

KLEURRIJK ACCOMMODEREN. gemeente Steenwijkerland

Onderwerp	Accommodatiebeleidsplan
Opdrachtgever	Gemeente Steenwijkerland
Auteur	HEMM
Status	Eindrapport
Datum	5 april 2017

INHOUDSOPGAVE.

Voorwoord		3
Hoofdstuk 1	Introductie	4
Hoofdstuk 2	Uitgangssituatie	6
Hoofdstuk 3	Landelijke trends	11
Hoofdstuk 4	Visie	14
Hoofdstuk 5	Beleid	16
Hoofdstuk 6	Maatregelen	21
Hoofdstuk 7	Financiële consequenties	27

VOORWOORD.

Beste lezer,

Binnen onze gemeente bestaat een rijke voorraad aan accommodaties op het gebied van onderwijs, sport, recreatie, welzijn en cultuur, waar vele waardevolle maatschappelijke activiteiten plaatsvinden. Daar mogen we als inwoners van de gemeente Steenwijkerland trots op zijn!

Aan de top komen is moeilijk, aan de top blijven nog lastiger. Het is voor de komende decennia zaak deze waardevolle accommodaties in een goede conditie te houden, afgestemd op de behoefte die er is onder de bevolking. De gemeente kan dit niet alleen, maar heeft de inzet van de bewoners en instellingen hierbij hard nodig. Hiervoor zijn al verschillende maatregelen ingezet:

- De gemeente heeft afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de kwaliteit van accommodaties, zowel in die van de gemeente zelf (zoals gymzalen) als van derden (zoals dorpshuizen). Hierdoor zijn de meeste accommodaties op een goed kwaliteitsniveau gebracht.
- Er is een beleidskader ontwikkeld voor de verkoop van leegstaand vastgoed.
- Binnen de gemeente wordt gewerkt aan de vormgeving van de vastgoedorganisatie.
- Binnenkort wordt een Integraal Huisvestingsplan voor het onderwijs opgesteld.

Het voorliggende accommodatieplan 'Kleurrijk accommoderen' vormt een belangrijke schakel in ons maatschappelijk vastgoed. Het plan bevat een aantal concrete maatregelen om de komende jaren adequate beslissingen te nemen over maatregelen voor maatschappelijke accommodaties op het gebied van sport, recreatie, welzijn, cultuur en de eigen gemeentelijke accommodaties.

Ik wens u veel leesplezier en hoop dat u samen met ons de handschoen oppakt, zodat onze bewoners nu en in de toekomst beschikken over waardevolle accommodaties!

Bert Dedden | Wethouder gemeente Steenwijkerland

1 INTRODUCTIE.

Kleurrijk accommoderen

Binnen de gemeente Steenwijkerland is een ruim aanbod van accommodaties aanwezig die activiteiten huisvesten op het gebied van sport, recreatie, welzijn, onderwijs en cultuur. Deze zogeheten ‘maatschappelijke accommodaties’ zijn in eigendom bij de gemeente en bij derden, zoals stichtingen en verenigingen. Deze accommodaties maken het mogelijk dat waardevolle activiteiten kunnen plaatsvinden. Hiermee dragen ze bij aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de kernen in de gemeente.

Diverse ontwikkelingen rondom maatschappelijke accommodaties vragen om een visie op deze accommodaties. Gebouwen verouderen in de loop van de tijd, de demografie van de bevolking wijzigt, de vraag naar accommodaties verandert, het particulier aanbod aan accommodaties neemt toe, de rol van de overheid in de samenleving verandert en het bewustzijn dat we zuiniger met onze planeet moeten omgaan is gegroeid.

Aan de hand van dit plan zijn gemeente en betrokkenen in staat weloverwogen beslissingen te nemen over de maatregelen rondom maatschappelijke accommodaties en de eventuele financiële consequenties hierbij. In dit plan wordt gezien welke rolverdeling het beste aansluit bij de taken en opgaven die er liggen. Daarnaast worden voorstellen gedaan om het bestaande vastgoed beter, duurzamer en energiezuiniger te gebruiken. De focus binnen de gemeente komt hierbij minder te liggen op het realiseren van bouwopgaven en meer op het realiseren van een gezonde, toekomstgerichte gebouwstructuur.

Steenwijkerland kent een veelheid aan kernen met een eigen cultuur, historie en karakter. Daar passen geen genormeerde blauwdrukken bij, maar praktische en toekomstgerichte oplossingen die recht doen aan de situatie ter plekke. Verschillen in behandeling tussen kernen en wijken zijn verantwoord, als ze maar uitlegbaar zijn: Kleurrijk accommoderen!

Waardevolle input

Dit accommodatiebeleidsplan wordt nog besproken met de maatschappelijke instellingen waarvoor het plan direct consequenties heeft. Daarnaast staat dit accommodatiebeleid niet op zichzelf, maar past het in de actuele beleidsontwikkeling vanuit de gemeente. De volgende gemeentelijke beleidsstukken zijn geraadpleegd:

- Collegeprogramma
- Omgevingsvisie
- Beleidsplan Sociaal Domein
- Basisnota Sport
- Woonvisie

Focus in dit plan

Dit plan richt zich op accommodaties met een publieke functie op het gebied van:

- Sport
- Recreatie
- Welzijn
- Cultuur
- Gemeentelijke organisatie

Deze accommodaties kunnen in eigendom zijn van de gemeente, maar ook van derden.

Dit plan richt zich op verzoek van de gemeente *niet* op accommodaties voor onderwijs, overig vastgoed, grondexploitatie of leegstaand vastgoed. De toekomstplannen voor deze accommodaties worden via separate trajecten binnen de gemeente opgepakt

Vraagstelling

Hoe kunnen maatschappelijke accommodaties duurzaam en toekomstbestendig geëxploiteerd worden en wat is de rol van de gemeente Steenwijkerland hierbij?

De hoofdvraag wordt beantwoord via de volgende deelvragen:

- Wat is de Ausgangssituatie rondom deze accommodaties?
- Wat zijn de landelijke trends rondom accommodaties?
- Welke visie en welk beleid heeft de gemeente bij de inzet van accommodaties?
- Welke rol wil de gemeente innemen bij accommodaties in eigendom en van derden?
- Op welke wijze wenst de gemeente de eigen accommodaties te waarderen?
- Welke maatschappelijke accommodaties heeft de gemeente in eigendom?
- Wat zijn de kosten, opbrengsten en prestaties van deze eigendommen?
- Welke investeringen zijn de komende jaren nodig in de accommodaties?
- Op welke wijze kunnen besparingen en opbrengstenverhogingen worden bereikt?
- Hoe kan tot een verduurzaming van het vastgoed worden gekomen?

2 UITGANGSSITUATIE.

Dit hoofdstuk biedt inzicht in de uitgangssituatie rondom de maatschappelijke accommodaties in de gemeente Steenwijkerland.

Karakterisering

Kijkend naar alle maatschappelijke accommodaties in eigendom en die in eigendom zijn van derden (zoals sportkantines en dorpshuizen) kan een aantal conclusies worden getrokken over de maatschappelijke accommodaties in de gemeente Steenwijkerland:

- *Rijke voorraad* De rijke voorraad aan accommodaties is inherent aan de specifieke structuur van de gemeente Steenwijkerland, bestaande uit een veelheid aan kernen. Omwille van de leefbaarheid is de afgelopen decennia flink geïnvesteerd in maatschappelijke accommodaties op het gebied van sport, welzijn en cultuur. Inwoners van de gemeente beschikken over een breed en gevarieerd aantal maatschappelijke accommodaties. Niet alleen de gemeentelijke eigendommen, maar ook accommodaties van de particulieren. Vaak dichtbij in de woonomgeving kunnen inwoners beschikken over accommodaties voor welzijn en sport.
- *Goede kwaliteit* Gemeentelijke accommodaties bevinden zich overwegend in een goede technische en functionele staat, mede door investeringen die de afgelopen decennia door de gemeente en maatschappelijke instellingen zijn gedaan. Waar is geïnvesteerd in de accommodaties, is tegelijkertijd beoogd deze te verduurzamen. Hierbij dient wel te worden aangetekend dat onderwijshuisvesting geen deel uitmaakt van dit plan. De verwachting is dat daar de komende jaren nog wel de nodige investeringen zijn te verwachten in vernieuwing.
- *Financiële disbalans* Opbrengsten staan in het algemeen niet in verhouding met de kosten die zijn gemoeid met het in stand houden van de panden. Dit betekent dat bij de meeste accommodaties die in eigendom zijn sprake is van een (verkapte) gemeentelijke subsidie. Overigens dient hierbij wel te worden opgemerkt dat maatschappelijke accommodaties in de regel niet kostendekkend zijn, zodat activiteiten vanuit beleidsmatige motieven laagdrempelig blijven.

Bevolkingsprognose

Steenwijkerland is qua oppervlakte één van de tien grootste gemeenten van Nederland. De gemeente telt ruim 43.000 inwoners. Hiervan woont circa 57% in Steenwijk. De overige inwoners wonen in één van de vele andere kernen in Steenwijkerland.

De bevolkingssamenstelling en demografische ontwikkeling kunnen effect hebben op het gebruik van maatschappelijke accommodaties. De bevolkingsprognose van Primos, die ook als input is gebruikt voor de Woonvisie 2017-2021, voorspelt vanaf 2025 een zeer lichte afname van het aantal inwoners. Dit komt met name door een ontgroening: het aantal jongere leeftijdscategorieën neemt af. Het aantal ouderen, vooral de groep van 75 jaar en ouder, neemt de komende jaren toe.

Deze vergrijzing kan, samen met de ontwikkeling dat mensen langer zelfstandig blijven wonen, leiden tot een toenemende vraag naar bijvoorbeeld ontmoetingsactiviteiten. Gezien het aantal ontmoetingsaccommodaties in de kernen, is niet de verwachting dat dit leidt tot een tekort aan welzijnsaccommodaties op dit vlak.

Leeftijd inwoners	2015	2015-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
<20	9.915	-1.120	-75	45	-55
20-35	6.510	170	-355	-325	-305
35-55	11.825	-1.790	-495	145	165
55-75	11.100	1.415	125	-710	-970
75+	3.865	1.480	645	725	745
Totaal	43.215	155	-155	-120	-420

Ontwikkeling aantal personen Steenwijkerland (Bron: Primos 2013)

Vastgoedportefeuille

De gemeente Steenwijkerland heeft in totaal 185 vastgoedobjecten in (bijzonder) eigendom. Hiervan is bij 140 gebouwen sprake van volledig eigendom. In totaal zijn 45 gebouwen in bijzonder eigendom, met name erfpacht en het economisch eigendom van onderwijsgebouwen.

Het beleid voor de objecten voor onderwijs, overig vastgoed, grondexploitatie en leegstaand vastgoed wordt via separate plannen uitgewerkt. Het gaat hier in totaal om 77 panden die geen onderdeel van het voorliggende accommodatiebeleid vormen. Waar sprake is van samenhang in beleid, knelpunten of oplossingen, wordt dit uiteraard wel benoemd.

Dit accommodatiebeleid richt zich op de 108 eigendommen die niet tot bovenstaande categorieën behoren en in volledig eigendom van de gemeente zijn. Bijzondere objecten zijn objecten waarin je geen activiteiten kunt uitoefenen, maar die de gemeente wel in onderhoud heeft. Denk bijvoorbeeld aan kerktorens.

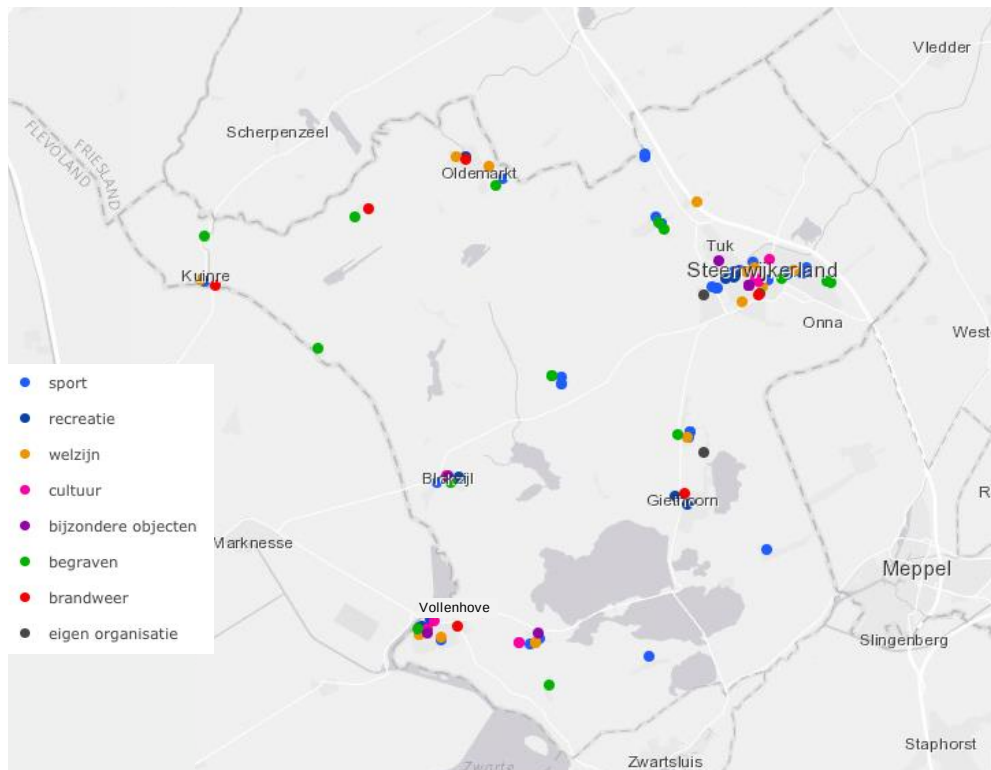


Naast deze eigendomspanden zijn binnen de gemeentegrenzen diverse panden aanwezig die de gemeente niet in eigendom heeft, maar waarmee de gemeente wel een financiële relatie heeft:

- De gemeente huurt een deel van Rams Woerthe (museum).
- De gemeente huurt specifiek voor huisvesting van de Intergemeentelijke Sociale Dienst (IGSD) Steenwijkerland en Westerveld een pand aan De Vesting 11-13 in Steenwijk. Het huurcontract voor de IGSD loopt af in 2019.
- De gemeente Steenwijkerland heeft in het verleden investeringen gedaan in panden van derden, dus zonder eigenaar te zijn. Denk hierbij aan dorpshuizen, museum Olde Maat Uus en de Meenthe. Deze laatste is overigens nu weer in gemeentelijk eigendom.

Situering objecten

Hieronder zijn de 108 accommodaties op de kaart gepositioneerd. Duidelijk te zien is de concentratie van accommodaties in de hoofdkern Steenwijk.



Facts & Figures

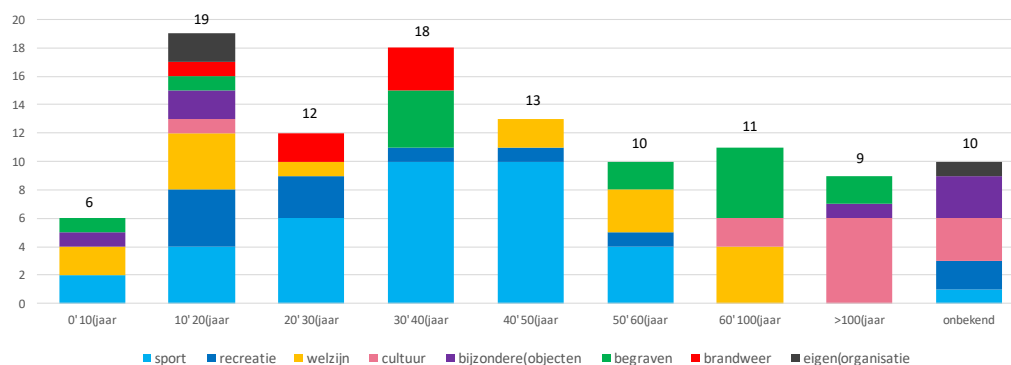
Op basis van de huidige vastgoedregistratie van de gemeente Steenwijkerland zijn dit de kengetallen over de gemeentelijke gebouwen.

Aantal accommodaties	108
Gemiddelde leeftijd	56 jaar
WOZ-waarde (inclusief grond)	46 miljoen euro
Boekwaarde	20 miljoen euro
Gemiddelde boekwaarde per gebouw	703.000 euro
Aantal gebouwen zonder boekwaarde	78
Jaarlijkse kapitaallasten	1,5 miljoen euro
Jaarlijkse onderhoudslasten	1,0 miljoen euro
Jaarlijkse exploitatielasten	0,6 miljoen euro
Totale jaarlasten	3.1 miljoen euro
Totale jaarinkomsten	0,9 miljoen euro
Dekkingspercentage	30%

Leeftijd gebouwen

De gemiddelde leeftijd van de 108 gemeentelijke gebouwen is 56 jaar. Negen gebouwen zijn ouder dan 100 jaar, waaronder kerktorens, het kermis- en circusmuseum, een gemaal/pompgebouw in Steenwijk en de Monnikenmolen in St. Jansklooster. Zonder deze negen gebouwen komt de gemiddelde leeftijd uit op 35 jaar. De verscheidenheid in leeftijd van gebouwen laat zien dat er een geleidelijke vernieuwingsslag heeft plaatsgevonden. Hierdoor bestaat de gemeentelijke vastgoedportefeuille uit een gezonde mix van bouwjaren.

De grootste leeftijdscategorie zijn de gebouwen van 10-20 jaar oud (19 gebouwen), gevolgd door de categorie 30-40 jaar oud (18 gebouwen). Uitgaande van een levensduur van 40 jaar, doet zich bij deze laatste categorie de vraag voor of deze gebouwen in aanmerking komen voor renovatie of nieuwbouw. In veel gevallen heeft dit inmiddels plaatsgevonden. Voor accommodaties waar dit nog moet plaatsvinden, worden in dit plan de maatregelen en verwachte investeringen opgenomen.



3 LANDELIJKE TRENDS.

Rondom maatschappelijke accommodaties speelt landelijk een aantal trends en ontwikkelingen. De wijze waarop de gemeente Steenwijkerland wenst te anticiperen op deze ontwikkelingen staat onder iedere trend beschreven in het groen.

Van gebouwen naar activiteiten

In de jaren '60 en '70 is vanuit de verzorgingsstaat veel vastgoed gecreëerd door gemeenten. De laatste jaren is binnen gemeenten de focus verlegd van de 'gebouwen' naar de 'activiteiten'. Niet zozeer de gebouwen, maar het adequaat faciliteren van waardevolle activiteiten is centraal komen te staan. Een gebouw is 'slechts' een middel om maatschappelijke activiteiten mogelijk te maken.

Conform de landelijke trend komt binnen de gemeente Steenwijkerland de focus te liggen op het efficiënt faciliteren van maatschappelijke activiteiten. Het conserveren van maatschappelijke accommodaties is geen doel op zich.

Verduurzamen vastgoed

Nagenoeg iedere Nederlandse gemeente heeft inmiddels duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Dit heeft alles te maken met de overgang naar het zuiniger gebruik maken van schaarse energiebronnen, klimaatverandering en geld. Duurzaamheid gaat hierbij veelal breder dan enkel het aanbrengen van zonnepanelen of koude-warmte-opslag. Ook het uitsparen van gebouwvolumes door het combineren van activiteiten is duurzaam.

Conform de landelijke trend zet de gemeente Steenwijkerland de komende jaren fors in op het verduurzamen van accommodaties, zowel in eigendom als die van derden.

Transparantie gegevens

De rijksoverheid (bijvoorbeeld de Wet Markt en Overheid en de gewijzigde Wet Vennootschapsbelasting) maar ook bewoners, vragen in toenemende mate van hun gemeente om verantwoording van de inzet van overheidsmiddelen. Dit stelt eisen aan de wijze waarop informatie rondom vastgoed -zoals baten en bezetting- wordt geregistreerd.

Conform de landelijke trend werkt de gemeente Steenwijkerland ook aan een centrale vastgoedregistratie. Deze is inmiddels grotendeels gevuld. Nu is het zaak deze te completeren met energiegegevens per gebouw en deze actueel te houden.

Opkomst van marktpartijen

Waar in het verleden gemeenten de 'logische' aanbieder waren van ruimten, zien we hier in toenemende mate ook marktpartijen terug. Denk aan partijen als kerken en zorginstellingen. Niet zozeer het eigenaarschap als wel het bieden van adequate ruimte tegen een redelijke prijs op goede plekken is belangrijk.

Conform de landelijke trend zal de gemeente Steenwijkerland ook de accommodaties van derde partijen betrekken in de analyse van toekomstige huisvestingsvragen.

Eigenaarschap

Vastgoed in eigendom hebben, beheren en exploiteren wordt in toenemende mate niet meer als een gemeentelijke kerntaak gezien. Waar in het verleden de gemeente veelal de logische eigenaar was van maatschappelijk vastgoed, wordt dit eigendom in toenemende mate neergelegd bij de gebruikers van dit vastgoed zelf. De gemeente faciliteert, de gebruikers zijn vervolgens zelf verantwoordelijk voor instandhouding en vernieuwing. Op het moment mensen het gevoel hebben dat een gebouw van henzelf is, wordt er doorgaans zuiniger en efficiënter mee omgesprongen dan wanneer dit niet het geval is.

Conform de landelijke trend ziet de gemeente Steenwijkerland ook een toenemende rol voor maatschappelijke verenigingen en instellingen. Met name op het gebied van sport wordt de komende jaren onderzocht of een toename van de eigen verantwoordelijkheid van deze partijen gewenst en haalbaar is. Ten dele is dit beleid overigens al ingezet.

Exploitatieproblemen

Vanwege onder andere demografische krimp, ontgroening en vergrijzing, toename mobiliteit en toename van het aanbod van activiteiten, hebben steeds meer dorpshuizen en verenigingen te maken met teruglopende ledenaantallen, toenemende exploitatieproblemen en een toenemend tekort aan vrijwilligers.

In afwijking van de landelijke trend ziet de gemeente Steenwijkerland geen toenemende problemen bij verenigingen en instellingen wat betreft hun exploitatie of vrijwilligers.

Ontwikkeling vastgoedorganisatie

Waar gemeenten de afgelopen decennia vooral 'beheersmatig' met vastgoed zijn omgesprongen, ontwikkelen ze zich momenteel steeds meer richting een 'strategische vastgoedorganisatie'. Dit betekent dat de focus niet alleen op beheer en onderhoud van gebouwen ligt, maar dat er meer aandacht uitgaat naar het optimaliseren van de prestaties op het gebied van functionaliteit, bezetting, duurzaamheid en exploitatie.

Conform de landelijke trend is ook de gemeente Steenwijkerland bezig met het opzetten van een centrale vastgoedorganisatie, waarmee zij op structurele wijze beoogt om strategischer te kunnen sturen op vastgoed.

Reductie vastgoedvolumes

In de tijden van de verzorgingsstaat (jaren '60 en '70) hebben gemeenten op grote schaal gebouwen gerealiseerd voor het faciliteren van maatschappelijke activiteiten. Het merendeel van deze accommodaties is inmiddels meer dan veertig jaren oud. Het onderhouden, exploiteren en vernieuwen van deze accommodaties kost veel geld. Mede gezien de beperkte bezetting en leegstand van een groot deel van de accommodaties, gaan gemeenten in toenemende mate over tot een verantwoorde afbouw van de voorraad.

Binnen de gemeente Steenwijkerland is het afbouwen van het vastgoedvolume geen primair doel. Als de gelegenheid zich voordoet worden gebouwen waar geen maatschappelijke activiteiten meer plaatsvinden wel afgestoten.

Veroudering vastgoed

Vanuit de verzorgingsstaatsgedachte is veel maatschappelijk vastgoed in de Nederlandse gemeenten neergezet in de jaren '60 en '70. Dit vastgoed is inmiddels meer dan 40 jaar oud, waarbij niet zelden sprake is van een forse functionele en technische veroudering. De komende decennia zal voor een groot deel van deze verouderde accommodaties een vernieuwingsvraag aan de orde zijn.

In tegenstelling tot de landelijke trend heeft de gemeente Steenwijkerland voor accommodaties op het gebied van welzijn, cultuur, sport en de eigen huisvesting de afgelopen decennia al flink geïnvesteerd. Hierdoor is de kwaliteit van deze huisvesting goed op orde. Voor een aantal panden die verouderd zijn, worden maatregelen voorgesteld ter verbetering. Voor onderwijshuisvesting -die buiten dit accommodatieplan valt- moet deze vernieuwingsslag nog wel voor een belangrijk deel gemaakt worden. Dit wordt via een separaat traject opgepakt.

4 VISIE OP ACCOMMODATIES

De accommodaties op het gebied van sport, recreatie, welzijn, cultuur en eigen huisvesting zijn kwalitatief en kwantitatief gezien grotendeels op orde binnen de gemeente Steenwijkerland. De gemeente, de maatschappelijke instellingen en de bewoners mogen trots zijn op deze rijke structuur. Dit betekent niet dat er geen uitdagingen meer over zijn. Waar liggen de grootste uitdagingen voor de komende jaren?

1. Behoud leefbaarheid in kernen en wijken

Veel van de Steenwijkerlandse accommodaties dragen bij aan saamhorigheid, sociale vorming, volksgezondheid, integratie en participatie. Deze accommodaties maken het mede mogelijk dat mensen prettig in de gemeente wonen, ontspannen en elkaar ontmoeten. De gemeente wil het aanbod en kwaliteit van accommodaties ook naar de toekomst toe graag op peil houden, als daar behoefte en draagvlak voor is.

2. Verantwoorden van gemeenschapsgeld

De gemeente wil de inzet van middelen kunnen verantwoorden aan haar bewoners. Voor de accommodaties betekent dit dat de gemeente wil weten hoeveel geld ze uitgeeft aan gebouwen, hoe de kostenopbouw is en welke inkomsten er zijn. De gemeente ziet het als haar plicht richting de burger om leegstand van gebouwen en onnodige kosten waar mogelijk te voorkomen. Maatschappelijke activiteiten worden zo efficiënt en toekomstbestendig mogelijk gehuisvest. Steenwijkerland bestaat uit een groot aantal kernen met culturele diversiteit en eigen historie. Daarom wil de gemeente geen blauwdrukken voor accommodaties ontwikkelen, maar maatwerkoplossingen per wijk en kern. Verschillen tussen wijken en kernen zijn mogelijk, als deze maar zijn gestoeld op een deugdelijke argumentatie die goed wordt gecommuniceerd.

3. Benutten van elkaars kracht

De gemeente Steenwijkerland heeft vertrouwen in de kracht en zelfwerkzaamheid van haar inwoners. Ze ziet het als een gezamenlijke taak van gemeente, bewoners, stichtingen, verenigingen en andere maatschappelijke organisaties om de accommodaties op peil te houden. De verantwoordelijkheid voor eigendom, onderhoud en exploitatie van accommodaties ligt nu al vaak al bij de verenigingen en instellingen. Waar dit tot maatschappelijke en financiële meerwaarde leidt, worden deze taken in overleg ook voor andere accommodaties overgedragen. Waar nodig en gewenst ondersteunt de gemeente maatschappelijke verenigingen, instellingen en organisaties met deskundigheid.

4. Zuinig zijn op de leefwereld om ons heen

De gemeente Steenwijkerland heeft een voorbeeldfunctie richting haar inwoners als het gaat om het zuinig omspringen met middelen, energiebronnen en de natuur.

Voor wat betreft accommodaties heeft de gemeente de ambitie om deze waar mogelijk te verduurzamen. De gemeente wil de komende jaren stevig inzetten op het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed, vanuit de filosofie van de 'Trias Energetica':

- Beperken energievraag
- Benutten van duurzame energie
- Zo efficiënt mogelijk gebruik maken van fossiele brandstoffen

In geval van (vervangende) nieuwbouw van gemeentelijke gebouwen is het uitgangspunt dat energieneutraal wordt gebouwd.

5 BELEID VOOR ACCOMMODATIES.

Om de visie uit het vorige hoofdstuk te kunnen verwezenlijken en de rijke en gevarieerde accommodatiestructuur ook naar de toekomst te verduurzamen, moet het 'verantwoord anders'. Wat goed gaat, blijft ongewijzigd. Maar waar nodig worden ingrepen gedaan in de beleidsvoering rondom accommodaties. Op onderdelen is deze lijn al ingezet de afgelopen jaren, denk bijvoorbeeld aan de privatiseringen van enkele sportkantines en dorpshuizen. In dit zetten we de ambitie 'verantwoord anders' om in drie concrete beleidspijlers:

<i>Beleidspijler 1</i>	<i>Focus op Krachtpanden</i>
<i>Beleidspijler 2</i>	<i>Kracht van de samenleving</i>
<i>Beleidspijler 3</i>	<i>Transparant organiseren</i>

Beleidspijler 1: Focus op krachtpanden

Krachtpanden. De gemeente beoogt alleen te investeren in accommodaties die voor huidige en toekomstige bewoners een duidelijke maatschappelijke meerwaarde hebben, die een openbaar karakter hebben en waarvoor geen goede alternatieven aanwezig zijn in de vorm van andere (gemeentelijke of particuliere) accommodaties. Deze maatschappelijk waardevolle accommodaties noemen we 'Krachtpanden'. Krachtpanden kunnen in eigendom zijn van de gemeente, maar ook panden van derden kunnen een Krachtpand zijn.

Waardevolle activiteiten centraal. In het beleid van de gemeente Steenwijkerland staan niet de gebouwen, maar de maatschappelijke activiteiten centraal. Gebouwen zijn geen doel op zich, maar een instrument om mogelijk te maken dat waardevolle maatschappelijke activiteiten kunnen plaatsvinden. Evengoed geldt dat als structureel geen maatschappelijke activiteiten worden uitgevoerd in een accommodatie, hiervoor geen gebouw meer noodzakelijk is. Het recht op een eigen accommodatie bestaat niet binnen de gemeente Steenwijkerland. De gemeente acht het behoud van functies voor de gemeenschap belangrijker dan het in stand houden van individuele accommodaties in de individuele wijken of kernen. Per pand wordt deze afweging gemaakt.

Slimme combinaties Maatschappelijk waardevolle activiteiten worden zoveel mogelijk gehuisvest in bestaande panden van de gemeente of derden. Nieuwbouw of externe huur zijn slechts uiterste maatregelen om deze activiteiten te huisvesten. Het is een reële optie om maatschappelijke activiteiten, al dan niet in combinatie met andere functies, elders onder te brengen als hiervoor goede mogelijkheden zijn. Er wordt daarom waar mogelijk binnen de gemeente Steenwijkerland ingezet op slimme combinaties van activiteiten via multifunctionele accommodaties.

In het verleden is voor de huisvesting van maatschappelijk activiteiten niet altijd gekeken naar mogelijke combinaties met andere voorzieningen in de kernen, zoals horeca en kerken, waardoor wellicht slimme combinaties zijn gemist.

Verduurzamen accommodaties. Het streven van de gemeente is gericht op het verduurzamen van maatschappelijke accommodaties die in eigendom zijn van de gemeente. Daarbij is het bewustzijn aanwezig dat niet het gehele vastgoedbestand van vandaag op morgen verduurzaamd kan worden. Dit is een groeiprocess. Er wordt de komende jaren ingezet op de volgende maatregelen:

- *Beperken energievraag.* Onderhoud, verbouw en vervanging zijn goede momenten om duurzaamheidsmaatregelen te treffen. De praktijk is de afgelopen ook al geweest om deze momenten aan te grijpen om accommodaties te verduurzamen. Afhankelijk van waar de revenuen terecht komen, wordt bekeken welke bijdrage van gebruiker van de accommodaties wordt verwacht. Daarnaast wordt de komende jaren ingezet op het treffen van energiebesparende maatregelen.
- *Toename gebruik duurzame energie.* Gemeentelijke accommodaties worden voorzien van zonnepanelen. Wanneer meer ruimte beschikbaar is dan voor eigen gebruik noodzakelijk is, wordt bekeken of het haalbaar is dakoppervlakte ter beschikking te stellen voor energie-coöperaties.
- *Efficiënt gebruik fossiele brandstoffen.* De gemeente gaat onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van warmtetransities voor maatschappelijk vastgoed.
- *P-Esco.* De gemeente zoekt voor een aantal accommodaties aansluiting bij de Publieke Energy Service Company (P-Esco) van de provincie Overijssel.
- *Energieneutraliteit.* Voor gemeentelijke gebouwen die nieuw gebouwd worden is het uitgangspunt dat energieneutraal wordt gebouwd.
- *Monitoring energiewaarden.* Het komende jaar wordt per pand inzichtelijk gemaakt wat het energieverbruik is en welke kosten hiermee gemoeid zijn.

Diversiteit in oplossingen. De gemeente Steenwijkerland houdt oog voor de specifieke situatie in de kernen en wijken, waarbij verschillen in beleid wel altijd uitlegbaar moeten zijn. Dit pleit voor een benadering per kern en wijk, waarbij knelpunten en oplossingen in samenhang worden gezien.

Omgang leegstand. Bij leegstand binnen een gebouw wordt geprobeerd de bezetting te verbeteren. Voor volledige leegstand van gemeentelijke gebouwen heeft de gemeente in een eerder stadium een 'afwegingsdocument leegstaand maatschappelijk vastgoed' vastgesteld. In de kern komt dit erop neer dat eerst wordt gezien of er aan leegstaande gebouwen alsnog beleidswaarde kan worden gegeven, door er activiteiten te huisvesten die vanuit het gemeentelijke beleid ondersteund worden. Zo niet, dan wordt tot verkoop of sloop overgegaan. Bij verkoop kan voorrang worden gegeven aan (maatschappelijke) initiatieven die haalbaar en wenselijk zijn.

Beleidspijler 2: Kracht van de samenleving

Verantwoord loslaten. Het past in de lijn van de verhouding tussen overheid en bewoners dat de inwoners van de gemeente Steenwijkerland zelf taken uitvoeren en rollen innemen waartoe zij redelijkerwijs in staat mogen worden geacht. Waar de gemeente Steenwijkerland de afgelopen decennia fors heeft geïnvesteerd in het realiseren en vernieuwen van maatschappelijke accommodaties van zichzelf en van anderen, is het de komende decennia meer aan de gebruikers van accommodaties zelf om deze panden goed te conserveren. Hierbij kunnen maatschappelijke partijen wel terugvallen op de gemeente als zij er zelf niet uitkomen, bijvoorbeeld wat betreft kennisondersteuning voor het opzetten van een meerjarenonderhoudsplan, het opzetten van een onderhoudsreservering of verduurzaming van hun panden.

Eigendomsgevoel bij gebruikers. Het is gewenst zoveel mogelijk 'eigendomsgevoel' te creëren bij de gebruikers van maatschappelijke accommodaties zoals dorpshuizen, wijkcentra en kleedkamers van de buitensport, zodat gebruikers zich ook intrinsiek verantwoordelijk voelen voor het goed en efficiënt conserveren van deze accommodaties. Waar het maatschappelijk en financieel verantwoord is ('win-win'), worden eigendommen van accommodaties in overleg overgedragen aan maatschappelijke partners. Deze overdracht gaat gepaard met een verkoop-regulerend beding, waardoor de maatschappelijke investering geborgd is.

Exploitatie en beheer. De gemeente Steenwijkerland heeft een grote mate van vertrouwen in de zelfwerkzaamheid en zelfredzaamheid van haar bewoners. Er is veel kwaliteit en potentie aanwezig in de samenleving. Voor het maatschappelijk vastgoed geldt zoveel als mogelijk 'verantwoord loslaten'. Maatschappelijke instellingen zoals bijvoorbeeld sportverenigingen en dorpshuisstichtingen zijn binnen de gemeente Steenwijkerland zelf primair verantwoordelijk voor het exploiteren van hun accommodaties. Indien het de samenleving zelf niet lukt waardevolle activiteiten te faciliteren, dan is de gemeente op verzoek van de samenleving bereid mee te denken over oplossingen.

Onderhouden accommodaties. Alle gemeentelijke eigendomspanden hebben een onderhoudsplan en voldoende bijbehorende onderhoudsmiddelen. Via de uitvoering van onderhoud voor de eigen gemeentelijke panden wordt tevens beoogd het energiegebruik te reduceren en een bijdrage te leveren aan een verbetering van de energieprestaties van een accommodatie. Voor buurt- en dorpshuizen die in eigendom van derden zijn, bestaat een jaarlijkse mogelijkheid tot het aanvragen van 2.500 euro onderhoudssubsidie (met spaarmogelijkheid voor vier jaar).

Vernieuwen accommodaties. Onderhoud, renovatie en vervangende nieuwbouw van maatschappelijke accommodaties, vormen een primaire verantwoordelijkheid van de

betreffende eigenaren van de accommodaties. Partijen dienen hiervoor zelf middelen te reserveren. De gemeente investeert alleen in de vernieuwing van de eigen accommodaties.

Voorafgaande aan een beoordeling van een verzoek tot bijdrage aan een investering in onderhoud, renovatie of vervangende nieuwbouw, wordt een aantal onderwerpen geanalyseerd. Dit om te waarborgen dat op een verantwoorde wijze met de inzet van gemeenschapsgeld wordt omgegaan. De volgende onderwerpen worden geanalyseerd:

- Bijdrage aan de beleidsdoelstellingen
- Levensvatbaarheid van de voorziening
- Draagvlak voor de accommodatie
- Demografische ontwikkelingen
- Publieke en private alternatieven in de nabijheid
- Situering, bereikbaarheid en toegankelijkheid van de accommodatie
- Gezonde exploitatie en bezetting van de accommodatie
- Mogelijkheid zelfwerkzaamheid bewoners

Verduurzamen accommodaties. De gemeente wil het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed actief stimuleren door:

- Het beschikbaar stellen van middelen om duurzaamheidsmaatregelen te kunnen treffen. Hierbij kunnen afspraken worden gemaakt over besparingen die deze maatregelen voor de gebruikers opleveren.
- De gemeente wil gebruikers en eigenaren van maatschappelijk vastgoed met kennis ondersteunen in het verduurzamen van hun gebouwen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het organiseren van kennissessies voor sportverenigingen over het verduurzamen van sportaccommodaties.

Beleidspijler 3: Transparant organiseren

Vastgoedmanagementrapport. De rijksoverheid en bewoners vragen in toenemende mate van hun gemeente om verantwoording van de inzet van overheidsmiddelen. Dit stelt eisen aan de wijze waarop de gemeente onderwerpen als kosten, baten en bezetting van vastgoed registreert. De gemeente Steenwijkerland stelt jaarlijks een vastgoedmanagementrapport op voor de eigen accommodaties. Dit geeft inzicht in:

- Resultaten die het afgelopen jaar zijn bereikt rond het vastgoed
- Kosten, baten en prestaties van het vastgoed
- Maatregelen en de verwachte investeringskosten rondom het vastgoed.

Qua timing wordt aangesloten bij de jaarlijkse planning- en control cyclus van de gemeente. Dit betekent dat het managementrapport begin januari klaar moet zijn.

Kostprijzen. Met het oog op een verantwoording van de overheidsbestedingen en een goede sturing op kosten en baten, wordt voor alle gemeentelijke accommodaties berekend wat de kostprijs is en welk deel van de kostprijs wordt gedekt door inkomsten. Het verschil tussen de kostprijs en de huurprijs vormt ‘verkapte subsidie’. De hoogte van deze subsidie wordt in de nieuwe situatie zichtbaar gemaakt, waar deze tot voor kort vaak ‘verborgen’ bleef. De vraag in hoeverre de kostprijs moet worden opgebracht door de gebruikers via huurbetaling dan wel via gemeentelijke subsidie, hoort niet in dit accommodatiebeleid thuis, maar is onderwerp van het gemeentelijke inhoudelijke beleid en subsidiebeleid.

Waardering vastgoedobjecten. Ieder gemeentelijk eigendomspand binnen de gemeente Steenwijkerland wordt ‘gewaardeerd’ op vier elementen: beleidswaarde, onderhoud, functionaliteit en energie. Hierbij zijn scores mogelijk van goed (groen), voldoende (oranje) of onvoldoende (rood). Waar sprake is van een onvoldoende score voor een gebouw dat als Krachtpand wordt gezien, worden maatregelen benoemd om deze prestaties te verbeteren, tenzij het eindbeeld van een pand aanleiding geeft dit niet te doen.

Verbeteren maatschappelijke waarde. Waar gemeentelijke accommodaties een ‘onvoldoende’ scoren op maatschappelijke waarde, worden maatregelen voorgesteld om deze alsnog ‘goed’ te maken. Dit kan door het toevoegen van maatschappelijke activiteiten. Indien dit niet mogelijk is, kan het pand worden afgestoten volgens het leegstandsbeleid.

Verbeteren techniek en functionaliteit. Waar Krachtpanden een ‘onvoldoende’ scoren op technische staat en/of functionaliteit, worden maatregelen nagestreefd om deze te verbeteren. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om onderhoud, renovatie, uitbreiding, vervangende nieuwbouw. Voorafgaande aan elke investering wordt bezien of het verantwoord is deze investering te doen. Hiertoe worden alle analysevragen doorlopen zoals die genoemd staan onder kopje ‘vernieuwing accommodaties’.

Verbeteren duurzaamheid. Waar Krachtpanden een onvoldoende scoren op duurzaamheid, worden maatregelen nagestreefd om deze te verduurzamen. Hierbij is het besef aanwezig dat dit niet van vandaag op morgen gerealiseerd kan worden. Overigens blijven de duurzaamheidsmaatregelen niet beperkt tot de gemeentelijke panden, maar komen ook middelen beschikbaar voor het verduurzamen van Krachtpanden van derden.

Verbeteren exploitatie. Wanneer sprake is van een disbalans tussen de kosten en baten of een lage bezetting van Krachtpanden, worden in samenspraak met de betreffende gebruikers en beheerders voorstellen geformuleerd om tot verbetering van de exploitatie te komen. Denk hierbij aan het treffen van duurzaamheidsmaatregelen, het bijstellen van tarieven, toevoegen van activiteiten of verhuur of afstoten van (delen van) het gebouw.

6 MAATREGELEN VOOR ACCOMMODATIES.

In dit hoofdstuk wordt gezien welke maatregelen nodig zijn om de gemeentelijke beleidsvisie voor de accommodaties uit dit plan te verwezenlijken. In totaliteit onderscheiden wij in dit plan zeven maatregelen die mogelijk van toepassing zijn op een accommodatie:

<i>Maatregel 1</i>	<i>Vernieuwen</i>
<i>Maatregel 2</i>	<i>Verduurzamen</i>
<i>Maatregel 3</i>	<i>Strategische locaties aanhouden</i>
<i>Maatregel 4</i>	<i>Onderzoeken verkoop</i>
<i>Maatregel 5</i>	<i>Optimaliseren exploitatie</i>
<i>Maatregel 6</i>	<i>Onderzoeken privatiseren</i>
<i>Maatregel 7</i>	<i>Onderhouden</i>

Maatregel 1: Vernieuwen

De meeste accommodaties die behoren tot dit accommodatieplan zijn inmiddels vernieuwd. Voor slechts een aantal panden is meer nodig dan alleen onderhoud uit de meerjarenonderhoudsplannen. Hierbij gaat het om verduurzamende renovatie of vervangende nieuwbouw voor de volgende panden:

- **Markt 56.** Dit pand is in gebruik gegeven aan het kermis- en circusmuseum aan de Onnastraat. Het wordt gebruikt als etalage en voor opslag. De staat van onderhoud van dit pand is zodanig dat renovatie noodzakelijk is. Dit pand kan mogelijk een rol spelen in de pilot stedelijke kavelruil.
- **Toiletgebouwen havens.** Een aantal toiletgebouwen bij havens (Blokzijl, Oldemarkt, Steenwijkerdiep) is aanzienlijk verouderd. Opwaardering van deze douche/toiletgebouwen door middel van nieuwbouw of renovatie kan bijdragen aan de versterking van de toeristisch recreatieve sector. De opwaardering zal onderdeel moeten zijn een integraal plan per haven. Voor Steenwijk lijkt nieuwbouw een passende oplossing, voor Blokzijl en Oldemarkt volstaat naar verwachting renovatie.
- **Zwembaden.** Voor de zwembaden zijn de komende jaren de nodige renovatiemaatregelen aan de orde om levensduur van deze baden te verlengen. Het gaat hier om de gemeentelijke baden de Waterwyck en Vollenhove en het bad Tolhekke (dat geen gemeentelijk bezit is maar waarin de gemeente wel investeert).

Maatregel 2: Verduurzamen

De gemeente wil de komende jaren het maatschappelijk vastgoed verduurzamen. De volgende projecten zijn of gaan in ontwikkeling:

2017

- Aanbrengen van zonnepanelen op het gemeentehuis, de gemeentewerf en zwembad en sporthal De Waterwijck.
- Aanbrengen voorzieningen voor monitoring energieverbruik gemeentelijke gebouwen.
- Uitvoeren van energiescans van diverse gebouwen.
- Onderzoek van de mogelijkheden van het gebruik van groen gas en groene stroom.

2018-2021

- Treffen van energiebesparende maatregelen van de eigen gebouwen.
- Aanbrengen van zonnepanelen op eigen gebouwen.
- Beschikbaar stellen van middelen voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed dat niet in bezit is van de gemeente.
- Onderzoek naar de mogelijkheden van het gebruik van restwarmte.

Maatregel 3: Aanhouden strategische locaties

Een aantal panden wordt bewust niet overgedragen aan maatschappelijke instellingen, aangezien het hier gaat om locaties die in de toekomst mogelijk voor herontwikkeling in aanmerking komen. Concreet gaat het hier om de volgende locaties:

- **Clubhuis de Koerier in Steenwijk.** Dit gebouw is in 1989 om niet in gebruik gegeven zonder inkomsten voor de gemeente. Wel wordt beperkt huur betaald voor de grond.
- **Clubhuis de Postduif in Steenwijk.** De gemeente heeft € 7.500 betaald voor onderhoud, dat in 15 jaren door de vereniging wordt terugbetaald. Het contract tussen de gemeente en de duivenvereniging eindigt op 31-12-2028.
- **Clubhuis de Duif in Steenwijk.** De gemeente heeft in het verleden € 3.403 beschikbaar gesteld voor een gebouw. Men betaalt beperkt huur voor de grond.

Maatregel 4: Onderzoeken verkoop of sloop

Om de afweging te maken bij vrijkomende panden, heeft de gemeente inmiddels leegstandsbeleid ontwikkeld. Mogelijke verkoop of sloop is aan de orde als:

- activiteiten worden uitgevoerd waarvoor de gemeente niet direct verantwoordelijk is.
- geen behoefte meer bestaat aan de activiteiten die er plaatsvinden.
- bewoners zelf aangeven geen gebruik meer te maken van de accommodatie.

Voor de volgende accommodaties zijn er mogelijk kansen om tot verkoop te komen:

- **Theekoepel Rams Woerthe.** Er zijn inmiddels belangstellenden voor aankoop van de theekoepel. Uiteraard dient bij een eventuele verkoop goed te worden nagedacht over de voorwaarden waaronder de verkoop plaatsvindt, gezien de ligging in het park.
- **Drie accommodaties peuterspeelzalen.** In het kader van de Wet Harmonisatie Kinderopvang per 1 januari 2018 komt het verschil tussen kinderdagverblijf en peuterspeelzaal te vervallen. Dit heeft tot gevolg dat er nieuwe combinaties ontstaan, hetgeen mogelijk effect heeft op het gebruik van de drie gemeentelijke panden. Met de peuterspeelzaalstichting wordt binnenkort een verkennend gesprek gevoerd over mogelijkheden tot herhuisvesting van het peuterspeelzaalwerk in Steenwijk, Vollenhove en St. Jansklooster in alternatieve accommodaties, zoals leegstaande schoollokalen. Mogelijk kunnen hiermee de drie gebouwen die hiervoor momenteel worden gebruikt worden vrijgespeeld. In twee gevallen (St. Jansklooster en Vollenhove) is sprake van een combinatie met een andere functie (zie hieronder).
- **Kruisgebouw.** Dit gebouw zit vast aan de peuterspeelzaal in St. Jansklooster. Het is geen gemeentelijke taak om het Rode Kruis te huisvesten. Wellicht zijn ook hiervoor alternatieven aanwezig in bijvoorbeeld de leegstand van scholen, zodat het gebouw vrijgespeeld kan worden. Binnenkort wordt hierover overleg opgestart met het Rode Kruis.
- **ROC Landstede.** Dit gebouw zit vast aan de peuterspeelzaal in Vollenhove. Het is geen gemeentelijke taak om ROC Landstede te huisvesten. Wellicht zijn hier ook alternatieven voor aanwezig in andere accommodaties zodat het gebouw vrijgespeeld kan worden. Binnenkort wordt hierover overleg opgestart met ROC Landstede.

Maatregel 5: Optimaliseren exploitatie

De komende jaren wordt in samenspraak met de gebruikers en beheerders van de accommodaties gezien of een verbetering van de exploitatie mogelijk is van diverse Krachtpanden. Zonder uitputtend te zijn gaat het om bijvoorbeeld de volgende panden.

- **MFA de Buze.** Het gebouw wordt momenteel gehuurd door welzijnsstichting Timpaan. Per 1 januari 2018 stopt de gemeente de subsidierelatie met Timpaan. In september 2017 is bekend welke nieuwe organisatie de taken van Timpaan gaat overnemen. Mogelijk kan in de aanbesteding als randvoorwaarde worden gesteld dat voor de uitvoering van deze taken MFA de Buze wordt ingezet. Indien dit niet het geval is, moet er rekening mee worden gehouden dat MFA de Buze vrij komt te vallen.
- **Wijkgebouw de Oerthe.** Het aantal activiteiten van de wijkvereniging in dit gebouw is beperkt. Tegenover de jaarlijkse gemeentelijke kosten voor deze accommodatie staan geen inkomsten. Om deze situatie te verbeteren, bestaan vergaande plannen om de Oerthe kostendekkend te verhuren of te verkopen. De wijkvereniging kan in dat geval gebruik kan blijven maken van de Oerthe.
- **Zwembad Vollenhove en zwembad De Waterwyck.** Het privatiseren van zwembaden is in het voorjaar van 2016 onderzocht. Besloten is op grond hiervan de situatie niet te wijzigen. Wel zijn met het stichtingsbestuur afspraken gemaakt om te bezuinigen.
- **Theater de Meenthe.** Met de Meenthe zijn afspraken gemaakt om tot een reductie van de energielasten te komen, waarbij voor de ondernemer zelf ook een prikkel aanwezig is doordat de helft van de besparingen weer terugvloeit naar de Meenthe zelf. Een deel van het gebouw wordt momenteel gehuurd door welzijnsstichting Timpaan. Per 1 januari 2018 stopt de gemeente de subsidierelatie met Timpaan. In september 2017 is bekend welke nieuwe organisatie de taken van Timpaan gaat overnemen. Mogelijk kan in de aanbesteding als randvoorwaarde worden gesteld dat voor de uitvoering van deze taken theater de Meenthe wordt ingezet. Indien dit niet het geval is, moet er rekening mee worden gehouden dat een deel van dit gebouw leeg komt te staan.
- **Wijk/buurtcentrum het Torennest.** Deze accommodatie kent twee hoofdgebruikers: de wijkvereniging en de VUSO. Deze laatste verhuurt ruimte onder aan de EHBO en een kerkgemeenschap. Aangezien maar een fractie van de jaarlijkse gemeentelijke kosten voor deze accommodatie binnenkomt via huur, wordt binnenkort een gesprek aangegaan met de hurende partijen, om te kijken op welke wijze hier meer evenwicht kan komen tussen kosten en baten.
- **MFC de Zuidwester.** Momenteel zijn er weinig prikkels voor de partijen om de exploitatie van het pand te verbeteren. In samenspraak met de gebruikers wordt gezien vanuit welke constructie in de toekomst prikkels voor een betere exploitatie van deze accommodatie bereikt kunnen worden, zoals het reduceren van energielasten.

Maatregel 6: Onderzoeken haalbaarheid privatiseren

De afgelopen jaren heeft de gemeente Steenwijkerland al een aantal maatschappelijke gebouwen geprivatiseerd. Beoogd wordt de komende jaren tot meer overdrachten van maatschappelijke gebouwen richting de samenleving te komen, passend bij een kleine slagvaardige overheid en de maatschappelijke kracht die in de samenleving aanwezig is. In de meeste gevallen gaat het om kleedkamers en kantines van sportverenigingen.

Het moment voor privatiseren is gunstig, aangezien veel van de accommodaties de afgelopen jaren in goede staat zijn gebracht. Desalniettemin vergt privatisering in alle gevallen instemming van beide partijen. Vanaf het moment van privatisering worden partijen zelf verantwoordelijk voor instandhouding en vernieuwing van de gebouwen. Privatisering is altijd maatwerk, omdat de Ausgangssituatie per partij en per gebouw kan verschillen.

Om vanuit een goede Ausgangssituatie te privatiseren, kan het zijn dat de gemeente nog eenmaal investeert in het gebouw voordat tot overdracht wordt overgegaan. Dit is alleen het geval als sprake is van een achterstallige functionele en/of technische staat van het gebouw. De financiering van deze eventuele renovaties kan (deels) geschieden door het vrijvallen van de gemeentelijke onderhoudsgelden. Indien privatisering niet haalbaar is, is het streven om realistische huren in rekening te brengen. Privatisering geschiedt alleen wanneer sprake is van een levensvatbare situatie. Mocht de functie/activiteit die in de accommodatie plaatsvindt vervallen, vervalt het eigendom terug aan de gemeente.

Vragen die onder andere voorafgaande aan privatisering worden gesteld:

- Is er sprake van een levensvatbare activiteit?
- Is de partij in staat om de nieuwe taak adequaat op zich te nemen?
- Wil de partij de nieuwe taak op zich nemen?
- Is er sprake van een financieel en/of maatschappelijk voordeel?
- Wat zijn de risico's verbonden aan privatisering?
- Is er sprake van een strategische grondpositie voor de gemeente?
- Tegen welke financiële randvoorwaarden vindt privatisering plaats?
- Moet het gebouw nog op niveau gebracht worden?

De komende jaren wordt in samenspraak tussen de gemeente en de instellingen onderzocht voor welke van de onderstaande accommodaties privatisering wenselijk en haalbaar is. De snelheid waarmee privatisering van een zekere accommodatie wordt onderzocht hangt onder andere af van het feit of zich kansen voordoen waarbij kan worden aangehaakt, of dat maatschappelijke partners zelf aankloppen om privatisering te onderzoeken.

Onderzoek haalbaarheid privatiseren

BAARS

Clubhuis/berging

BELTSCHUTSLOOT

Kleedaccommodaties SVBS '77

BLOKZIJL

Kleedaccommodatie SV Blokzijl

GIETHOORN

Kleedgebouw Korfbal Samen Eén

Kleedaccommodatie SV

Giethoorn/tennisclub

Kantine SV Giethoorn

Wijkcentrum de Buuzepolle

KUINRE

Kleedaccommodatie VV Kuinre

Kantine VV Kuinre

Jeugdhonk Het Strandhuus

Douches/toiletten de Oude Haven

OLDEMARKT

Accommodatie tennis LTC IJsselham

MFA Dalzicht

Jeugdhonk Oldemarkt

SCHEERWOLDE

Accommodatie IJclub Samen Eén

Kleedaccommodatie VV Scheerwolde

Kantine VV Scheerwolde

ST. JANSKLOOSTER

Kleedaccommodatie SV VHK

STEENWIJK

Kleedaccommodatie MHC

Gebouw Steenwijker IJclub

Kleedaccommodatie korfbal Noveas

Kleedaccommodatie VV Steenwijk

Kantine VV Steenwijk

Kleedaccommodatie VV Steenwijker Boys

Kleedaccommodatie VV d'Olde Veste '54

STEENWIJKERWOLD

Kleedaccommodatie VV

Kantine VV Steenwijkerwold

Clubhuis Postduivenvereniging de

Doorzetters

VOLLENHOVE

Kleedaccommodatie SV VENO

MFA de Burght

Vlasschuur

WANNEPERVEEN

Kleedaccommodatie VV Oranje Zwart

WILLEMSOORD

Kleedaccommodatie VV Willemsoord

Kantine VV Willemsoord

Maatregel 7: Onderhouden

Tenzij expliciet anders geregeld, worden panden die in eigendom blijven van de gemeente onderhouden volgens een meerjarenonderhoudsplan. Een uitzondering hierop vormen de clubhuizen van de duivenverenigingen, waarvoor de verenigingen zelf het onderhoud uitvoeren. Uitgangspunt vanuit dit plan is dat zodanige budgetten beschikbaar worden gesteld voor het gemeentelijk onderhoud aan de gemeentelijke eigendoms panden, dat het geplande onderhoud uit de meerjarenonderhoudsplan adequaat uitgevoerd kan worden.

7 FINANCIELE CONSEQUENTIES

Welke financiële consequenties hebben de maatregelen uit dit accommodatieplan?

LASTEN

- **Renovatie pand Markt 56**

De financiering van deze investering maakt onderdeel uit van de uitvoeringsagenda binnenstad Steenwijk. Hiervoor worden niet apart bedragen gereserveerd.

- **Vernieuwing toiletgebouwen havens**

De geschatte kosten voor vernieuwing van de toiletgebouwen bedragen 600.000 euro. Nadere uitwerking vindt plaats via toeristisch beleid.

- **Onderhoudslasten gemeentelijke panden**

Alle onderhoudslasten van gemeentelijke gebouwen worden gedekt vanuit de 'voorziening maatschappelijk vastgoed'.

- **Renovatielasten zwembaden**

Vanaf 2018 wordt de onderhoudsvoorziening uitgebreid met de geplande kosten voor renovatie van de zwembaden de Waterwijk, Vollenhove en Tolhekke (raming circa 600.000 euro per jaar voor de drie baden).

- **Investeringsprogramma duurzaamheid**

Maatregel	2018	2019	2020	2021
Beperking energievraag gemeentelijke gebouwen	10.000	20.000	30.000	40.000
Gebruik duurzame energie gemeentelijke gebouwen	15.000	30.000	45.000	60.000
Stimuleren duurzaamheid overig maatschappelijk vastgoed	100.000	100.000	100.000	100.000
Onderzoek gebruik (rest-)warmte maatschappelijk vastgoed	40.000			
Expertise en coördinatie	35.000	35.000	35.000	35.000
Totaal	€ 200.000	€ 185.000	€ 210.000	€ 235.000

Jaarlijkse mutatie lasten (huidige lasten gemeente minus huuropbrengsten)

Tegenover de mogelijke eenmalige verkoopopbrengsten van een aantal panden (zie volgende pagina), staat de afname van de jaarlijkse huurinkomsten en het vrijvallen van lasten voor onderhoud, verzekeringen en kapitaallasten. Aangezien de boekwaarde van de genoemde panden 0 euro is, rusten er geen kapitaallasten meer op de panden. De jaarlijkse

inkomsten voor deze panden zijn daarom nu hoger dan de lasten. Dit betekent dat er in geval van verkoop een jaarlijks 'verlies' optreedt van 3.600 euro.

BATEN

Eenmalige indicatieve verkoopopbrengsten (executiewaarde ofwel 60% WOZ-waarde)

Mogelijke verkoop peuterspeelzaal Steenwijk	47.000
Mogelijke verkoop peuterspeelzaal Vollenhove	110.000
Mogelijke verkoop peuterspeelzaal St. Jansklooster	75.000
Mogelijke verkoop pand ROC Vollenhove	79.000
Mogelijke verkoop Kruisgebouw St. Jansklooster	50.000
Mogelijke verkoop theekoepel Rams Woerthe	44.000
<i>Totaal indicatieve verkoopopbrengsten</i>	<i>405.000 euro</i>

Jaarlijkse verbetering exploitatie

Verhuuropbrengsten de Oerthe	volgt
Verhuuropbrengsten het Torennest	in overleg
Exploitatieverbetering zwembaden	in overleg
Exploitatieverbetering de Meenthe	in overleg
Exploitatieverbetering MFC de Zuidwester	in overleg