode of gele kaarten uit te delen, is hier een aantal ontwikkelingen debet aan. Denk bijvoorbeeld aan de veranderende wetgeving rondom de rol van woningcorporaties rondom maatschappelijk vastgoed, een veranderende taakopvatting van de gemeente en een toenemende financiële druk. Partijen zijn hierdoor in toenemende mate geneigd hun taken 'conform contractvoorwaarden' uit te voeren. Het is niet verwonderlijk dat hierdoor op 'de randen van de verantwoordelijkheden' uiteenlopende verwachtingen bestaan over de taken, rollen en verantwoordelijkheden van een ieder.

2 EXPLOITATIES ONDER DRUK



Beherende stichtingen en verenigingen die 'rode cijfers' schrijven voor de gebouwexploitatie, kunnen deze in eerste instantie meestal nog wel opvangen door het uitstellen van onderhoud, het schrappen van activiteiten of het interen op de eigen reserves. Maar wanneer de tekorten structureel worden, leiden deze vroeg of laat tot een verscaling van activiteiten of gebouwkwaliteit. Hierdoor komt de continuïteit van maatschappelijke voorzieningen onder druk te staan. De toenemende druk op de gebouwexploitaties maatschappelijke accommodaties wordt veroorzaakt door een veelheid van factoren, waarvan we er hier een aantal noemen.

Oplopende leegstand Leegstand van panden kost geld. De kosten voor beheer, schoonmaak, energie en onderhoud lopen immers door, zonder dat er huurinkomsten tegenover staan. Hoewel een cijfermatige verdieping nodig is, heeft een aantal accommodaties in de gemeente ('t SPOC, Holstohus, gemeentehuis) geen optimale bezetting, onder andere vanwege een veranderende maatschappelijke vraag (van structurele naar incidentele behoefte aan activiteiten), digitalisering van de maatschappij en de opkomst van alternatieve activiteiten buiten deze accommodaties om. In combinatie met een soms toch al ruime opzet van gebouwen, vormt leegstand in toenemende mate een blok aan het been in de exploitatie.

Erfelijke belasting Het is een landelijk beeld dat verschillende multifunctionele accommodaties die in de beginjaren van deze eeuw als paddenstoelen uit de grond schoten, te maken hebben met problemen in de exploitatie. De investering is in de meeste gevallen wel afgedekt. Maar soms lijkt wel haast 'vergeten' dat de kosten van de jaarlijkse exploitatie gedurende de looptijd, de totale investeringslasten veruit overstijgen. Accommodaties zijn ruim bemeten, hebben een hoog ambitieniveau, zijn beperkt flexibel en hebben te maken met relatief hoge kosten voor onderhoud, vervanging en beheer, juist vanwege het multifunctionele karakter. Los van de maatschappelijke meerwaarde en hoe mooi de accommodaties ook zijn, hebben accommodaties als het Holstohus te maken met deze erfelijke belasting.

Corona-crisis De corona-crisis heeft de exploitatie van alle maatschappelijke accommodaties extra in de verdrinking gebracht. Activiteiten zijn stilgelegd en huur- en horeca-inkomsten vervallen. De spaarpotten van onder andere buurthuizen en sportaccommodaties zijn aangesproken, terwijl onduidelijk is of en wanneer nieuwe inkomsten tegemoet kunnen worden gezien. Naast het incidentele probleem voor de exploitatie, is het de vraag welke gebouwelijke investeringen naar de toekomst nodig zijn op het gebied van ventilatie. En de vraag is of alle 'oude klanten' nog terugkomen of dat een deel inmiddels alternatieve vrijetijdsbesteding heeft gevonden. In dat geval is niet lange sprake van een incidenteel maar van een structurele doorwerking van de huidige crisis.

Verlieslijdende horeca Een aantal accommodaties heeft de afgelopen jaren problemen gehad om zwarte cijfers te schrijven voor het horeca-gedeelte. In plaats van dat de horeca geld in het laatje bracht, moest er geld bij. Dit heeft uiteraard een wissel getrokken op de kas van de betreffende objecten als 't SPOC, het Holstohus en de sporthallen.

Concurrentie om huurders Aanbod en versnippering van accommodaties kan tot concurrentie leiden tussen verhuurders. Zo hebben sporthal De Hooiberg, het Holstohus, het nieuw te realiseren scholencluster in Olst en het gemeentehuis allen ruimten die in theorie gevuld kunnen worden door dezelfde huurders.

3

KWETSBAAR BEHEER



Wie denkt dat het beheren van maatschappelijke accommodaties beperkt blijft tot het openen en afsluiten van een gebouw en het schoonmaken en repareren van kapotte lampen, komt bedrogen uit. Goed beheer vormt het uithangbord van de accommodatie, het cement tussen de stenen en de motor achter de exploitatie. Onmisbaar voor het functioneren van een gebouw en de functie richting gebruikers. Succesvol beheer vergt een mix van vaardigheden zoals het bieden van een aantrekkelijke programmering, het inrichten van een efficiënte bedrijfsvoering, het creëren van een prettige sfeer en uitstraling, het zorgdragen voor een schone accommodatie en passende inrichting, het verbinden en committeren van verenigingen, creativiteit, empathie, positiviteit, gastvrijheid en ondernemerschap. Op het gebied van beheer zien we binnen de gemeente Olst-Wijhe een aantal risico's.

Goed beheer is schaars Een beheerder (of meestal een team van beheerders) van een maatschappelijke accommodaties is in sterke mate bepalend voor het succes van een accommodatie, de kwaliteit van de dienstverlening en een gezonde exploitatie. Goed beheer is nodig om de doelstellingen van een maatschappelijke accommodatie te behalen. Uit de gesprekken kunnen we afleiden dat de kwaliteit van beheer binnen accommodaties in de gemeente Olst-Wijhe momenteel uiteenloopt. Om erachter te komen hoe het huidige beheer van accommodaties 'scoort' op de verschillende beheeraspecten, is het zaak dieper inzicht te verwerven in onderwerpen als klanttevredenheid, bezetting en de verhouding tussen kosten en baten.

Vervanging beheerder gemeentelijke binnensport De beheermanager van sporthal De Hooiberg en de gymzalen in Wesepe en Olst gaat over circa drie jaren met pensioen, waardoor veel ervaring, kennis en betrokkenheid verloren gaat. Hoogste tijd om na te denken over de toekomstige invulling van het beheer van deze accommodaties. Voor de gymzaal lopen al gesprekken met het dorp en de gymzaal in Olst maakt onderdeel uit van het geplande scholencluster Olst.

Mogelijke concurrentie Het ligt in de planning om gymzaal Watertorenstraat af te stoten en te vervangen als onderdeel van het nieuw te bouwen scholencluster in Olst. De vraag is wie in de toekomst welke beheertaken van deze ruimte op zich neemt. Het zou een gemiste kans zijn als hiermee binnensportcapaciteit verloren gaat voor het verenigingsleven in Olst, deze keuze een efficiënte roostering in de weg staat of dit leidt tot onderlinge concurrentie tussen sportaccommodaties in Olst.

Oplopend vrijwilligerstekort Het vrijwilligerstekort laat zich gelden in alle elementen van de maatschappij, dus ook op het gebied van het beheer van accommodaties. Veel inwoners zijn nog wel bereid zich incidenteel als vrijwilliger in te zetten, maar structurele inzet voor bijvoorbeeld het uitvoeren van onderhoud of het draaien van bardiensten wordt steeds moeizamer. Dezelfde of zelfs toenemende lasten komen hiermee te liggen op de schouders van steeds minder mensen. Het vervangen van vrijwilligerstaken door professionals zal financieel niet haalbaar zijn. Dit betekent dat alternatieve manieren gevonden moeten worden om het nijpende tekort aan vrijwilligers te ondervangen.

4 GEBREK AAN EIGENAARSCHAP



Het succesvol beheren en exploiteren van maatschappelijke accommodaties staat en valt misschien nog wel meer met het 'ervaren van eigenaarschap' door een maatschappelijke partner en gebruikers dan met het werkelijke eigendom van het vastgoed zelf. Eigenaarschap wordt hierbij gedefinieerd als 'het gevoel dat een maatschappelijke accommodatie van een stichting, vereniging of kern zelf is, inclusief de zorg voor het gebouw en bijbehorend kostenbewustzijn en ondernemerschap'. Dit eigenaarschap is op diverse plekken aanwezig, maar niet binnen alle accommodaties.

Voor en door elkaar Over het algemeen wordt in kleinere kernen van een gemeente meer 'eigenaarschap' ervaren dan in grotere kernen. De rol van de gemeente is in deze kleine kernen vaak beperkt tot bijvoorbeeld een onderhoudsbijdrage, keuringen of een initiële investeringsbijdrage in de bouw of verbouw van een pand. De functionaliteit van deze accommodaties kan hierdoor voor een relatief beperkt aantal inwoners toch op een verantwoorde wijze in stand blijven. Voor en door elkaar.

Van iedereen is van niemand In de grotere kernen als Olst en Wijhe ligt dit doorgaans anders. Wanneer accommodaties gedeeld worden met veel verenigingen en dus van iedereen zijn, zijn ze doorgaans tegelijkertijd van niemand. Op het moment dat gebruikers van een accommodatie geen of onvoldoende 'eigenaarschap' ervaren voor een accommodatie, ligt het risico op de loer dat het gebouw als 'van de gemeente' of 'van Ut Huus' wordt beschouwd en gebruikers zich ontwikkelen tot kritische consumenten van deze accommodaties.

5 VERNIEUWINGSOPGAVE



De gemeente Olst-Wijhe reserveert structureel middelen voor het *onderhouden* van gebouwen voor zover de gemeente daarvoor verantwoordelijk is. Voor het *vernieuwen* van gebouwen (nieuwbouw, renovatie) worden geen middelen gereserveerd. Deze investeringen worden op adhoc-wijze ‘vanuit de dan beschikbare begrotingsruimte’ opgevangen. Dit gaat goed zolang er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn. Als dit niet het geval is, dan ligt het gevaar van een verschraving van de gebouwkwaliteit en het doorschuiven van een investeringsopgave richting een toekomstige generatie op de loer. Hiernaast is een aantal vernieuwingsopgaven benoemd binnen de gemeente Olst-Wijhe waarvoor het momenteel onzeker is in hoeverre deze gedekt kunnen worden.

Veroudering gebouwenbestand De gemeentelijke vastgoedportefeuille heeft op onderdelen te maken met een veroudering op het gebied van functionaliteit, binnenklimaat, techniek en verduurzaming. Voor een deel heeft de gemeente hierop al geanticipeerd, bijvoorbeeld via vernieuwing of realisering van ‘t SPOC, het Holstohus, het gemeentehuis en het geplande scholencluster in Olst. Voor andere accommodaties ligt hier de komende jaren nog een vernieuwingsopgave. Denk bijvoorbeeld aan accommodaties als het scholencluster in Wijhe, het voorzieningshart in Wesepe en het buitenbad.

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed Voortkomend uit het Klimaatakkoord van Parijs moet de CO₂-uitstoot van gemeentelijk vastgoed in 2030 met de helft en in 2050 bijna geheel zijn afgebouwd. Hier ligt voor de gemeente Olst-Wijhe en de maatschappelijke partners een forse taakstelling. Momenteel is nog niet bekend op welke wijze het ‘pad der verduurzaming’ bewandeld wordt. Aandachtspunt hierbij is dat panden als het Holstohus en De Lange Slag weliswaar zijn geprivatiseerd aan woningcorporatie SallandWonen, maar dat deze partner contractueel nu niet verplicht is deze panden te verduurzamen.

Nieuwe regelgeving In 2021 wordt het nieuwe Bouwbesluit ingevoerd. Het Bouwbesluit 2012 vervalt hiermee en wordt vervangen door het ‘Besluit Bouwwerken Leefomgeving’ (BBL), waarin onder andere eisen staan opgenomen voor de verduurzaming van gebouwen (BENG) in geval van nieuwbouw en renovatie van maatschappelijke accommodaties. De kosten om gebouwen Bijna Energie Neutraal of zelfs Energie Neutraal te maken, lopen op met enkele honderden euro’s per vierkante meter gebouw. Hierbij moet er rekening mee worden gehouden dat niet elke verdiende euro zich gedurende de looptijd van het gebouw terugverdient.

6 STURINGSCAPACITEIT



Wie regie wil voeren op vastgoed, moet de 'vastgoedketen' goed op orde hebben. In de eerste plaats moet helder zijn wat je beleidsambitie is en hoe je deze ambitie wil bereiken. Daarnaast moeten heldere afspraken aanwezig zijn tussen de gemeente en de betrokken partners over de verdeling van verantwoordelijkheden en de uitgangspunten en voorwaarden die gelden. Tenslotte moet sprake zijn van voldoende inzicht in de prestaties van gebouwen. Aan de hand daarvan kun je analyseren wat de 'parels' en de 'rotte appels' zijn om vervolgens gericht instrumenten uit de gereedschapskist in te zetten om tot bijsturing te komen. Momenteel heeft de vastgoedketen van de gemeente Olst-Wijhe een aantal zwakke plekken die de huidige regievoering op het vastgoed bemoeilijken.

Zonder inzicht geen uitzicht Zonder inzicht in en bewustzijn van vastgoedinformatie -bijvoorbeeld over beleidsambitie, bezetting, kosten, baten, contracten, contractvoorwaarden en kwaliteit van panden- is uitzicht op verbeteringen een moeilijke klus. De informatie rondom vastgoed is binnen Olst-Wijhe momenteel niet volledig in beeld en niet centraal geregistreerd, waardoor gegevens minder makkelijk gebruikt kunnen worden.

Overdragen vastgoedtaken De afgelopen jaren heeft de gemeente Olst-Wijhe doelbewust ingezet op het overdragen van vastgoedtaken aan andere partijen, zoals het eigendom, exploitatie en beheer van gebouwen. De overdracht van deze taken betekent ook het uit handen geven van zeggenschap, dus minder sturing. Dit heeft in Olst-Wijhe geleid tot goede, maar ook minder geslaagde voorbeelden.

Waterbedeffect Zodra een bezuinigingstaakstelling vanuit de gemeente aan bijvoorbeeld de bibliotheek ertoe leidt dat er minder vierkante meters in het Holstohus worden gehuurd, heeft het Holstohus te maken met een gat in de exploitatie. Als daarvoor geen alternatieve huurder kan worden gevonden, kan deze huurdering doorgezet worden in een extra subsidie van de gemeente. Zo leidt een bezuiniging aan de ene kant (bibliotheek) tot een evenredige kostenverhoging aan de andere kant (Holstohus).

Vastgoeddeskundigheid gemeente De gemeente Olst-Wijhe is een kleine gemeente met een beperkte personele capaciteit. Dit staat op gespannen voet met de vrij specifieke expertise die soms nodig is voor het managen van vastgoed. Denk bijvoorbeeld aan kennis en vaardigheden op het gebied van wetgeving voor onderwijshuisvesting, verduurzaming, verkoopstrategie van panden, accommodatiebeleid, vastgoedbeleid, meerjarenperspectieven, vastgoedmanagement, contractering, het overdragen van eigendom, beheer en exploitatie van accommodaties en de begeleiding van bouwprojecten.

4

HANDELINGSPERSPECTIEF

DE STRUCTUUR SCHUURT...

De gemeente Olst-Wijhe, Ut Huus, SallandWonen en de maatschappelijke verenigingen hebben in de loop van de jaren allemaal een positie ingenomen ten aanzien van het maatschappelijke vastgoed. Met elkaar in eenzelfde rolverdeling zitten is vertrouwd en prijzenswaardig, zolang er geen veranderingen in de context plaatsvinden.

Die veranderingen zijn er inmiddels, in de vorm van toenemende druk op de exploitatie, kwetsbaar beheer, een gebrek aan eigenaarschap bij gebruikers, een toekomstige vernieuwingsopgave en beperkte sturingsmogelijkheden.

Samengevat kunnen we stellen dat de bestaande vastgoedstructuur momenteel op een aantal vlakken 'schuurt' met een gewijzigd maatschappelijk speelveld. Zolang er geen ingrepen plaatsvinden, ontwikkelen de knelpunten zich van kwaad tot erger.

...DUS KLEUR MEE...

Wanneer zijn omgeving verandert, kleurt een kameleon mee met zijn omgeving. De oproep aan alle betrokken partijen binnen de gemeente Olst-Wijhe is dan ook om waar nodig van kleur te verschieten.

De betrokken partijen staan nu voor de uitdaging om een zodanige vastgoedstructuur van gebouwen, eigendom, beheer en exploitatie te realiseren, dat hiermee de waardevolle maatschappelijke activiteiten binnen de gemeente behouden kunnen blijven voor de huidige en de toekomstige generatie inwoners.

...MET AMBITIE & REALISME!

Het begint allemaal met ambitie. Vastgoed is 'slechts' een instrument dat nodig is om activiteiten op het gebied van onderwijs, sport, cultuur en welzijn plaats te laten vinden.

Omdat vastgoed geen doel op zich is, gaat het in de eerste plaats om het met elkaar formuleren van de bovenliggende dromen, wensen, doelen, behoefte en vraag.

Vervolgens is het zaak deze ambitie te vertalen naar een vastgoedstructuur, die op een verantwoorde wijze gedragen kan worden door de huidige en toekomstige generatie.



VUL DE GEREEDSCHAPKIST

Om van kleur te kunnen verschieten op het gebied van maatschappelijk vastgoed, wordt in de komende vijf hoofdstukken een gereedschapskist met verschillende instrumenten gepresenteerd. Het vergt een inspanning van alle betrokken partijen gezamenlijk om deze instrumenten te gebruiken. Ofwel: Formuleer ambitie, Kom in control, Leg de vastgoedpuzzel, Creëer betrokkenheid en Vaar scherp!



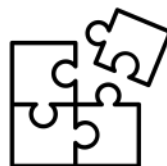
Hoofdstuk 5 **Formuleer je ambitie**

Vastgoed is slechts een instrument om maatschappelijke ambities waar te kunnen maken. Waaruit bestaat deze ambitie?



Hoofdstuk 6 **Kom 'in control'**

Wie wil ingrijpen moet weten waarover die praat. Hoe zien de vastgoedgegevens zoals bezetting, kosten en baten eruit? Wat heb je afgesproken in je contracten?



Hoofdstuk 7 **Leg de vastgoedpuzzel**

Vastgoed is 'slechts' een middel om waardevolle activiteiten mogelijk te maken. Wat is er voor nodig om tot optimale afstemming van vraag en aanbod te komen?



Hoofdstuk 8 **Creëer betrokkenheid**

Betrokkenheid van gebruikers bij het levendig en betaalbaar houden van accommodaties is cruciaal. Hoe kunnen we deze betrokkenheid voor mekaar krijgen?



Hoofdstuk 9 **Vaar scherp**

Zowel de gemeente als veel van de maatschappelijke instellingen met een rol binnen het vastgoed hebben te maken met financieel zwaar weer. Hoe kunnen we scherper door de wind varen?

5

FORMULEER
JE AMBITIE



VOORSTEL 1

FORMULEER DE VRAAG

Gebouwen zijn geen doel op zich, maar middel om maatschappelijke activiteiten mogelijk te maken. Voordat een uitspraak wordt gedaan over de gebouwen, is het zaak een scherp beeld te vormen van de maatschappelijke ambitie en vraag op het gebied van onderwijs, sport, cultuur en welzijn. We onderscheiden hierbij twee niveaus:

Ambitie per kern De ambitie op gebied van onderwijs, sport, cultuur en welzijn kan per kern verschillen, omdat de context van iedere kern compleet anders is. Verschillen zitten bijvoorbeeld in inwoneraantal, sociale structuur en demografische opbouw. Het is dan ook zaak om samen met de maatschappelijke partners op 'kernniveau' te bepalen hoe de maatschappelijke vraag eruit ziet. Beleid wordt hiermee heel duidelijk 'bottom-up' opgebouwd. Vragen die hierbij aan de orde komen: Waar liggen de prioriteiten binnen een kern? Hoe ziet de maatschappelijke vraag eruit? Welke eisen stelt dit aan de aard en inrichting van accommodaties?

Gemeentebrede ambitie Naast voorzieningen op kernniveau (binnensport, buitensport, scholen, ontmoeting), zijn er ook voorzieningen die voor inwoners van de gehele gemeente bestemd zijn. Denk hierbij aan voorzieningen als theater, zwembad en bibliotheek. Vragen die hierbij beantwoord moeten worden: Wil ik een theateervoorziening houden Wijhe en/of Olst? Wil ik het zwembad en de bibliotheek openhouden als basisvoorzieningen?



VOORSTEL 2

ZOEK DE VERBINDING

Eilandjes In de regel zijn we bij vastgoed vaak geneigd ‘schotjes’ aan te brengen tussen accommodaties voor onderwijs, sport, cultuur en welzijn. Bij diverse accommodaties in de gemeente Olst-Wijhe is er gelukkig al sprake van een zekere verbinding van verschillende functies, zoals we zien bij het Holstohuis en de kleinere multifunctionele buurthuizen in de kernen.

Kansen voor verbindingen Op onderdelen kan de verbinding tussen functies nog verder worden uitgebreid, waarbij onderling sprake is van een versterking op het gebied van activiteiten, vrijwilligersinzet, bestuurlijk kader, huisvesting, beheer van accommodaties, huurinkomsten en subsidie. Zonder uitpuutend te willen zijn gaat het bijvoorbeeld om:

- Gezamenlijke programmering van maatschappelijke activiteiten op dorpsniveau, waarbij bijvoorbeeld een themagericht aanbod wordt gemaakt aan de hand van een jaarkalender per kern.
- Het opschalen van individuele sportverenigingen naar een omnisportvereniging. Dit kan voordelen opleveren in bijvoorbeeld de inzet van bestuurders en vrijwilligers en het delen van voorzieningen.
- Het verbreden van onderwijs met kinderdagopvang, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal tot brede kindcentra.
- Het zoeken van verbinding tussen reguliere maatschappelijke activiteiten en programma's voor WMO en jeugdzorg. Denk bijvoorbeeld verbinding richting armoedebestrijding, laaggeletterdheid, gezond bewegen en eenzaamheidsbestrijding.
- Het betrekken van mensen met een beperking en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (zie volgende pagina).



VOORSTEL 3

GA VOOR INCLUSIE

Betekenisvolle accommodaties Maatschappelijke accommodaties vormen bij uitstek een gelegenheid om alle inwoners van de gemeente onderdeel uit te laten maken van de samenleving. Jong, oud, gezinnen, alleenstaanden, uiteenlopende achtergronden, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, mensen met een beperking en bijstandsgerechtigden

Dubbel belang Sporthal De Hooiberg, 't SPOC en het Holstohus zijn mooie voorbeelden van accommodaties waarbij onder andere mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een betekenisvolle rol krijgen. Het mes snijdt hierbij aan twee kanten:

- Je biedt mensen de mogelijkheid weer deel uit te maken van de maatschappij, zichzelf waardevol te voelen, ervaring op te doen, een inkomen te vormen en zelfs in bepaalde gevallen door te stromen naar een reguliere baan.
- Door de lagere kosten kan er gedurende de openingstijden van een accommodatie een vorm van beheer aanwezig zijn in het gebouw.

Goed voorbeeld verdient navolging Bezien moet worden of deze inclusie geïntensiveerd kan worden en navolging kan krijgen binnen andere accommodaties in de gemeente.

6

KOM

‘IN CONTROL’

VOORSTEL 4

CENTRALISEER INFORMATIE

Inzicht biedt uitzicht Om als gemeente en partners te weten aan welke knoppen je mogelijk kunt draaien, is het zaak per vastgoedobject de actuele gegevens paraat te hebben.

Relevante vastgoedinformatie

- Gebruikers
- Bezetting
- Kwaliteit gebouw (functionaliteit, flexibiliteit, binnenklimaat, technische staat, installaties en verduurzaming)
- Kosten (kapitaallast, onderhoud, exploitatie, beheer)
- Opbrengsten (huur, overige inkomsten)
- Verhouding kosten en baten
- Resterende boekwaarde
- Huursubsidie
- Klantwaardering accommodaties
- Benchmark (score ten opzichte van andere objecten)

Centrale database Om een volledig overzicht te hebben van vastgoedinformatie, kunnen alle vastgoedgegevens per object centraal worden opgenomen en bijgehouden in een registratie of database. Door een medewerker verantwoordelijk te maken voor het actueel maken en houden van deze gegevens en de gegevens te ontsluiten voor de mensen die hiermee moeten werken, kun je snel en accuraat handelen bij vastgoedvraagstukken.

VOORSTEL 5

BEHEERS JE CONTRACTEN

Duidelijke afspraken De gemeente Olst-Wijhe heeft relatief veel vastgoedtaken (eigendom, beheer, exploitatie) bij externe partijen ondergebracht. Om je rol als gemeentelijke regisseur hierbij te kunnen waarmaken, heb je duidelijke afspraken nodig met partijen en het vermogen om partijen op de naleving van de afspraken aan te spreken

Zorg voor inzicht Zorg als gemeente voor een centrale registratie van alle contracten die er zijn op het gebied van huur, subsidies en erfpacht. Sla de gegevens op in een contractmanagementsysteem, waarin alle contracten en relevante informatie zijn opgenomen, zoals looptijden, rentepercentages van leningen, wijze van indexering en bijzondere contractvoorwaarden.

Aandachtspunten contractmanagement

- Werk met een contractmanager, die verantwoordelijk wordt voor het inrichten en beheren van alle contracten.
- Zorg voor een scherpe omschrijving van maatschappelijke en financiële prestaties bij het opstellen van de contracten en een zuivere demarcatie (verdeling) van taken. Heb oog voor alle contractrisico's.
- Zorg in geval van overdracht van eigendommen voor het borgen van het recht op eerste koop door de gemeente, als de functie vervalt. Hiermee waarborg je de eventuele herontwikkelingspotentie van een locatie.
- Controleer de naleving van contracten en spreek partijen erop aan als ze in gebreke blijven, zoals de uitvoering van klein onderhoud. Niet-uitvoering hiervan kan immers leiden tot vervolgschade en mogelijk zelfs de vernieuwingsnoodzaak van panden door de gemeente.

VOORSTEL 6

WEET WAT JE KUNT

Klein maakt kwetsbaar Als relatief kleine gemeente is het onmogelijk voor Olst-Wijhe om alle specialistische kennis rondom vastgoed in huis te hebben. Denk aan deskundigheid op het gebied van onderwijshuisvestingswetgeving, verduurzaming, verkoopstrategie panden, accommodatiebeleid, vastgoedbeleid, meerjarenperspectieven, begeleiding bouwprojecten en vastgoedmanagement. Het ligt niet voor de hand om de gemeentelijke organisatie zodanig uit te breiden dat kan worden voorzien in expertise en vaardigheden op de meeste van deze taken. Daarvoor zijn de taken veelal ook te incidenteel van karakter.

Daag partijen uit Op het moment dat je constateert dat expertise en vaardigheden ontbreken, kun je –zoals momenteel ook al voor diverse onderdelen gebeurt- een beroep doen op deskundigheidsondersteuning in DOWR-verband. Om te weten of je hiermee de kwalitatief beste en meest efficiënte deskundigheid inhuurt, is het te overwegen via een aanbesteding ook externe marktpartijen uit te dagen en de opgave te gunnen aan de financieel-technisch beste aanbieder.

VOORSTEL 7

ZICHT OP JE AANBOD

Om tot een match van vraag naar en aanbod van maatschappelijke accommodaties te kunnen komen, is het zaak per kern een compleet overzicht te hebben van alle ruimten die mogelijk beschikbaar zijn voor het huisvesten van maatschappelijke activiteiten. Zorg daarom voor een inventarisatie van:

1. Gemeentelijke eigendoms panden

Dit zijn alle panden die de gemeente in eigendom heeft. Zoals we eerder in deze notitie zagen gaat het hierbij momenteel om 44 panden in gemeentelijk eigendom.

2. Gesubsidieerde panden

Het gaat hierbij om panden die (mede) door middel van subsidie worden gehuurd of gefinancierd. Denk hierbij aan gebouwen als cultureel centrum het Holstohus, sporthallen De Lange Slag en een aantal buurthuizen in de kernen.

3. Particulier vastgoed

Het gaat hierbij om alle overig vastgoed dat mogelijk geschikt is voor het huisvesten van maatschappelijke functies. Denk hierbij aan ruimten bij kerken, zorgvoorzieningen en horeca.

7

LEG DE
VASTGOEDPUZZEL



VOORSTEL 8

MATCH VRAAG EN AANBOD

Leg de puzzel Nu vraag en aanbod bekend zijn, kan per kern worden gestart met het opnieuw leggen van de vastgoedpuzzel. Vragen die hierbij beantwoord worden: Welke activiteiten kan ik waar huisvesten? Waar kunnen particuliere aanbieders een rol spelen? Welke combinaties van functies zijn mogelijk? Waar moet er wat bij? Waar kan ik gebouwen afstoten?

Integrale leegstandsaanpak Een deel van de maatschappelijke accommodaties binnen de gemeente heeft momenteel te maken heeft met overcapaciteit, een beperkte bezetting en leegstand. Als onderdeel van de opgave voor het matchen van vraag en aanbod, kan worden bekeken hoe structureel ongewenste leegstand kan worden bestreden. Kortom: hoe kan de ‘overtollige lucht’ uit de panden worden gehaald, zodat geld ‘uit de stenen’ kan worden gehaald?

Open geest Het leggen van de vastgoedpuzzel vraagt om een open geest en denken buiten bestaande kaders. Enkele primaire gedachten hierbij:

- Commerciële verhuur van een deel van het gemeentehuis.
- Verplaatsen van activiteiten van gemeentehuis naar het Holstohus.
- Realiseren van flexwerkplekken voor ZZP-ers in het Holstohus.
- Functieverandering leegstaande ruimten.

VOORSTEL 9

MAAK EEN VASTGOEDPLAN

Vastgoedplan Binnen een vastgoedplan komen alle relevante ontwikkelingen rondom vraag en aanbod van het vastgoed in een kern samen. Denk hierbij aan de maatschappelijke vraag, de behoefte aan accommodaties, het aanbod aan vastgoed, afstemming van vraag en aanbod (de vastgoedpuzzel), de wijze van positioneren van eigendom, beheer en exploitatie, de verduurzamingsstrategie, de leegstandsaanpak, de wijze van invulling van inclusie, de verbinding met WMO-taken, benodigde investeringen, kostenbesparingen en de vastgoedexploitatie.

Per kern Het meeste maatschappelijke vastgoed heeft een functie richting de inwoners van de kern zelf. Het is dan ook aan te raden een vastgoedplan per kern op te stellen, voor zover dit relevant is. Kijkend naar de vastgoedstructuur en de ontwikkelingen komen in ieder geval de kernen Olst, Wijhe en Wesepe voor een vastgoedplan in aanmerking. Daarnaast kan een gezamenlijk vastgoedplan voor alle overige kleinere kernen worden opgesteld waarin alle relevante ontwikkelingen worden meegenomen.

Voor en door de kernen zelf Het is zaak dat de inwoners van de kernen zelf het opstellen van het vastgoedplan op zich nemen. Zij weten bij uitstek welke vraag er is, hoe deze het beste gefaciliteerd kan worden en hoe lokale krachten het beste gemobiliseerd kunnen worden.

Randvoorwaarden Om verwachtingen te managen, is het belangrijk dat de gemeente als 'regisseur' duidelijk aangeeft wat de randvoorwaarden zijn voor de op te stellen vastgoedplannen:

- *Inhoudelijke randvoorwaarden:* Welke uitgangspunten zijn van toepassing, bijvoorbeeld aangaande kerntaken gemeente en inclusie van kwetsbare groepen?
- *Financiële randvoorwaarden:* moet het vastgoed geld opleveren, mag het geld kosten of is het een budgetneutrale operatie?
- *Procesmatige randvoorwaarden:* Hoe waarborg je dat inwoners bij het plan worden betrokken? Wanneer is het plan gereed?
- *Cosmetische randvoorwaarden:* Hoe ziet het vastgoedplan er qua hoofdstukindeling uit?

VOORSTEL 10

A blue-tinted photograph of a hiker standing on a rocky peak, looking out over a landscape. The hiker is wearing a backpack and is positioned on the right side of the frame, looking towards the left. The background is a clear blue sky.

KIJK VOORUIT

Meerjarenperspectief Vastgoed Wanneer de vastgoedplannen per kern zijn geformuleerd, is het zaak om als gemeente Olst-Wijhe al deze vastgoedplannen van de kernen te verzamelen en om te zetten in een meerjarenperspectief vastgoed voor de gehele gemeente. Het meerjarenperspectief geeft houvast voor de uitvoering van maatregelen op de korte en (middel)lange termijn: Waar kan ik de komende jaren volstaan met onderhoud? Waar en wanneer is nieuwbouw en renovatie van accommodaties aan de orde? Welke projecten doe ik eerst en wat doe ik later? Hoe ga ik de gemeentelijke portefeuille verduurzamen? Hoe ga ik al deze investeringen dekken? Van welke panden ga ik afscheid nemen?

Afzonderlijke besluitvorming per project Een meerjarenperspectief vastgoed vormt een 'kompas' voor de uitvoering van alle maatregelen op het gebied van vastgoed in de gemeente, zoals nieuwbouw, renovatie, verduurzamen, afstoten, combineren, verkopen en het overdragen van vastgoedtaken. College en gemeenteraad stemmen in met het meerjarenperspectief vastgoed. Het meerjarenperspectief heeft een richtinggevend karakter. Ieder uit te voeren project uit dit perspectief, wordt voorafgaand aan de uitvoering ter besluitvorming aan College en gemeenteraad voorgelegd.

8

CREËER
BETROKKENHEID

VOORSTEL 11

BENUTTEN VAN KRACHTEN

Kennis, kunde en kracht Eén van de krachten van de gemeente Olst-Wijhe is de betrokkenheid van zowel inwoners als de gemeente bij het zorgen voor een leefbare samenleving. En de bereidheid hiervoor kennis en kunde in te zetten. Zeker als het gaat over maatschappelijk vastgoed is dit van belang. Juist de samenleving zelf weet wat er speelt als het bijvoorbeeld gaat over specifieke behoeften, ongeorganiseerd sporten en het organiseren van activiteiten en evenementen. Daarnaast kan de samenleving ook bijdragen aan het beheren en exploiteren van gemeenschapsvoorzieningen.

Bij het benutten van kennis, kunde en kracht vanuit de samenleving, is het van belang dat partijen niet worden overvraagd. Dat betekent dus dat hierin een juiste balans gevonden moeten worden. Daarnaast moet de samenleving zo goed mogelijk worden gefaciliteerd door de juiste randvoorwaarden te scheppen en samenwerking te stimuleren. Dan kan het zelforganiserend vermogen vanuit de samenleving ook efficiënter worden benut. Dit betekent dat je tot een goede verdeling van taken en verantwoordelijkheden moet komen met elkaar waarbij iedere partij vanuit z'n eigen kracht werkt.



VOORSTEL 12

VIND HET EIGENDOMSGEVOEL

Overweeg overdracht eigendom Zoals eerder in deze notitie is gesteld, achten we het hebben van ‘eigendomsgevoel’ bij maatschappelijke partijen belangrijker dan het hebben van eigendom zelf. Maar als het voor het eigendomsgevoel doorslaggevend is om ook het eigendom over te dragen, dan is het zaak om dit te overwegen. Zonder meerwaarde is overdracht van eigendom overigens vrij zinloos. Per accommodatie moet daarom worden bekeken of de herpositionering leidt tot maatschappelijke en financiële winst.

Eigendom, beheer & exploitatie Bij voorkeur wordt eigendom overgedragen aan de partij die ook verantwoordelijk is (of wordt) voor beheer en exploitatie van de betreffende accommodatie. Op deze wijze worden in ieder geval condities voor een gezonde bedrijfsvoering geschapen, omdat alle sturingsknoppen in zo’n situatie in handen zijn van dezelfde kapitein. Borg altijd dat partijen geen misbruik kunnen maken van het verkregen eigendom, bijvoorbeeld door als gemeente een recht van eerste koop te bedingen voor het geval de maatschappelijke functie onverhoopt komt te vervallen.

Onderzoeken overdracht eigendommen

Kijkend naar de bestaande positionering van eigendommen, komt een aantal eigendommen binnen de gemeente Olst-Wijhe in aanmerking voor herpositionering:

Woningcorporatie SallandWonen wil zich in de toekomst graag weer puur en alleen richten op haar kerntaak ‘wonen’ en niet op een rol als verhuurder van maatschappelijk vastgoed. Het gaat hierbij om de volgende accommodaties:

- Sporthallen De Lange Slag (Wijhe)
- Kulturhus Holstohus (Olst)
- Infocentrum Den Nul

De gemeente Olst-Wijhe heeft in haar vastgoednota aangegeven bij voorkeur geen eigenaar te willen zijn van maatschappelijk vastgoed, tenzij het gaat om strategische locaties. Het gaat hierbij om de volgende eigendommen:

- Buurthuizen Den Nul, Welsum en Wesepe
- Sporthal De Hooiberg (Olst)
- Gymzaal Watertorenstraat (Olst)
- Zwembad De Welters (Wijhe)
- Gymzaal De Nieuwe Coers (Wesepe)
- Gemeentehuis

VOORSTEL 13

BETREK DE GEBRUIKERS

Als gebruikers zich verantwoordelijk voelen voor het wel en wee van een accommodatie, kan er doorgaans veel meer worden bereikt dan wanneer dit niet het geval is. Natuurlijk zijn er verschillen in de context van de verschillende kernen, maar toch is er een 'rode draad' af te leiden in de manier waarop gebruikers meer betrokken kunnen worden bij het beheer:

Juiste persoon op de tent Het managen van een accommodatie is een vak apart en vergt een mix van creativiteit, positiviteit, verbindingskracht, inzet, gastvrijheid, betrokkenheid en ondernemerschap tegelijk. Iemand die in verbinding staat met de gebruikers en zorgt voor de juiste sfeer zodat mensen zich op hun gemak voelen.

Zoek de ideale beheermix Met teveel professionals wordt het beheer onbetaalbaar en afstandelijk. Tegelijk zit er ook een grens aan de hoeveelheid taken en verantwoordelijkheden die vrijwilligers aankunnen, zowel qua tijdsinvestering als qua benodigde kennis en deskundigheid. De kunst is het vinden van de optimale balans.

Lokale bemensing beheer Beheer dat bestaat uit mensen uit de lokale gemeenschap werkt in de regel beter en efficiënter dan beheer dat wordt gevormd door 'mensen van buitenaf' of instituties als een gemeente, sportbedrijf of een partij als Ut Huus. Gebruikers zijn in het laatste geval eerder geneigd een passievere rol van 'kritische consument' aan te nemen.

Betrekken gebruikersgroepen

- Reguleer gebruikersoverleggen waar iedereen gehoord wordt en afspraken worden gemaakt over inzet, roostering, etc.
- Overweeg de opzet van een 'dorpsvastgoedstichting' voor bijvoorbeeld Olst, Wijhe en Wesepe, gevormd door inwoners, verenigingen en gebruikers van deze accommodaties zelf.
- Bouw een 'win' in voor de gebruikers wanneer zij zich inzetten voor de accommodatie, in de vorm van verdiensten, huurkorting of vrijwilligersavond.
- Focus meer op de incidentele inzet van groepjes vrijwilligers in plaats van op de structurele inzet van eenlingen.



VOORSTEL 14

LAAT NIET LOS

Oog voor gezamenlijk belang Het overdragen van vastgoedtaken rondom maatschappelijke accommodaties (eigendom, beheer, exploitatie) is geen kwestie van ‘zaken over de schutting gooien’. Doe het alleen als beide partijen (gemeente en de overnemende partij) er volledig achter staan, het maatschappelijke gebruik niet in het geding komt en sprake is van een maatschappelijk en/of financieel gewin voor beide.

Heldere taakverdeling Houd als gemeente altijd ‘feeling’ met de samenleving op het moment dat vastgoedtaken zijn overgedragen. Spreek met elkaar af wat de wederzijdse inspanningen zijn, welke prestaties worden geleverd, welke vergoeding hiertegenover staat en op welke plekken de grenzen van het vrijwilligerswerk in zicht komen. Kortom: waar is de samenleving aan zet en waar kun je als gemeente het verschil maken?

Regisseursrol gemeente Hoewel de kernen primair zelf zorgdragen voor het opstellen van vastgoedplannen, is het van belang dat de gemeente de rol als regisseur blijft inkleden. Typische taken die je als gemeente kunt innemen ten aanzien van het vastgoed zijn:

- Contractmanagement voor alle vastgoedtaken die zijn overgedragen.
- Definiëren randvoorwaarden voor de op te stellen vastgoedplannen.
- Opstellen meerjaren investerings- en exploitatieplannen voor vastgoed.
- Frequentie afstemming met kernen via kerncoördinatoren /-wethouders.
- Beschikbaar stellen van investeringen voor renovatie, nieuwbouw, uitbreiding en aanpassing van maatschappelijke gebouwen.
- Monitoren voortgang van de vastgoedplannen en meerjarenperspectieven.

9

VAAR
SCHERP

The background of the left page features a close-up, artistic photograph of two hands holding a coin. The coin is a Dutch 10-cent piece, featuring the profile of Queen Beatrix. The hands are positioned as if about to flip the coin. The entire image is overlaid with a semi-transparent orange filter.

VOORSTEL 15

OOGST LAAGHANGEND FRUIT

Financiën onder druk Zonder uitzondering zijn de exploitanten van maatschappelijke accommodaties gezien de financiële situatie genoodzaakt de broekriem de komende jaren aan te halen. Vanwege de financiële situatie bij de gemeente Olst-Wijhe, is het geen vanzelfsprekendheid meer dat de overheid in de toekomst kan bijspringen. Dit betekent dat de gemeente en de gemeenschap op zoek moeten naar slimme en creatieve kostenbesparingen, zonder dat dit ten koste gaat van waardevolle maatschappelijke activiteiten.

Opties voor besparingen Veel van de beoogde maatregelen zijn elders deze notitie al beschreven. Voor de korte termijn voorzien we een aantal mogelijkheden voor ‘laaghangend fruit’:

- Bijstellen van het ambitieniveau voor onderhoud en inrichting (ook voor de accommodaties die niet in eigendom zijn van de gemeente, waarbij dan afspraken gemaakt moeten worden over de onderhoudsbijdrage).
- Onderzoeken mogelijkheden tot herfinanciering van relatief dure leningsconstructies die bijvoorbeeld gelden voor het Holstohuis en 't SPOC.
- Een energiebewuste omgang met vastgoed (zuinigheid bij beheerders en gebruikers van gebouwen).
- Sanering van onrendabele horecavoorzieningen (zie voorstel 16).
- Afstemmen van openingsuren en/of de aanwezigheid van beheer op de bezetting en het gebruik van panden (wellicht deels sleutelbeheer / gebruikers zelf laten afsluiten).

VOORSTEL 16

ZOEK BETAALBARE HORECA

Tekorten op horeca Accommodaties als 't SPOC, sporthal De Hooiberg en het Holstohus hebben moeite met het gezond exploiteren van de horeca. Bij het Holstohus gaat het hier inmiddels om serieuze tekorten die ten laste gaan van de reserves.

Ondersteunend aan activiteiten In de kern zijn maatschappelijke accommodaties bedoeld voor het huisvesten van waardevolle maatschappelijke activiteiten. Horeca draagt hierin bij aan de totaalbeleving, aantrekkelijkheid, gezelligheid en saamhorigheid. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat horeca een structureel verliesgevende post wordt binnen de exploitatie van een maatschappelijke accommodatie. Waar dit wel het geval is, is ingrijpen noodzakelijk.

Maatwerk per accommodatie De wijze waarop horeca binnen accommodaties wordt ingevuld, kan per geval verschillen. Hiernaast is als voorbeeld de noodgedwongen transformatie van de horeca bij sporthal De Hooiberg opgenomen. Dit wil niet zeggen dat andere accommodaties dit moeten kopiëren. Voor iedere accommodatie moet een passende oplossing worden gezocht.

Horeca in sporthal De Hooiberg

- De Hooiberg heeft ervoor gekozen afscheid te nemen van het relatief slecht bezette sportcafé en hiervoor in de plaats een laagdrempelige horecavoorziening in te richten in een kleinere bovenzaal.
- Verenigingen zijn zelf verantwoordelijk gemaakt voor het bemensen van dit kleinschalige horecapunt, op momenten dat hieraan behoefte is. Er wordt geen alcohol geschonken waardoor minder zware eisen gelden. Er wordt een kleine vergoeding gegeven voor de 'horecadiensten' zodat er sprake is van een win-winsituatie.
- Soms zetten beheerders koffie en thee in kannen klaar, waarbij gebruikers/bezoekers betalen bij afname van de consumptie.
- Bij grootschalige evenementen wordt gebruik gemaakt van een cateringservice, die de catering -al naar gelang de verwachte omzet- kostenneutraal of tegen vergoeding verzorgt.



VOORSTEL 17



OOG VOOR WONINGBOUW

Alle maatschappelijke accommodaties hebben structureel belang bij voldoende klandizie. In de huidige situatie, maar ook naar de toekomst toe. Voor het gezond kunnen exploiteren van accommodaties is het van belang dat de demografische opbouw van de gemeente minimaal op peil blijft en het liefst verbetert.

Door Olst-Wijhe als woongemeente te positioneren en genoeg woningbouw in de diverse kernen te realiseren, kan de gemeente een randvoorwaarde creëren die bijdraagt aan een structurele levensvatbaarheid van maatschappelijke activiteiten en accommodaties.

10

IMPLEMENTATIEPLAN

IMPLEMENTATIEPLAN VASTGOED OLST-WIJHE

	2021												2022											
	MRT	APR	MEI	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC			JAN	FEB	MRT	APR	MEI	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC
1 ACCORDERING ADVIEZEN BESTUURSOPDRACHT																								
2 GEMEENTELIJKE VASTGOEDREGISTRATIE																								
3 GEMEENTELIJK CONTRACTMANAGEMENT																								
4 INGROPEN IN DE HORECA																								
5 LAAGHANGEND FRUIT																								
6 OOG VOOR WONINGBOUW																								
7 VASTGOEDPLAN PER KERN (OLST, WIJHE, WESEPE, OVERIG)																								
Formuleren randvoorwaarden door gemeente																								
Formuleren maatschappelijke vraag																								
Overzicht integraal aanbod maatschappelijke vastgoed																								
Leggen vastgoedpuzzel (matchen vraag & aanbod)																								
Onderzoek overdracht eigendommen																								
Inrichting beheer en exploitatie																								
Betrokkenheid samenleving bij beheer en exploitatie																								
Verduurzamingsstrategie																								
Leegstands aanpak																								
Investerings en kostenbesparingen per kern																								
Exploitatie per kern																								
8 MEERJARENINVESTERINGSPLAN EN -EXPLOITATIEPLAN 2022-2040																								
Totaaloverzicht 2022-2040 investeringen hele gemeente																								
Totaaloverzicht 2022-2040 exploitatie en subsidie hele gemeente																								
Besluitvorming College en gemeenteraad																								

KLEUR MEE!

