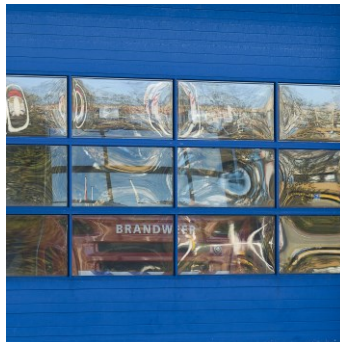
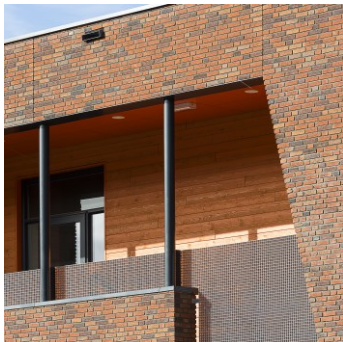
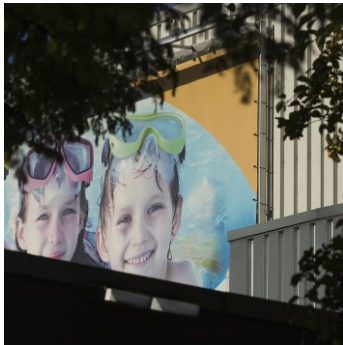


nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden 2016 – 2030



Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden 2016 – 2030

Inhoudsopgave

- 1. Samenvatting**
- 2. Inleiding**
- 3. Geschiedenis**
- 4. Trends en ontwikkelingen**
 - Algemeen
 - Cultuur
 - Onderwijs
 - Binnensport
 - Zorg en welzijn
- 5. Randvoorwaarden**
- 6. Uitgangspunten**
 - Efficiëntie en doeltreffendheid
 - Evenwicht van vraag en aanbod
 - Optimalisatie in bezetting
 - Transparantie en duidelijkheid
 - Risicobeheersing / vastgoedbedrijf
 - Voorbeeldrol duurzaamheid
- 7. Toekomstige vastgoedportefeuille**
 - Algemeen
 - Cultuur
 - Onderwijs
 - Binnensport
 - Zorg en welzijn
 - Overige verhuur
- 8. Tot slot**

Bijlagen:

- 1. Overzicht vastgoedportefeuille 2016*
- 2. Kaart locaties gemeentelijk vastgoed*
- 3. Vastgoedorganisatie (memo en behandeling in OGOO)*
- 4. Overzicht mogelijk onderzoek naar verduurzaming per pand*
- 5. Overzicht basisvoorraad vastgoedportefeuille tot 2030*

1. Samenvatting

Deze nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden 2016-2030 geeft inzicht in de huidige vastgoedportefeuille van de gemeente Leusden. Op basis van een inventarisatie van de trends en ontwikkelingen op relevante beleidsterreinen plus de uitgangspunten en randvoorwaarden die de gemeente hanteert ten aanzien van gemeentelijk vastgoed wordt geschetst hoe de vastgoedportefeuille zich de komende jaren verder gaat ontwikkelen. Daarbij is een onderscheid gemaakt in 6 typologieën: algemeen gebruik, cultuur en sociaal-cultureel, onderwijs, binnensport, zorg en overig/multifunctioneel.

De vastgoedportefeuille van de gemeente Leusden omvat 25 panden met een totaal vloeroppervlakte van ca. 27.000m². Daarnaast zijn er 12 gebouwen in gebruik ten behoeve van primair onderwijs, gedeeltelijk in combinatie met andere functies (circa 18.000m²).

De afgelopen jaren is de omvang van de vastgoedportefeuille geleidelijk afgenomen; deze afname gaat zich verder doorzetten.

Voor de gemeente is vastgoed geen kernactiviteit, maar vooral (wettelijk) ondersteunend aan andere beleidsterreinen. De gemeente houdt een aantal panden in eigendom in verband met wettelijke verplichtingen, panden met een historische waarde (bibliotheek, De Til, De Moespot, toren Oud-Leusden), panden in het kader van algemeen belang (binnensportaccommodaties) en panden voor maatschappelijke doeleinden (cultuur, zorg en welzijn).

Deze panden vormen de "basisvoorraad" van de panden, die men tot 2030 in eigendom wil houden; overige bestaande gemeentelijke panden worden de komende jaren zoveel mogelijk afgestoten of, na inventarisatie van de behoefte, gebruikt voor maatschappelijke doeleinden.

Twee bestaande gemeentelijke panden worden vanaf 2017 ingericht als "broedplaats", waar nieuwe, maatschappelijke voorzieningen tot ontwikkeling kunnen komen.

De in 2014 vastgestelde uitgangspunten voor het vastgoedbeleid zijn in deze nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed verder uitgewerkt en geactualiseerd op basis van de laatste stand van zaken:

Efficiëntie en doeltreffendheid

- Besparing op exploitatiekosten door verduurzaming van een deel van het gemeentelijk vastgoed vanaf 2017;
- Inkoopvoordeel energie vanaf 2016;
- Invoeren van langlopende onderhoudscontracten vanaf 2018.

Dynamiek / evenwicht in vraag en aanbod

- In stand houding van een leegstandpercentage van maximaal 10% ten behoeve van flexibiliteit in vraag en aanbod naar accommodaties;
- Streven naar een optimale bezetting bij de binnensportaccommodaties van minimaal 70%; deze wordt gerealiseerd na de ingebruikname van de 2^e sporthal en de sloop van sportzaal De Meent;
- Leegstand in overige verhuuraccommodaties verder minimaliseren door het (gedeeltelijk) afstoten van deze accommodaties (maatschappelijke aanbesteding voormalige gemeentewerf) of huisvesten van maatschappelijke initiatieven (voormalige bibliotheek in Achterveld).

Optimale spreiding en bezetting

- Spreiding en bezetting van onderwijsgebouwen na realisatie van totaal 6 MFC's / IKC's is in 2030 optimaal gerealiseerd;

- Spreiding en bezetting van binnensportaccommodaties is na realisatie van de 2^e sporthal en 2 nieuwe gymzalen (MFC Atria en Atlas) in plaats van de gymzalen Lijsterbeslaan, Berkelwijk (beoogd) en sportzaal De Meent (allen in 2017) voor de komende 15 jaar geborgd. Daarbij wordt instandhouding van De Korf tot 2030 als uitgangspunt gehanteerd.
- Spreiding en bezetting van accommodaties op het gebied van cultuur, zorg en welzijn wordt ondersteund vanuit de gemeente en waar mogelijk tijdelijk gefaciliteerd in bestaande gemeentelijke gebouwen;

Transparantie en duidelijkheid:

- Kostprijs dekkende huur wordt in 2017 doorgevoerd bij de bestaande accommodaties voor culturele en welzijnsactiviteiten;
- De positieve of negatieve kostenconsequenties voor de huurders van deze accommodaties worden verrekend binnen het bestaande subsidiestelsel en worden op basis van prestatie- en financiële afspraken elk jaar opnieuw beoordeeld; hiervoor wordt de bovengrens van het subsidieplafond en de meerjarenbegroting met eenzelfde bedrag (€ 50.000) verhoogd;
- Voor niet maatschappelijke huurders blijft een marktconforme huurprijs van toepassing;
- Huurovereenkomsten zijn in 2016 grotendeels gestandaardiseerd; nieuwe contracten worden enkel volgens dit landelijk standaardmodel opgesteld.

Risicobeheersing:

- Om de gebruikers te ontlasten en financiële risico's voor de gemeente te verminderen worden in 2017 onderhouds- en duurzaamheidscontracten voor een periode van 10 a 15 jaar afgesloten met marktpartijen op basis van vooraf vastgestelde uitgangspunten en vergoedingen.

Voorbeeldrol duurzaamheid:

- Bij nieuwbouwprojecten is energieneutraal uitgangspunt bij de planontwikkeling en uitvoering;
- Voor het bestaand gemeentelijk vastgoed wordt onderzoek gedaan naar rendabele duurzaamheidsinvesteringen met een terugverdientijd van 15 jaar;
- Gemeentelijke daken worden ter beschikking gesteld aan coöperaties voor de exploitatie van zonne-energiecentrales; in 2017 wordt het dak van De Korf als eerste dak in gebruik genomen.

2. Inleiding

Vastgoedbeleid is in gemeentelijke organisaties een relatieve jong beleidsterrein. Dit komt omdat vastgoed voor de meeste gemeentes geen kernactiviteit is. Met vastgoed wordt in principe binnen de gemeentes geen winst gemaakt. Dit geldt ook voor Leusden. Vastgoed is ondergeschikt aan andere beleidsterreinen (onderwijs, sport, cultuur etc.). De gemeente zorgt van oudsher voor de huisvesting van deze functies.

De huidige vastgoedportefeuille is grotendeels historisch gegroeid (scholen, buurthuizen, binnensportaccommodaties) en niet ontstaan vanuit een overkoepelende visie op het gemeentelijk vastgoed.

Leusden heeft tot op heden geen Integraal Vastgoed Plan; het accommoderen van functies werd tot nu toe vanuit verschillende beleidsterreinen aangestuurd. Een eerder vastgoedplan is in 2012 niet door de gemeenteraad vastgesteld.

Deze nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden 2016-2030 geeft een overzicht van en inzicht in het gemeentelijk vastgoed in Leusden.

De in 2014 door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten zijn als basis gebruikt voor het beleid dat de gemeente Leusden de komende 15 jaar wil gaan hanteren met betrekking tot het gemeentelijke vastgoed in Leusden.

Met vastgoedbeleid waarborgen we een optimaal gebruik van de gemeentelijke vastgoedaccommodaties op het gebied van algemeen gebruik, sport, onderwijs, cultuur, welzijn en zorg. Daarbij wordt gestreefd naar een kwalitatief en kwantitatief aanbod van accommodaties die aansluiten op de wensen van huurders en gebruikers. Op basis van beleid op het gebied van sport, onderwijs, cultuur en zorg wordt bepaald welke accommodaties worden afgestoten, duurzaam gerenoveerd dan wel verworven. Daarbij wordt gestreefd naar een bewust leegstandspercentage om snel te kunnen reageren op wettelijke regelgeving en initiatieven vanuit de samenleving.

Een vastgoedplan voor een periode van 15 jaar is wenselijk vanwege de relatieve lange ontwikkelingstermijnen van vastgoed. Met deze tijdspanne wordt bovendien aangesloten bij het Strategisch Integraal Huisvestings Plan 2015-2030 met betrekking tot onderwijshuisvesting. In de toekomst wordt er geen apart huisvestingsplan meer geschreven voor de scholen. De IKC's en MFC's zullen dan een integraal onderdeel worden van de Nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden.

Tussentijdse monitoring en actualisering van dit plan is noodzakelijk, omdat (nog niet te voorziene) maatschappelijke ontwikkelingen zich kunnen voordoen die van invloed zijn op het vastgoedbeleid. Bijstelling op onderdelen zal worden gedaan als dergelijke situaties aan de orde zijn, doch uiterlijk elke 4 jaar aan het begin van een nieuwe coalitieperiode.

De gemeentelijke vastgoedportefeuille heeft in het voorjaar van 2016 een omvang van 25 panden plus 12 onderwijsgebouwen voor primair onderwijs, die juridisch eigendom zijn van de verschillende schoolbesturen.

De totale vloeroppervlakte van deze 25 panden bedraagt ongeveer 27.000 m²; 7 panden zijn groter dan 1.000m² (bestaand gemeentehuis, bibliotheek centrum, zwembad, sporthal De Korf, sportzaal Achterveld, sportzaal De Meent en de voormalige gemeentewerf).

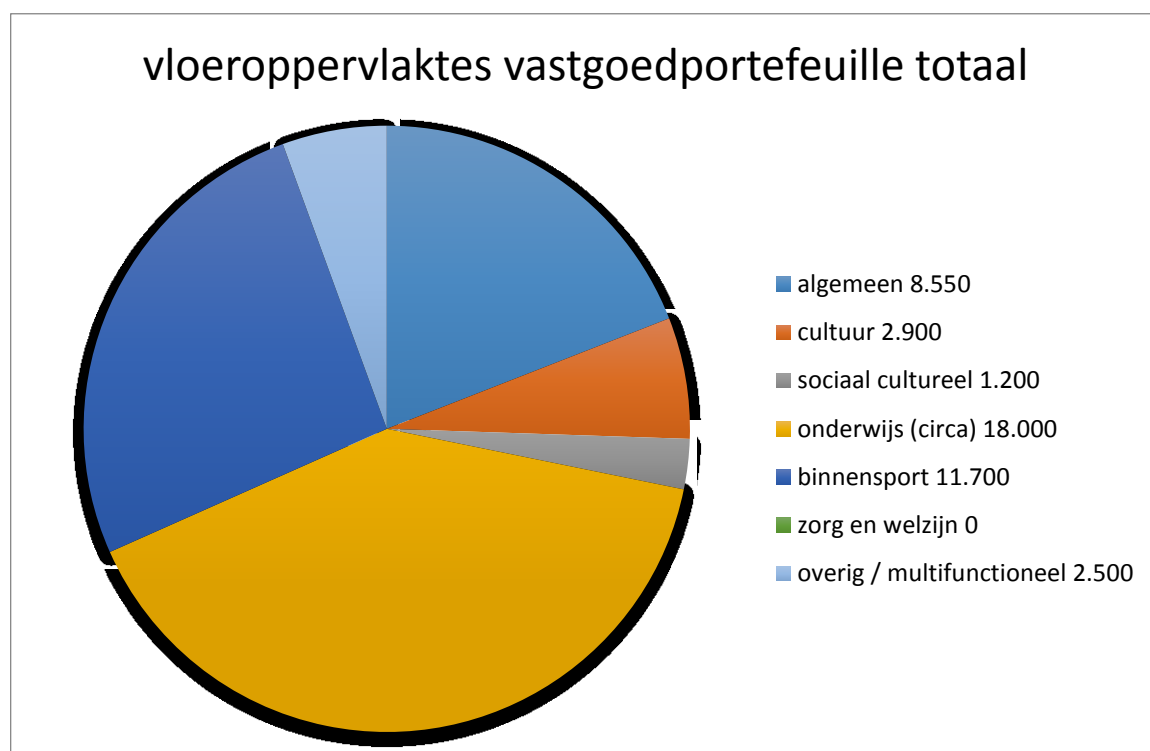
De gezamenlijke OZB-waarde (2015) is circa €19.000.000; de boekwaarde (2015) is €4.500.000; de totale herbouwwaarde bedraagt ongeveer € 55.000.000. De vastgoedportefeuille is de laatste jaren geleidelijk in aantal panden en in m² vloeroppervlakte afgenomen.

De oppervlakte van de onderwijsgebouwen bedraagt circa 18.000m².

Komende jaren zal de gemeentelijke vastgoedportefeuille opnieuw in aantal en m² verminderen. Doordat twee nieuwe multifunctionele centra (MFC's) opgeleverd worden (Atlas in de Biezenkamp en Atria aan de Asschatterweg) komen verschillende panden en locaties beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen (onder andere ten behoeve van woningbouw). Het nieuwe "Huis van Leusden" wordt bijna de helft kleiner; voor de voormalige gemeentewerf is een maatschappelijke aanbesteding in voorbereiding.

De gemeentelijke vastgoedportefeuille is grofweg onder te verdelen in 6 typologieën:

- algemeen gebruik
- cultuur en sociaal-cultureel
- onderwijs
- binnensport
- zorg en welzijn
- overige verhuur / multifunctioneel



Bijlage 1 - overzicht van de verschillende accommodaties per typologie

Bijlage 2 - locatie van de verschillende accommodaties op het grondgebied van Leusden

3. Geschiedenis

Eind 2012 heeft Hospitality Consultants in opdracht van de gemeente Leusden een beleidsdocument voor accommodaties opgesteld: "Samen voor resultaat, accommodatiebeleid Leusden".

Het document moest een beleidskader vormen waarlangs keuzes en afwegingen gemaakt konden worden en als toetsingsinstrument kon fungeren voor de bewaking van de koers.

Het beleidsdocument is destijds niet vastgesteld door de gemeenteraad, omdat een aantal onderdelen werd gemist:

- de scheiding van uitgangspunten en uitvoering;
- de onderlinge taakverdeling en besluitvorming van raad en college;
- de hiërarchie van maatschappelijk doelen en functies, maatschappelijke en financiële resultaten en de prestatieafspraken met exploitanten;
- de monitoring van de behoefte naar maatschappelijk vastgoed;
- de borging van welzijnsvoorzieningen en voorzieningen voor dagopvang en mensen met een beperking.

Het college heeft vervolgens de opdracht gekregen om een nieuw beleidsdocument op te stellen.

Om meer richting te kunnen geven aan dit nieuwe beleidsdocument heeft de gemeenteraad begin 2014 ingestemd met de volgende uitgangspunten voor het verder formuleren van het accommodatiebeleid:

- Efficiëntie en doeltreffendheid (voor de gemeente is optimalisatie van de kosten-opbrengstenverhouding leidend);
- Dynamiek van vraag en aanbod (de gemeente streeft naar een beheersbaar en gezond leegstandspercentage van maximaal 5%);
- Spreiding en bezetting (bij een beperkte bezetting wordt met de gebruikers gezocht naar een verbetering van de bezetting dan wel naar mogelijkheden tot het combineren van voorzieningen);
- Transparantie en duidelijkheid (de huurprijs wordt op bedrijfseconomische wijze berekend en er wordt gewerkt met standaardcontracten die daar op aansluiten);
- Risicobeheersing (risico's worden beheerst en alleen verlegd als de contractpartijen ze goed kunnen inschatten);
- Voorbeeldrol (de gemeente zal in haar accommodatiebeleid rekening houden met haar voorbeeldrol in het bijzonder op het gebied van duurzaamheid).

4. Trends en ontwikkelingen

De laatste jaren is er sprake van een aantal (beleidsmatige) ontwikkelingen die voor het huidige en toekomstige vastgoedbeleid van Leusden van invloed zijn. Naast de algemene ontwikkelingen in Leusden wordt per typologie een beeld geschetst van de huidige en toekomstige situatie.

4.1 Algemeen

- De landelijke tendens van een terugtrekkende overheid op het gebied van vastgoed wordt ook in Leusden gevolgd; “de samenleving voorop” is het motto in Leusden. De rol die de gemeente inneemt verschuift steeds meer naar begeleidend en ondersteunend.
- In de Woonagenda “Wonen met karakter” is aangegeven dat voor de groei van het aantal huishoudens, met gemiddeld minder personen per huishouden, tot 2035 circa 1.000 woningen moeten worden gebouwd. Vanwege het behoud van vitaliteit wil de raad ruimte geven voor een versnelling van het bouwprogramma met de realisatie van tenminste 800 tot 1.200 woningen tot 2025. Deze woningbouw kan, naast de al in ontwikkeling zijnde bouwlocaties, plaatsvinden op onder andere de vrijvallende locaties vanwege nieuwbouw van scholen en sportvoorzieningen elders.
- Bij de vaststelling van de omvang en inrichting van de sport en onderwijsaccommodaties is al rekening gehouden met deze demografische ontwikkeling (de nota’s Sportaccommodatie-beleid Gemeente Leusden 2010-2020 en Strategisch Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2015-2030). Bestaande culturele en sociaal culturele voorzieningen kunnen door deze aanwas van nieuwe woningen op peil worden gehouden.
- De gemeenteraad heeft in 2016 ingestemd met vervangende nieuwbouw voor de gemeentelijke diensten, samen met de huisvesting van Voila en Larisklaan2, op de locatie van het (huidige) gemeentehuis aan 't Erf. Door de samenvoeging van deze organisaties in 1 gebouw ontstaat een nieuw fysiek centraal aanspreekpunt voor de Leusdense bevolking.
- De ontwikkeling van het Hart van Leusden (de herinrichting van de Hamershof en directe omgeving) krijgt vanaf 2017 een nieuwe impuls. Het nieuwe “Huis van Leusden” met daarin de gemeente, Larisklaan2 en Voila sluit hierop aan, evenals sport- en activiteitencentrum De Korf, theater De Tuin en de Bibliotheek. Deze gemeentelijke gebouwen kunnen bijdragen aan het welslagen van het Hart van Leusden als een aantrekkelijk centrumgebied voor de bezoekers, bewoners en winkeliers met daarin kansen en mogelijkheden voor dienstverlening, ondernemerschap, sport, cultuur en recreatie.

4.2 Cultuur

Culturele organisaties in Leusden hebben hun krachten gebundeld binnen de Cultuurkoepel Leusden. Bibliotheek Eemland locatie Leusden/Achterveld, theater De Tuin, Scholen in de kunst (Kunstgebouw Leusden) en De IJsbreker werken samen om te komen tot een gevarieerd en onderling afgestemd cultuuraanbod.

De Cultuurkoepel staat voor “verdieping en verbreding van cultuur in de gemeente Leusden en wil alle bewoners de kans geven en stimuleren om in hun eigen omgeving actief of passief mee te doen aan culturele activiteiten”.

In de nota “Leuker Leusden; cultuur dichtbij 2016-2018” geeft de Cultuurkoepel haar visie over cultuur in Leusden voor de komende periode. Een van de onderdelen betreft een onderzoek naar een virtueel cultuurhuis, waarin naast bovenstaande partijen ook andere organisaties en verenigingen zouden kunnen participeren.

4.3 Onderwijs

Landelijke ontwikkelingen zoals passend onderwijs, doorlopende leerlijnen, Integrale Kind Centra (IKC) en integratie met jeugdzorg hebben ook gevolgen voor de onderwijshuisvesting zelf, dus ook in Leusden.

Vanuit de Wet op het Primair Onderwijs zijn schoolbesturen al een aantal jaren bouwheer bij (vervangende) nieuwbouw van onderwijsgebouwen; het volledige onderhoud (inclusief aanpassing) is vanaf 2015 ook de verantwoordelijkheid geworden van de schoolbesturen. De gemeente houdt nog wel de zorgplicht voor het onderwijs en zijn nog steeds verantwoordelijk voor de bekostiging van nieuwbouw, uitbreiding en leegstand van schoolgebouwen.

Het is de verwachting dat deze ontwikkeling zich op de lange termijn doorzet, waarbij de zorgplicht van de gemeentes komt te vervallen en alle (financiële) middelen voor de nieuwbouw en uitbreiding van onderwijsgebouwen ter beschikking komen aan de schoolbesturen. Deze zogenaamde functionele decentralisatie vraagt een andere rol van de gemeente (meer ondersteunend in plaats van initiatiefnemer en financier; meer samenwerkend in plaats van leidend).

Onderzoek vastgoedorganisatie.

Een samenwerking tussen verschillende schoolbesturen onderling en de gemeente op het gebied van vastgoedmanagement in een gezamenlijke vastgoedorganisatie is nader onderzocht. Op dit moment (najaar 2016) vinden de schoolbesturen dat we te ver vooruitlopen op landelijke ontwikkelingen ten aanzien van het introduceren van vastgoedorganisaties bij onderwijsaccommodaties.

De schoolbesturen hebben zich unaniem uitgesproken voor handhaving van het huidige stelsel. Ook binnen dit huidige stelsel is vanwege doordecentralisatie van buitenonderhoud en aanpassingen per 1 januari 2015 de gemeentelijke inzet/rol ten aanzien van onderwijshuisvesting veranderd.

Er blijven nog drie gemeentelijke taken/verantwoordelijkheden over:

- Huisvesting bieden bij groei van de school;
- Middelen voor nieuwbouw beschikbaar stellen als renovatie niet mogelijk is;
- Bij krimp van het aantal leerlingen of sluiting van een school het gebouw of een deel ervan terugnemen.

Bijlage 3 Vastgoedorganisatie (memo en behandeling in OG00)

Een Integraal Huisvestingsplan is geen gemeentelijke verplichting. Het is echter wel een belangrijk middel om tot gezamenlijke beslissingen te komen. Het Strategisch Integraal Huisvestingsplan Leusden 2015-2030 (onderwijshuisvesting) wordt in het vervolg opgenomen in de nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden. De scholen blijven verantwoordelijk voor realisatie en instandhouding van schoolgebouwen.

Om democratische legitimatie van publieke middelen te waarborgen, is het wat betreft onderwijshuisvesting voor de gemeente van belang inzicht te hebben in de staat van de gebouwen. Zeker in het geval van Leusden waar de gemeente voor IKC's extra financiering beschikbaar stelt. Daarom wordt de schoolbesturen gevraagd om, vooraf aan de actualisatie van de nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden, inzicht te geven in de stand van de onderhoudsvoorziening (reserveringen ten behoeve van onderhoud) en in de onderliggende onderhoudsplanningen en conditiemetingen.

Het Strategisch Integraal Huisvestingsplan Leusden 2015-2030 is eind 2015 vastgesteld en bevat een meerjarenvisie voor nieuwe onderwijshuisvesting in Leusden en Achterveld met daarin o.a. de volgende ambities.

- Accommoderen van doorgaande leerlijnen (IKC; 0-12 jaar) en Passend Onderwijs.
- Vermijden van leegstand door vervangende nieuwbouw en multifunctioneel gebruik van ruimtes.
- Realiseren van duurzaamheidsklasse Frisse Scholen B.
- Beperken van CO2-uitstoot; nieuwbouw energieneutraal uitvoeren (uiterlijk vanaf 2020).
- Realiseren / in stand houden van een goede geografische spreiding van de onderwijshuisvesting in Leusden.

In 2016 en 2017 worden 2 nieuwe Multi Functionele Centra (MFC's) in gebruik genomen. Zes scholen verhuizen vanuit bestaande schoolgebouwen uit de jaren 70 en 80 naar deze nieuwe gebouwen Atria (Asschatterweg; Wetering / Alandsbeek) en Atlas (de Biezenkamp). De vrijkomende locaties bieden kansen voor nieuwe (bouw-)ontwikkelingen of zijn onderdeel van (financiële) afspraken bij de totstandkoming van beide MFC's. Eind 2019 is de ingebruikname van het eerste Integraal Kind Centrum (IKC) in Berkelwijk gepland.

4.4 Sport (accommodaties binnensport)

In 2010 is de "nota sportaccommodatiebeleid gemeente Leusden 2010-2020" vastgesteld.

Een aantal belangrijke ambities in nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed:

- Een voorzieningenniveau dat kwantitatief past bij de vraag, voldoende gevarieerd, optimaal en multifunctioneel gebruikt kan worden en voldoet aan de sporttechnische normen.
- Hanteren van kwaliteitseisen om de kwaliteit van de sportaccommodaties zoveel mogelijk objectief te kunnen bepalen; deze eisen worden ook met de gebruikers gecommuniceerd.
- Toegankelijkheid toeschouwers / sporters bij alle gemeentelijke sportaccommodaties (volgens NEN 1814 en handboek toegankelijkheid).
- Kwalitatief goede sportaccommodaties die toegankelijk zijn tegen een redelijke prijs.
- Een uniform tarief voor de sportverenigingen die gebruik maken van de binnensportaccommodaties die eigendom zijn van de gemeente en WSL. Uitgangspunt blijft dat dat de binnensportverenigingen 60% van de werkelijke kosten betalen.

In 2015 is in de gemeenteraad besloten om een tweede sporthal te gaan realiseren op het Burgemeester Buiningpark en sportzaal De Meent af te breken. Samen met nieuwe kleinere

gymzalen (Atlas en Atria) wordt een kwalitatieve en financiële optimalisatie gerealiseerd van de binnensportaccommodaties.

De oplevering van de nieuwbouw van de tweede sporthal staat gepland voor eind 2017.

In 2015 is, na instemming van de gemeenteraad, een (extern) sportbedrijf tot stand gekomen. Dit sportbedrijf vervult de operationele taken en levert onder andere de volgende prestaties:

- inrichten van een makelpunt (presentatie aanbod en inventarisatie vraag naar sportaccommodaties);
- verhuur van de gemeentelijk binnensportaccommodaties;
- toezicht op het (juiste) gebruik van de sportaccommodaties (m.u.v. De Korf) en de sportinventaris.

Het sportbedrijf wordt financieel beloond voor het genereren van extra inkomsten (minder leegstand); tarieven worden elk jaar geïndexeerd. Het sportbedrijf rapporteert twee keer per jaar aan de gemeente. Door de optimalisatie van verhuur van de sportaccommodaties worden de inkomsten voor de komende jaren geborgd.

4.5 Zorg en welzijn

Met de invoering van de wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) in 2007 en de decentralisaties in het Sociaal Domein is het aantal taken voor de gemeente op het gebied van zorg en welzijn toegenomen. Hierbij werkt de gemeente nauw samen met meerdere organisaties, zoals Larikslaan2 en Beweging 3.0.

Dagopvang, ontmoetingsplekken en inlooppunten voor ouderen en jeugdhulp vragen om voldoende en gespreide voorzieningen in het kader van toegang en toeleiding tot (en invulling van) zorg en ondersteuning. Coördinatie tussen verschillende partijen die actief zijn op dit gebied is van groot belang. Maatschappelijke en private initiatieven op het gebied van ontmoeten en verbinden worden door de gemeente actief begeleid om hiermee de kans van slagen van deze initiatieven te vergroten. Voor het onderdeel dagbesteding is een aparte coördinerende projectleider aangetrokken.

5. Randvoorwaarden

De afgelopen jaren zijn er verschillende bestuurlijke besluiten genomen, die bepalend zijn voor de ontwikkelingsrichting (qua omvang en functie) voor het gemeentelijk vastgoed, zoals:

- Nota sportaccommodatiebeleid Gemeente Leusden 2010-2020 (raadsbesluit 2010);
- Vaststelling uitgangspunten accommodatiebeleid (raadsbesluit 2014);
- Vaststelling ruimtelijk PvE, beschikbaarstelling krediet, instemming dekkingsplan en toestemming extra huisvesting gemeentelijkduurzaamheidsmaatregelen 2e sporthal (raadsbesluit 2015);
- Slopen en vervanging gemeentehuis (raadsbesluit 2015);
- Strategisch Integraal Huisvestingsplan Leusden; de zeven “niet-MFC “ scholen (raadsbesluit 2015);
- Vaststelling van economische activiteiten in het algemeen belang als bedoeld in art 25h van de Mededingingswet (raadsbesluit 2015);
- Opstellen programma van eisen voor een maatschappelijke aanbesteding van het voormalige gemeentewerfsterrein met als doel een bruisend knooppunt van duurzame maatschappelijke initiatieven te realiseren (collegebesluit; 2016);
- Herbestemming Hoefijzer 18 en Walter van Amersfoortstraat 52/54 tot accommodatie voor nieuwe en maatschappelijke initiatieven (collegebesluit 2016).

Aanvullend hanteert de gemeente de volgende algemene randvoorwaarden voor de omvang, aard en ontwikkelingsrichting van het gemeentelijk vastgoed:

- De gemeente beschouwt het eigendom en beheer van vastgoed niet als een kernactiviteit; vastgoed is vooral ondersteunend aan de uitvoering van de beleidskaders op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, zorg en welzijn. Wel is vastgoedbeleid van belang om een integrale afweging te kunnen maken.
- De gemeente kiest voor het in eigendom houden van het bestaande vastgoed, wanneer dit essentieel is voor de uitvoering van functies en taken van de gemeente zelf en/of van maatschappelijke voorzieningen die niet op andere wijze kunnen worden geaccommodeerd.
- Eigendom kan ook om strategische redenen van belang zijn, zoals ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals de eerdere aankoop van de bibliotheek in het centrum en het in stand houden van de Moespot in Achterveld en De Til aan de Hamersveldseweg.
- Het bezit van eigen vastgoed kan ook gebruikt worden om bepaalde initiatieven en activiteiten vanuit de samenleving tijdelijk mogelijk te maken en te ondersteunen (zoals broedplaatsen voor startende maatschappelijke ondernemers in vrijkomende, grotendeels financieel afgeschreven gemeentelijke panden), zoals aan de Rozengarde, de Walter van Amersfoortstraat (voormalige bibliotheek) en Hoefijzer (voormalig schoolgebouw Kinderland).
- Aangezien de gemeente vastgoed niet als kernactiviteit beschouwt zal de komende jaren bij eventuele nieuwe huisvestingsbehoeftes vanuit de verschillende beleidsvelden eerder gekozen worden voor het huren van bestaande ruimtes en

panden dan het realiseren van nieuwbouw. Gunstige financieringsmogelijkheden van de gemeente kunnen daarbij tot een andere afweging leiden.

De rol van de gemeente verandert. Voor vastgoed betekent dit dat samen met maatschappelijke partijen wordt gekeken naar het accommoderen van voorzieningen, maar dat het aanbieden van accommodaties geen vanzelfsprekende taak meer is van de gemeente. De gemeente signaleert vooral kansen en mogelijkheden en ondersteunt bij het oplossen van accommodatiebehoeften.

6. Uitgangspunten

De in 2014 door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten bepalen de verdere invulling van de aard, omvang en ontwikkeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en de concrete keuzes en werkwijzen die de gemeente daarbij hanteert.

6.1 Efficiëntie en doeltreffendheid

Voor de gemeente is optimalisatie van de kosten-opbrengstenverhouding van groot belang. De kosten en opbrengsten (financieel en maatschappelijk) dienen met elkaar in verhouding te staan.

Verduurzamen (zie ook onder voorbeeldrol gemeente duurzaamheid) van de gemeentelijke vastgoedportefeuille levert een besparing op van de (exploitatie-)kosten. Vanaf 2017 wordt jaarlijks een besparing van circa € 30.000 gegenereerd.

Financieel voordeel wordt nu al behaald door (in 2015/16) nieuw afgesloten (duurzame) energiecontracten met Hollandse windenergie (structureel € 18.000, -/jaar).

Een verbetering van de efficiëntie en doeltreffendheid is nog te behalen door het verder standaardiseren van procedures en het invoeren van langlopende onderhoudscontracten voor de gemeentelijke panden, waardoor de kwaliteit geborgd is en de kosten voor langere tijd inzichtelijk zijn.

6.2 Evenwicht in vraag en aanbod

Optimaal gebruik van het aanwezige gemeentelijk vastgoed vraagt om een evenwicht tussen vraag en aanbod, waarbij een klein leegstandspercentage (5 a 10%) zorgt voor een voldoende mate van flexibiliteit.

Na de realisatie van de sport- en turnhal op het Burgemeester Buiningpark en de sloop van sportzaal De Meent bedraagt de bezettingsprognose voor alle binnensport accommodaties gemiddeld 71% (100% is 1760 uur/jaar). De Korf en de nieuwe sport- en turnhal scoren hoger (78%), sportzaal Achterveld lager (42%). In combinatie met een optimalisatie in spreiding binnen de gemeentegrenzen is dit een goede score.

Het sportbedrijf organiseert de verhuur van binnensportaccommodaties en wordt vanuit de overeenkomst met de gemeente financieel geprikkeld om het leegstandspercentage verder te laten afnemen.

Met de WSL wordt gesproken (najaar2016) over de overname door de gemeente van de sportaccommodatie in MFC Antares.

Bij onderwijs wordt (verspreide) leegstand, na de realisatie van de verschillende MFC's en IKC's (tot 2030) op basis van de vastgestelde prognoses, geminimaliseerd. Ook multifunctioneel gebruik van de ruimtes door andere organisaties draagt daar aan bij. Monitoring door de schoolbesturen en de gemeente van de aanwezige vrije ruimtes op verschillende / resterende tijden is noodzakelijk om een nog optimalere invulling te krijgen.

Leusden heeft een variatie aan culturele en sociaal culturele activiteiten. Vraag en aanbod zijn in evenwicht. Wel onderkent de gemeente de behoefte aan tentoonstellingsruimte en kan hierin een ondersteunende rol vervullen in het samenbrengen van vraag en aanbod (in MFC's, IKC's en bestaande gemeentelijke accommodaties).

Het aanbod van de gemeente op het gebied van zorgaccommodaties beperkt zich nog tot twee initiatieven aan de Rozengarde 22 (WIJKFysio en wijkkamer Bedemzorg). De vraag naar geschikte accommodaties begint sinds de decentralisaties in het sociaal domein verder toe te nemen (zoals dagbesteding en inlooppunten c.q. buurtcentra). De gemeente ondersteunt de zoektocht naar geschikte huisvesting.

De gemeentelijke overige verhuuraccommodaties zijn vanuit het verleden in eigendom gekomen (gebouwd of verworven) om bepaalde activiteiten en functies te huisvesten. Deze oorspronkelijke functies zijn verloren gegaan. Een deel van deze accommodaties is afgestoten en voor een deel zijn daar andere, doorgaans maatschappelijk georiënteerde functies in gehuisvest.

Leegstand is vooral aan de orde bij een deel van de voormalige gemeentewerf (grote hal en verdieping). Voor de gemeentewerf is een maatschappelijke aanbesteding in voorbereiding.

6.3 Optimalisatie en spreiding

Voor elk type accommodatie is de gewenste spreiding binnen de gemeentegrenzen verschillend.

Spreiding hangt samen met een verantwoorde afstand vanuit de individuele woning tot de accommodatie in combinatie met het aantal rendabele accommodaties.

Voor onderwijs is deze spreiding in eerdere beleidsnota's vastgelegd; na uitvoering van het "Strategisch Integraal Huisvestingsplan; de zeven niet-MFC scholen" is in 2030 de transformatie van de individuele scholen naar (zes) Multi Functionele Centra / Integrale Kind Centra voltooid. Daarbij is de spreiding van het basisonderwijs voldoende geborgd.

Voor de binnensportaccommodaties is na de realisatie van de nieuwe sporthal en de sloop van een aantal oudere gymzalen het optimum bereikt tussen spreiding en leegstand.

De panden met een culturele en een sociaal-cultureel gebruik hebben een wisselende bezetting. De doelgroepen zijn deels wisselend, deels overlappend; de bezoekers / gebruikers van deze accommodaties zijn doorgaans mobiel en de afstand tot deze accommodaties is geen groot discussiepunt.

Overwegend zijn deze panden centraal gesitueerd in het centrumgebied van Leusden tussen Hamershof en Biezenkamp (bibliotheek, theater De Tuin, De Til, Scholen in de Kunst).

De Moespot voorziet in de behoefte in Achterveld. De Ijsbreker trekt nu nog vooral een jonger publiek net buiten de woonwijken. De MFC's nemen grotendeels de voormalige maatschappelijke functie van buurthuizen over.

Voor een andere / betere spreiding van de culturele en sociaal-culturele accommodaties is nu geen grondslag.

Spreiding van zorgaccommodaties is in beeld gebracht door Larikslaan2 en de gemeente. Samen met andere organisaties wordt onderzoek gedaan naar ontbrekende behoeftes zoals dagbesteding en inlooppunten voor ouderen of andere personen die daar behoefte aan hebben. Door deze samen te voegen met de monitoring van beschikbare ruimtes (Sportbedrijf, besturen MFC's, gemeente) kunnen vraag en aanbod (beter) bij elkaar gebracht worden.

6.4 Transparantie en duidelijkheid

Op basis van de Wet Markt en Overheid (onderdeel van de Mededingingswet) zijn gemeentes verplicht, naast een aantal die overheidsinstanties dienen te hanteren, om (minimaal) alle integrale kosten van een economische activiteit door te berekenen in de huurprijs. Hiermee worden verkapte subsidies inzichtelijk gemaakt.

Voor de gemeentelijk panden zijn huurberekeningen gemaakt op basis van de integrale kostprijs: de kostprijs dekkende huur
In deze huurberekening zijn standaard de volgende gestandaardiseerde kosten opgenomen: kapitaallasten (afschrijvingen en rente), verzekeringen en heffingen, onderhoud, organisatiekosten, leegstandsrisico en btw. Servicekosten en energiekosten zijn exclusief.

In het kader van de Wet Markt en Overheid heeft de gemeenteraad in 2015 de parkeergarages en de sportaccommodaties aangewezen als een voorziening ten behoeve van algemeen belang.

De verhuur van binnensportaccommodaties aan sportverenigingen en andere huurders is met de invoering van het Sportbedrijf in 2015/16 gestroomlijnd en inzichtelijker geworden.

Met huurders met een culturele en sociaal-culturele functie zijn in het verleden verschillende huurafspraken gemaakt, vaak in combinatie met prestatie- en of activiteitsubsidies. Ontvlechting van de huren en de subsidies is in het kader van de Wet Markt en Overheid verplicht.

Daar waar de kostprijs dekkende huur hoger of lager is dan de huidige huur wordt deze verrekend met de verschillende subsidieaanvragen. De financiën blijven daarbij kostenneutraal voor zowel de huurders als de gemeente; inzicht in de subsidiestromen wordt hierdoor inzichtelijk gemaakt.

De overige verhuuraccommodaties worden, met uitzondering van de binnensportaccommodaties, marktconform (bedrijven) of op basis van een kostprijs dekkende huurberekening (maatschappelijke organisaties) verhuurd.

De huurovereenkomsten zijn in 2016 grotendeels gestandaardiseerd; de gemeente hanteert een standaard landelijk model huurovereenkomst waardoor eenduidigheid ontstaat in de afspraken tussen de gemeente als verhuurder en de verschillende huurders. Bij aflopende contracten worden deze contracten omgezet naar de nieuwe standaardcontracten.

6.5 Risicobeheersing

Vastgoedbeleid is ook gericht op het in kaart brengen en beheersen van risico's. De gemeente wil haar huurders hiermee zo min mogelijk belasten, maar de huurder kan vanuit zijn/haar eigen ondernemersgeest wel bijdragen aan het verminderen van risico's: bij het aangaan van een langdurige huurovereenkomst is de huurprijs lager.

Voor de gemeente is het van belang om de onderhoudskosten zoveel mogelijk voor een langere periode in beeld te hebben (vast en gelijk bedrag per jaar). De gemeente wil met marktpartijen zowel voor onderhoud als duurzaamheid vanaf 2018 prestatiecontracten afsluiten met een doorlooptijd van 10 a 15 jaar.

Hierin worden afspraken gemaakt over de te leveren prestaties op basis van vooraf overeengekomen onderhouds- of duurzaamheidsniveau 's.

6.6 Voorbeeldrol duurzaamheid

In Leusden staat duurzaamheid hoog op de agenda; de gemeente wil daarin haar maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen en een voorbeeldfunctie vervullen in de Leusdense samenleving.

In 2014 is het Energieakkoord vastgesteld; hierin verbindt een aantal partijen, inclusief de gemeente Leusden, zich aan het realiseren van een mindering van de CO2 uitstoot in Leusden tot 2020.

In 2016 is de Duurzaamheidsagenda tot stand komen, waarbij de ambities verder reiken: "In 2040 is Leusden energieneutraal, maar liever eerder. Leusden bouwt energieneutraal en circulair; op door de gemeente uit te geven gronden kan alleen energieneutraal worden gebouwd". Deze ambities / doelstellingen zijn meegenomen in de ontwikkeling van de nieuwe sporthal en het nieuwe "Huis van Leusden".

Energiebesparende maatregelen in het bestaande gemeentelijk vastgoed dienen ook financieel rendabel te zijn. Als uitgangspunt wordt daarbij een terugverdientijd van 15 jaar gehanteerd.

De gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt in 2016/2017 doorgelicht op de kansen en mogelijkheden voor rendabele duurzaamheidsmaatregelen. In eerste instantie komen daar circa 10 panden voor in aanmerking. Daarbij wordt gekeken naar de te verwachten instandhoudingsperiode van een pand, de huidige (energetische) staat van het pand, de intensiteit van het gebruik van het panden en de te realiseren terugverdientijd.

Bijlage 4 - overzicht mogelijk onderzoek naar verduurzaming per pand

Daarnaast wil de gemeente de mogelijkheid bieden aan de samenleving om duurzaamheidsinitiatieven te ontplooiën waarbij de (grotere) daken het gemeentelijk vastgoed gebruikt kunnen worden voor de exploitatie van zonne-energiecentrales. Op basis van een eerste, nog verder uit te werken inventarisatie kan circa 5.400 m² gemeentelijk dak rendabel voorzien worden van zonnepanelen met een opbrengst van circa 300kWp (het verbruik van ongeveer 80 huishoudens).

Het dak van De Korf is het eerste dak dat hiervoor in aanmerking komt. Vanaf 2017 zal hier elektriciteit opgewerkt worden voor circa 20 a 25 huishoudens.

7. Toekomstige vastgoedportefeuille

De randvoorwaarden en de uitgangspunten zijn in algemene zin hiervoor omschreven. Per typologie binnen de vastgoedportefeuille (algemeen belang / cultuur en sociaal-cultureel / onderwijs/ sport / zorg en welzijn / verhuur overig en multifunctioneel) wordt in dit hoofdstuk de ontwikkeling op pandniveau aangegeven.

Hieruit volgt de basisvoorraad van de vastgoedportefeuille tot 2030. Aanpassingen aan deze basisvoorraad worden voorgelegd aan de gemeenteraad; het college krijgt de vrijheid van de gemeenteraad om de panden buiten de basisvoorraad af te stoten of te bestemmen voor maatschappelijke functies op basis van kostendekkende huur.

7.1 Algemeen belang

Kerktoeren Oud Leusden (basisvoorraad)

Het oudste gemeentelijke gebouw is de kerktoeren bij begraafplaats Oud-Leusden uit circa 1300, die in 1988 door de Nederlands Hervormde Kerk aan de gemeente is overgedragen. Deze kerktoeren is een rijksmonument.

- *Het gebouw blijft gehandhaafd als gemeentelijk eigendom vanwege de historische waarde, de functie, de locatie, de beperkte onderhoudskosten en de minimale gebruiksmogelijkheden.*

Brandweerkazerne Leusden Centrum (basisvoorraad)

De brandweerkazerne is vanuit de taakstellingen van de overheid gerealiseerd. In 2016 is onderzoek verricht naar de toekomst van de huidige brandweer kazerne in combinatie met gewenste ontwikkelingen op het voormalige SBBO-terrein. Daaruit is naar voren gekomen dat de huidige locatie en het huidige pand in stand gehouden wordt. Regionaal is de taakstelling en de financiering van brandweervoorzieningen momenteel onderwerp van gesprek tussen de gemeentes en de VRU (veiligheid Regio Utrecht).

- *Het gebouw blijft voorlopig in stand totdat er over enkele jaren meer duidelijkheid is over de regionale spreiding van de brandweervoorzieningen. Alleen noodzakelijke aanpassingen aan het pand vanuit (brandweertechische) regelgeving en regulier onderhoud zal worden uitgevoerd.*

Milieustraat 't Spieghel (basisvoorraad)

De milieustraat / afvalstation is vanuit de taakstellingen van de overheid gerealiseerd. De locatie nabij de snelweg A28 staat regelmatig in de belangstelling van diverse ondernemingen. Onderzoek naar een alternatieve locatie heeft geen positief resultaat opgeleverd.

- *De milieustraat blijft in eigendom van de gemeente. In 2017 wordt de milieustraat gerenoveerd met o.a. parkeervoorzieningen onder het huidige platform. Het platform wordt modulair en demontabel uitgevoerd, waarmee ingespeeld wordt op (alsnog) mogelijke ontwikkelingen.*

Huis van Leusden (basisvoorraad)

Het huidige gemeentehuis wordt eind 2016 gesloopt. Op dezelfde locatie komt een nieuw gebouw, waarin ook de gemeentelijke diensten gehuisvest gaan worden. Het

gebouw is via een maatschappelijke aanbesteding tot stand gekomen en flexibel in de verdeling van ruimten (een deel van de appartementen op de verdieping zijn te gebruiken als kantoorvoorziening).

- *Het gemeentelijk deel van het gebouw wordt, in plaats van huren, vanwege een gunstige financieringsmogelijkheid aangekocht van de projectontwikkelaar; het aantal m2 vloeroppervlak wordt teruggebracht van 7.300m2 (bestaande situatie) naar circa 3.700 m2 bruto vloeroppervlak in de nieuwe situatie.*

7.2 Cultuur / sociaal cultureel

Een aantal culturele en sociaal-culturele voorzieningen is gehuisvest in gebouwen, die van oudsher in gemeentelijk eigendom zijn.

De Moespot en De Til (basisvoorraad)

Cultureel centrum De Moespot in Achterveld was vanaf 1912 oorspronkelijk een lagere school en is nu een gemeentelijk monument; jongeren- en activiteitencentrum de Til aan de Hamersveldseweg is in 1920 gebouwd als een katholieke jongensschool.

- *Behoud van deze panden binnen het gemeentelijk vastgoed vindt de gemeente waardevol; Onderzoek naar verduurzaming van het pand zal gaan plaatsvinden.*

Scholen in de Kunst

Scholen in de Kunst (de voormalige muziekschool) aan de Eikenlaan huurt momenteel het pand van de gemeente. De cultuurhistorische waarde van dit pand is beperkt. Scholen in de Kunst oriënteert zich op een mogelijke andere locatie in combinatie met andere partijen en organisaties; mogelijk als onderdeel van een van de nog te ontwikkelen IKC's (vanaf 2020).

- *Behoud en bezit van dit pand is voor de gemeente geen uitgangspunt; de locatie biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen (o.a. woningbouw). Zodra het pand niet meer verhuurd wordt aan Scholen in de Kunst, wordt verkoop overwogen.*

Bibliotheek Leusden Centrum (basisvoorraad)

Bibliotheek Eemland heeft drie 3 locaties in Leusden (centrum, MFC Antares, St. Josefschool in Achterveld), waarvan Leusden-centrum in eigendom is van de gemeente Leusden.

Het in stand houden van de functie bibliotheek is een kerntaak van de gemeente. De bibliotheek ziet een Cultuurhuis voornamelijk meer als een verdere samenwerking tussen verschillende culturele partijen; samenvoeging in 1 gebouw wordt voorlopig niet als prioriteit gezien.

- *Het gebouw in het centrum van Leusden blijft vanwege de huidige functie eigendom van de gemeente; in de verdere uitwerking van het Hart van Leusden kan het gebouw een belangrijke, wellicht andere functie gaan vervullen. Op dat moment wordt het behoud tot de vastgoedportefeuille opnieuw bezien. Onderzoek naar verduurzaming van het pand zal gaan plaatsvinden.*

De Ijsbreker (basisvoorraad)

De Ijsbreker gaat zich meer commercieel en maatschappelijk profileren; men heeft ambities op het gebied van horeca en evenementen, men gaat haar doelgroep verbreden en zoekt samenwerking met onderwijs, het bedrijfsleven en instellingen voor dagbesteding. Begin 2018 dient De Ijsbreker financieel op eigen benen te staan. Samenwerking met de andere partners in de Cultuurkoepel wordt versterkt, maar huisvesting in een ander gebouw / op een andere locatie wordt nu niet als een meerwaarde beschouwd.

- *Het pand blijft mede vanwege de ligging (iets buiten de woongebieden) eigendom van de gemeente; onderzoek naar verduurzaming wordt verantwoord geacht.*

Theater De Tuin (basisvoorraad)

Het Theater De Tuin heeft aangetoond dat cultuur een belangrijk en gewaardeerd onderdeel is van de Leusdense samenleving; ook De Tuin staat vanaf 2018 financieel nagenoeg op eigen benen.

Gezien het succes van De Tuin voldoet de omvang van het gebouw de komende jaren mogelijk niet meer. Een gezamenlijke huisvesting met de bibliotheek wordt niet uitgesloten.

- *Het pand blijft eigendom van de gemeente. Onderzoek naar verduurzaming wordt zinvol geacht.*

't Binnenhuys

't Binnenhuys zal gelijktijdig met Sportzaal de Meent gesloopt gaan worden (na ingebruikname 2^e sporthal Burgemeester Buiningpark). Behoud van de functie als buurtcentrum is wenselijk. Onderzoek naar alternatieve (tijdelijke) locaties is gestart; mogelijk wordt 't Binnenhuys onderdeel van het nieuwe IKC Groenhouten (2022).

- *Het pand wordt gesloopt (vastgesteld bij raadsbesluit 2^e sporthal); de locatie wordt onderdeel van het nog te ontwikkelen IKC Groenhouten.*

7.3 Onderwijs

In 2015 is het "Strategisch Integraal Huisvestings Plan Leusden 2015-2030; de zeven niet-MFC scholen" door de gemeenteraad vastgesteld.

Dit plan voorziet naast de 3 bestaande, net opgeleverde en nog in aanbouw zijnde Multi Functionele Centra (Antares, Atria en Atlas) in de realisatie van 3 aanvullende Integrale Kind Centra in Berkelwijk (2019), Groenhouten (2022) en Achterveld (vanaf 2030). Op dat moment zijn alle Leusdense basisscholen ondergebracht in een MFC of IKC.

Bij de ontwikkeling van deze centra is de functie van het gebouw als kloppend hart in het midden van de wijk van groot belang. Ook andere, niet specifiek onderwijs- en opvang gerelateerde functies moeten een plek kunnen krijgen in deze gebouwen.

Vanwege de verhuizing naar een van de MFC's / IKC's verliezen verschillen panden / locaties hun onderwijsfunctie. Gegroepeerd naar de nieuwe locaties van de MFC's/IKC's resulteert dit in het volgende overzicht:

MFC Atria (2016 / basisvoorraad)

- De Vallei (Asschatterweg 36C); *sloop / locatie MFC Atria*
- De Bongerd (Asschatterweg 36A); *sloop / locatie MFC Atria*

- De Klimrakker; *sloop/ herontwikkeling woningbouw; traject nog op te starten*

MFC Atlas (2017 / basisvoorraad)

- De Rossenberg (Rozengarde 37): *sloop / herontwikkeling door projectontwikkelaar*
- De Brink (Lijsterbeslaan 36c): *sloop / herontwikkeling door projectontwikkelaar*
- GBS De Kleine Beer (Hoefijzer 18): *instandhouding / herontwikkeling als multifunctioneel gebouw voor maatschappelijke initiatieven (broedplaatsconcept)*

IKC Berkelwijk (2019 / basisvoorraad)

- 't Ronde; Montessori (Uilenhoeve 39): *beoogd nieuwbouw samen met De Heerd en De Holm*
- De Heerd (Berkelwijk 33): *beoogd sloop / herontwikkeling IKC Berkelwijk*
- De Holm (Lingewijk 13): *beoogd sloop; nog geen andere bestemming*

IKC Groenhouten (2022 / basisvoorraad)

- De Hobbit (De Meent 2); *beoogd sloop / herontwikkeling IKC*
- Het Kompas (De Meent 3): *beoogd sloop / herontwikkeling IKC*

Achterveld (2030 / basisvoorraad)

- St Jozefschool (Walter van Amersfoortstraat 38) / 't Startblok (Jan van Arkelweg 12): *1 van de 2 locaties herontwikkeling woningbouw en/of maatschappelijk, de andere locatie herontwikkeling IKC*

7.4 Binnensport

De gemeente Leusden hecht grote waarde aan het in stand houden van kwalitatief goede en in omvang voldoende sportvoorzieningen voor basisonderwijs, buitenschoolse opvang en sportverenigingen.

Sportzaal De Meent

- *Sloop na ingebruikname 2^e sporthal eind 2017 of op een natuurlijk aansluitende moment in het schoolsportrooster; uiterlijk zomervakantie 2018).*

Gymzaal Lijsterbeslaan

- *Sloop na ingebruikname MFC Atlas (als onderdeel van de overeenkomst Biezenkamp).*

Gymzaal Berkelwijk

- *Beoogde sloop in 2018 ten behoeve van herontwikkeling terrein voor IKC Berkelwijk.*

De Korf (sporthal / activiteitencentrum) (basisvoorraad)

Activiteiten centrum de Korf is gelegen in het centrum van Leusden en is een plaats waar mensen elkaar op verschillende manieren kunnen ontmoeten. Momenteel wordt onderzocht hoe de functionaliteit en de uitstraling van het gebouw is te verbeteren omdat de Korf als activiteitencentrum (locatie en functie) van belang is voor de vitaliteit van het centrum van Leusden.

- *De eerste maatregelen om het gebouw toekomstbestendig te maken zijn in voorbereiding; er worden in 2016//2017 duurzaamheidsmaatregelen aan het dak en de vloer (inclusief renovatie) uitgevoerd. De looptijd van de overeenkomst met de pachter wordt verlengd tot medio 2031, gelijk aan de voorgenomen instandhouding van het activiteitscentrum. Het dak wordt de komende 15 jaar ter beschikking gesteld aan een coöperatie voor de exploitatie van zonne-energie.*

Sportzaal Achterveld (basisvoorraad)

Sportzaal Achterveld voorziet in een (plaatselijke) behoefte en is essentieel voor een goede spreiding van de binnensportaccommodaties binnen de gemeente Leusden.

- *In combinatie met de ontwikkeling van een MFC in Achterveld rond 2030 zal de behoefte (omvang soort sportaccommodatie) onderzocht moeten worden. Verduurzaming wordt onderzocht. Het dak is van de sportzaal is een potentiële locatie voor de exploitatie door een energie coöperatie.*

Zwembad Octopus (basisvoorraad)

Zwembad Octopus wordt in de zomer van 2017 gerenoveerd en verduurzaamd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens om binnen de gemeentegrenzen van Leusden een goed geoutilleerd zwembad te huisvesten met een lokale en regionale functie.

- *Na de renovatie is de kwaliteit weer voor langere tijd gewaarborgd en is instandhouding van het gebouw gerechtvaardigd tot minimaal 2030.*

Sport- en turnhal Burgemeester Buiningpark (basisvoorraad)

- *Deze nieuwe sportaccommodatie wordt naar verwachting eind 2017 opgeleverd en toegevoegd aan de vastgoedportefeuille van de gemeente Leusden.*

Gymzalen MFC Atria en Atlas (basisvoorraad)

- *Deze nieuwe sportaccommodaties worden in 2017 opgeleverd en toegevoegd aan de vastgoedportefeuille van de gemeente Leusden.*

7.5 Zorg en welzijn

Specifieke accommodaties voor zorg heeft de gemeente niet in haar bezit; wel zijn enkele zorg- en welzijnsfuncties ondergebracht in multifunctionele gemeentelijke panden. Huisvesting van zorg- en welzijnsvoorzieningen is geen kerntaak van de gemeente. De gemeente ondersteunt de zoektocht naar zorg- en welzijnsaccommodaties en kan vrijkomende (delen van) gemeentelijke panden tijdelijk als impuls verhuren aan startende maatschappelijke organisaties. Nieuwbouw van gemeentelijk vastgoed voor zorg en welzijn wordt niet voorzien.

7.6 Overige verhuur

De gemeente verhuurt ook panden die van oudsher een gemeentelijke functie hadden, maar deze functie in de afgelopen jaren verloren hebben.

Deze panden met oorspronkelijk een gemeentelijke functie worden alleen in stand gehouden als er andere maatschappelijke functies in gehuisvest kunnen worden, vaak in combinatie met een mogelijke beleidsmatige toekomstige bestemming van pand of grond. Met uitzondering van een groot gedeelte van de Hamersveldseweg 105 en de voormalige bibliotheek in Achterveld zijn deze panden anno 2016 (minimaal) kostendekkend verhuurd. Per accommodatie en locatie zal bekeken moeten gaan worden in hoeverre verkoop gewenst en mogelijk is.

Aula begraafplaats Oud Leusden Vlooswijkseweg 2 (basisvoorraad)

Vanaf voorjaar 2016 verhuurd aan een kerkgenootschap voor het houden van kerkdiensten. Ongeveer 5 maal per jaar wordt de aula nog gebruikt voor het houden van uitvaarten.

- *Vanwege de ligging van de aula op de begraafplaats Oud Leusden is verkoop, na opzegging door de huurder van het huidige huurcontract, geen reële optie. Het pand blijft in eigendom van de gemeente. Verduurzaming zal vanwege het incidentiele gebruik plaatsvinden.*

Hamersveldseweg 105

Aan de Hamersveldseweg te Leusden ligt het voormalige gemeentewerfterrein. Momenteel nog in gebruik als opslagterrein van de gemeente en deels als thuisbasis voor de Groene Belevenis- het NME- centrum van Leusden. De gemeente is zich aan het oriënteren om het terrein te koop aan te bieden om het te (her)ontwikkelen tot een bruisend knooppunt van aan de Leusdense samenleving verbonden duurzame maatschappelijke activiteiten. We willen het terrein graag aanbesteden middels een publiek programma van eisen. Knooperf Achterveld dient daarbij als voorbeeld.

- *Er wordt een publiek programma van eisen en een biedboek opgesteld om tot een aanbesteding te komen voor het gemeentewerfterrein. Dit zal in de 1e helft van 2017 aan de gemeenteraad worden voorgelegd.*

Hamersveldseweg 107 (De Groene Belevenis)

Verhuurd aan De Groene Belevenis tot 2024).

- *Dit pand blijft in eigendom vanwege de huidige functie; opnieuw bezien op het moment dat De Groene Belevenis geen gebruik meer maakt van het pand. Onderzoek naar verduurzaming is zinvol.*

Rozengarde 22/22a/22b; v/h WipWap

Vanaf september 2016 verhuurd aan biljardvereniging Leusden, wijkfysio en Bedemzorg (dagbesteding).

- *Het pand blijft in eigendom van de gemeente tot minimaal 2025; geen verduurzaming.*

De Komenij 14; Hamershof (Wereldwinkel Leusden)

De Wereldwinkel kan gezien worden als een maatschappelijke organisatie; kosten en baten zijn minimaal.

- *Het pand(je) blijft vooralsnog in gemeentelijk eigendom; de gemeente wil meewerken aan een eventuele overname door De Wereldwinkel.*

Agnietenhove 51a (kinderopvang De Leus)

Het pand is verhuurd tot uiterlijk 2020; de kinderopvang gaat daarna onderdeel uitmaken van IKC Berkelwijk.

- *Voor het pand / de locatie is nog geen nieuwe / andere bestemming in beeld; de gemeente gaat na opzegging door de huurder van het huurcontract over tot verkoop van het pand en de bijbehorende grond, tenzij er maatschappelijke voorzieningen in gehuisvest kunnen gaan worden.*

Berkelwijk 35; nevenruimtes gymzaal (PostNL)

Het pand is verhuurd aan PostNL als verdeelpunt en opslag post.

- *Sloop gymzaal en nevenruimtes is voorzien in 2018 ten behoeve van de herontwikkeling terrein voor IKC Berkelwijk; geen verduurzaming.*

Voormalige bibliotheek Achterveld /voormalig Kinderland

Broedplaatsen zijn bedoeld om maatschappelijk ondernemerschap te stimuleren. Door het aanbieden van een lage huur en door het huisvesten van meerdere partijen in hetzelfde pand wil de gemeente kruisbestuiving teweegbrengen. Broedplaatsen bestaan en ontstaan in veel verschillende vormen in heel Nederland.

Twee panden zijn door de gemeente aangewezen als broedplaats voor het huisvesten van nieuwe maatschappelijke initiatieven. Het betreft de voormalige bibliotheek aan de Walter van Amersfoortstraat 52/54 in Achterveld en het voormalige schoolgebouw Kinderland aan Hoefijzer 18 aan de rand van de wijk Groenhouten. Het college had de intentie om beide panden te slopen als wel af te stoten.

De broedplaatsen vormen een experiment en zijn bedoeld om maatschappelijk ondernemerschap te ondersteunen.

- *Vanaf voorjaar 2017 komen deze panden beschikbaar; grote investeringen worden niet gedaan; instandhouding (vooralsnog voor de komende 10 jaar) en minimaal voldoen aan de geldende regelgeving zijn de uitgangspunten. Hierdoor kan een relatief lage kostendekkende huur worden doorberekend aan de huurders. Hoefijzer 18 is een potentiële locatie voor de huisvesting van 't Binnenhuys; voor beide broedplaatsen is al interesse getoond van verschillende organisaties en particuliere initiatiefnemers.*

Indien maatschappelijke initiatieven in Achterveld niet gerealiseerd gaan worden in de voormalige bibliotheek, overweegt de gemeente opnieuw om over te gaan tot verkoop van de het gebouw en de bijbehorende grond.

Het betreft een experiment. Daarom blijft de gemeente actief monitoren of de maatschappelijke initiatieven groeien en wat daarvan de bijdrage is van huisvesting in een broedplaats. Over 5 jaar vindt er een evaluatie plaats.

Bijlage 5 – overzicht basiswoord vastgoedportefeuille tot 2030

8. Tot slot

In deze nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden 2016-2030 zijn de contouren aangegeven van de ontwikkeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, waarbij samengaan van verschillende functies in multifunctionele gebouwen en de geleidelijke reductie van het aantal panden in gemeentelijke eigendom hand in hand gaan. De aandacht gaat de komende jaren vooral uit naar een nog verdere intensivering van het gebruik van de verschillende accommodaties.

Door de doorberekening van de kostprijsdekkende huur bij de culturele en sociaal-culturele accommodaties ontstaat er een gewijzigde financiële afwikkeling; zowel voor de gemeente als de huurders van deze accommodaties heeft dat, door de compensatie met subsidie, geen financiële gevolgen.

Nieuwbouw is voorzien voor de 2^e sporthal, het nieuwe Huis van Leusden en 3 Integrale Kind Centra. Hiervoor zijn/worden per project aparte raadsvoorstellen ingediend. Andere gemeentelijke nieuwbouwprojecten zijn de komende jaren niet voorzien.

Regulier en groot onderhoud voor de bestaande vastgoedportefeuille is voorzien in de meerjarenbegroting.

Voor het beschikbaar stellen van financiële middelen voor de verduurzaming van maximaal circa 10 panden zal per pand de raad gevraagd worden om haar instemming.



Bijlage 1 - overzicht vastgoedportefeuille 2016

Algemeen gebruik

In 2016 heeft de gemeente de volgende gemeentelijke panden in eigendom voor algemeen gebruik (op volgorde van bouwjaar):

- Toren Oud Leusden (monument; circa 1300)
- Gemeentehuis (1982)
- Brandweerkazerne Leusden Centrum (1992)
- Milieustraat (2000)

Cultuur en sociaal-cultureel

In 2016 zijn de volgende gemeentelijke panden in gebruik voor culturele en sociaal-culturele activiteiten (op volgorde van bouwjaar):

- Bibliotheek Leusden Centrum (1878 en 1988)
- De Moespot (1912)
- De Til (1930)
- 't Binnenhuys (1973)
- Kunstgebouw (voormalige muziekschool) (1988)
- De Ijsbreker (1993)
- De Tuin (1997)

Onderwijs

In 2016 zijn verschillende gebouwen in gebruik voor onderwijs; deze gebouwen zijn juridisch eigendom van de verschillende schoolbesturen en economisch eigendom van de gemeente; MFC Antares is zowel juridisch als economisch in eigendom van Woningstichting Leusden.

Gegroepeerd naar bestaande en toekomstige MFC's /IKC's:

- MFC Atria Basisscholen KLA4 en De Bongerd (Voila)
 - BSO (Humanitas)
 - Kinderboerderij (privaat initiatief)
- Toekomstig MFC Atlas
 - Rossenberg
 - De Brink
 - GBS De Kleine Beer
 - BSO (Humanitas / Koalah)
- Achterveld (toekomstig IKC)
 - St. Jozefschool (SKOA) / bibliotheek
 - 't Startblok (Voila)
 - Peuterspeelzaal
- Groenhouten (toekomstig IKC)
 - De Hobbit (Voila)
 - Het Kompas (Voila)
- Berkelwijk (toekomstig IKC)
 - 't Ronde (VMOL)
 - De Heerd (Voila)
 - De Holm (Voila)
- MFC Antares
 - 't Palet (Voila)
 - De J Hoek (Voila)
 - BSO Humanitas
 - Sportvoorziening en bibliotheek

Binnensport

De binnensportaccommodaties (met uitzondering van de monofunctionele binnensportaccommodaties zoals jeu de boules, tennis, fitness, biljart, tafeltennis, dart) en de sportvelden zijn gemeentelijk eigendom; de verenigingsgebouwen bij de sportvelden zijn in eigendom van de sportverenigingen.

In 2016 zijn de volgende gemeentelijke panden in gebruik als binnensportaccommodatie (op volgorde van bouwjaar):

- Sportzaal De Meent (1973)
- Gymzaal Lijsterbeslaan (1975)
- Gymzaal Berkelwijk (1978)
- Sporthal / activiteitencentrum De Korf (1981)
- Sportzaal Achterveld (1986)
- Zwembad / sportcentrum Octopus (1988 / 2001)

Zorg en welzijn

In 2016 zijn zorgactiviteiten enkel gehuisvest in gemeentelijke panden, als daar ook andere functies en activiteiten zijn ondergebracht (zie Rozengarde 22 bij verhuur overig). Aparte gebouwen voor zorg en welzijn (anders dan de eerder genoemde sociaal culturele gebouwen) heeft de gemeente niet in haar bezit.

Verhuur overig / multifunctioneel

In 2016 zijn verschillende gemeentelijke panden in gebruik als overige verhuurlocaties: deze panden hadden, met uitzondering van de Wereldwinkel, van oorsprong een gemeentelijke functie. Momenteel maken voornamelijk maatschappelijk georiënteerde huurders nog gebruik van deze panden:

- Aula begraafplaats Oud Leusden Vlooswijkseweg 2 (kerkgenootschap)
- Hamersveldseweg 105 (De Groene Belevenis; gedeeltelijk)
- Hamersveldseweg 107 (De Groene Belevenis)
- Rozengarde 22/22a/22b; v/h WipWap (biljartvereniging, wijkfysio, dagbesteding)
- Walter van Amersfoortstraat 52/54; v/h bibliotheek Achterveld (zorgmiddelen);
- De Komenij 14; Hamershof (Wereldwinkel Leusden)
- Agnietenhove 51a (kinderopvang De Leus)
- Berkelwijk 35a; nevenruimtes gymzaal (PostNL)

Memo

Aan: Schoolbesturen Leusden
Cc: Jan Overweg
Erik van Beurden
Chris Schuckman
Van: Ser Janssen
Datum: 15 september 2016
Betreft : OOGO Overleg Vastgoed Organisatie

Inleiding

Graag willen we u op de hoogte brengen van de stand van zaken van het onderzoek naar een vastgoedorganisatie en met u van gedachten wisselen over dit onderwerp. Aan de hand van de interviews heeft de gemeente zich een beeld kunnen vormen hoe de besturen met hun vastgoed omgaan en de behoefte die zij hebben voor eventuele ondersteuning. In het overleg op 20 september willen de dit gezamenlijk bespreken.

Aanleiding

“samenleving voorop”

De gemeente wil vraagstukken samen met de (partijen in de) samenleving oppakken. We noemen dit in Leusden “samenleving voorop”. In het kader van de samenleving voorop is de gemeente continu aan het afwegen hoe zij samen met anderen invulling kan geven aan haar taken. Op het gebied van onderwijshuisvesting is door het Rijk de taakverdeling van schoolbesturen en gemeente aangepast. De wijzigingen vanuit het Rijk zorgen ervoor dat schoolbesturen steeds meer sturingsmogelijkheid en verantwoordelijkheid over hun eigen vastgoed hebben. De zorgplicht voor het hebben van voldoende en adequate huisvesting voor onderwijs en bewegingsonderwijs ligt nog steeds bij de gemeente.

Vastgoedorganisatie

De gemeente heeft de wens om de beleidstaken op het gebied van accommodaties en onderwijshuisvesting anders in te vullen. In het kader van samenleving voorop onderzoekt de gemeente Leusden de mogelijkheden om haar vastgoed en de bijbehorende activiteiten onder te brengen bij een maatschappelijke vastgoedorganisatie. De scholen zijn voor de gemeente een aangewezen samenwerkingspartner. Ten eerste omdat we in de praktijk een verschuiving zien van maatschappelijke activiteiten vanuit ander maatschappelijk vastgoed naar de MFC's en IKC's, gebouwen waarvoor de scholen verantwoordelijk worden. Ten tweede omdat er voor scholen een noodzaak is verder te professionaliseren in verband met het verschuiven van de taken op het gebied van onderwijshuisvesting. Een gezamenlijke vastgoedorganisatie organisatie kan het volgende bieden:

1. Beschikbare middelen worden slimmer ingezet en flexibiliteit verhogen.
2. Kennis borgen en partijen ondersteunen waardoor een hoge mate van professionaliteit kan worden bereikt.
3. Risico's worden verlaagd onder andere door vanuit gezamenlijk belang te sturen.

Voor de zomervakantie zijn met de scholen interviews afgenomen. Deze interviews hadden als doel te verkennen hoe de schoolbesturen staan ten opzichte van een vastgoedorganisatie en inzicht te krijgen in het omgaan met de gebouwen op dit moment.

Interviews

Per school/bestuur hebben we een korte uiteenzetting opgenomen van wat er tijdens de interviews is besproken. St Jozef

Het St Jozef heeft 1 locatie. Volgens het SIHPL (Strategisch Integraal Huisvesting Plan Leusden) wordt in 2030 een nieuwe school gerealiseerd. Het St Jozef ziet veel kansen in een toekomstig IKC en zoekt actief de samenwerking met lokale partijen en stichting Voila.

Het bestuur kiest er bewust voor om in de schaal van Achterveld te opereren. Het onderhoud wordt bijvoorbeeld zoveel mogelijk uitgevoerd met lokale partijen.

De risico's wat betreft leegstand en onderhoud zijn voor St Josef op dit moment beperkt. Zij hebben een adequate onderhoudsvoorziening en vanuit de prognoses zijn geen problemen te verwachten wat betreft leerlingenaantallen.

Vooralsnog ziet St Josef geen reden om deel te nemen aan een vastgoedorganisatie. De risico's die het St Jozef loopt zijn beperkt en men probeert bewust op lokale schaal te opereren. Wel spreken zij helder de intentie uit te willen gaan samenwerken als ze gaan deelnemen in de nieuwe IKC. Als er een vastgoedorganisatie ontstaat hebben zij de meeste interesse in een facilitaire opzet (zie scenario's blz 5), waarbij een keuze gemaakt kan worden uit de af te nemen activiteiten.

't Ronde

't Ronde heeft 1 locatie. Zij gaan in 2019 een nieuw schoolgebouw realiseren, mogelijk in combinatie met 2 scholen van stichting Voila.

Het bestuur is voorstander van een "menselijke" schaal en stabiliteit. Alle benodigde activiteiten op het gebied van vastgoed worden door bestuursleden uitgevoerd. De bestuursleden hebben hiervoor voldoende expertise en doen dit vrijwillig. Zij streven ernaar hun huidige aantal van 9 groepen te handhaven. Door haar denominatie heeft 't Ronde al jaren te maken met een wachtlijst. Zij verwachten dat dit ook zo blijft. Binnen een aantal jaren zullen zij in een nieuw gebouw gehuisvest zijn. De onderhoudsrisico's die zij de komende jaren lopen zijn dan door de nieuwbouw beperkt. Zij overwegen tevens een integraal contract af te sluiten voor de nieuwe huisvesting waarbij de onderhoudsactiviteiten ook worden aanbesteed voor een langere periode. Hierdoor zouden de risico's voor onderhoud verder worden beperkt.

't Ronde staat kritisch tegenover mogelijke samenwerking in een vastgoedorganisatie. De risico's wat betreft leegstand en onderhoud zijn voor 't Ronde beperkt. De vereniging heeft ook niet de ambitie te groeien. De leerlingenaantallen zijn stabiel en de onderhoudsrisico's beperkt door de nieuwbouw-plannen.

Als er toch een vastgoedorganisatie ontstaat denken zij dat een facilitaire opzet de beste kansen biedt. Het bestuur van 't Ronde vraagt aandacht voor gelijke behandeling voor alle besturen. Het kan niet zo zijn dat besturen die niet deelnemen aan een vastgoedorganisatie minder rechten hebben dan besturen die wel deelnemen. Dit wordt door de gemeente onderschreven.

GBS De Kleine Beer – Haal

GBS De Kleine Beer is onderdeel van VGPO HAAL/Veluwe plus en biedt kinderen bijbelgetrouw onderwijs. De stichting is actief in de regio Amersfoort met 17 scholen in 13 gemeenten. Door hun denominatie hebben zij een stabiel leerlingenaantal. De vereniging heeft een aantal medewerkers in dienst die zich bezighouden met het vastgoed op operationeel en tactisch niveau.

GBS De Kleine Beer is vanaf volgend jaar gehuisvest in MFC Atlas. In hun huisvesting is een extra lokaal aanwezig voor BSO activiteiten. De leerlingaantallen nemen de komende jaren toe waardoor het extra lokaal mogelijk voor schoolactiviteiten gebruikt gaat worden. MFC Atlas is kwalitatief een goed gebouw. Het onderhoud bij MFC Atlas is relatief laag. Tijdens de ontwikkeling zijn de onderhoudskosten door een adviesbureau ingeschat.

De vereniging onderschrijft het belang van de benodigde expertise die een vastgoedorganisatie biedt. Zij zien echter op dit moment geen reden om deel te nemen in een vastgoedorganisatie omdat de vereiste expertise voor het bedrijven van vastgoedmanagement al binnen de organisatie aanwezig is. Daarnaast zijn hun risico's in Leusden beperkt. De vereniging is een voorstander van IKC's. Zij staan er voor open om samen met Voila en maatschappelijke partners verder te praten over afstemmen en uitbreiden van activiteiten in MFC Atlas.

Stichting Voila

Stichting Voila bestaat uit 11 scholen met verschillende denominaties. De stichting is actief in Leusden. De scholen zijn sterk afhankelijk van het gemeentelijke verloop van leerlingen. Er is een divers beeld zichtbaar over de verschillende scholen van Stichting Voila.

Met het bouwheerschap over Atria heeft Stichting Voila actuele ervaring met de ontwikkeling van vastgoed. Het huidige bestuur is sterk gericht op een reductie van risico's. Voor MFC Atria heeft dit geleid tot een integraal contract, een zogenaamd DBME (Design Build Maintain Energy) contract. De verantwoordelijke bestuurder gaat binnen een aantal jaren met pensioen.

Van alle schoolbesturen in Leusden zijn de risico's verbonden met vastgoed het meest voelbaar voor Voila. De laatste jaren hebben zij leegstand opgevangen door het huisvesten van samenwerkingspartners zoals Humanitas. Voila heeft scholen in alle drie de nieuwe MFC's in Leusden en gaat conform het SIHPL binnen de komende 7 jaren de huisvesting van nog eens 4 scholen vervangen. Dit vermindert de risico's voor onderhoud significant. Daarnaast heeft Voila voor de komende 20 jaar haar onderhoudsvoorziening bepaald voor al haar scholen en actualiseert deze cijfers elke 3 tot 5 jaar.

Doordat de scholen van Voila voor een groot deel gehuisvest zijn in nieuwe gebouwen en door de lange termijn scope van de onderhoudsvoorziening zijn hun risico's wat betreft onderhoud beperkt. Doordat in IKC's vooraf al wordt aangestuurd op huisvesting van samenwerkingspartners neemt de sturing die de stichting heeft op leegstand in de toekomst af.

Binnen het bestuur van Voila wordt verschillend gedacht over deelneming in een vastgoedorganisatie. In de overweging van het bestuur van de stichting speelt mee dat zij in gesprek zijn met een aantal andere schoolbesturen in de regio voor nauwere samenwerking. Mogelijk is de vereiste kennis voor het bedrijven van vastgoedmanagement bij de andere schoolbesturen aanwezig.

Stand van zaken onderzoek

Na de interviews te hebben afgenomen is de gemeente gaan onderzoeken wat de financiële gevolgen zijn van de invoering van een vastgoedorganisatie. Onderdeel hiervan is de bepaling van de jaarlijkse kosten die gepaard gaan met een vastgoedorganisatie. Tevens is gekeken naar de fiscale gevolgen van invoering.

(Exploitatie)kosten

De jaarlijkse (exploitatie)kosten zijn berekend om inzicht te geven in de kosten per object en de verdeling van deze kosten over verschillende activiteiten. We houden hierbij rekening met 44 objecten. In het onderstaande overzicht zijn de kosten zichtbaar. De kosten zijn per hoofdactiviteit weergegeven in totaliteit en per object.

Activiteiten	totaal incl BTW	per object incl BTW	per object excl BTW
Beheer en onderhoud	€ 118.000	€ 2.682	€ 2.216
Accountmanagement & verhuur	€ 42.000	€ 955	€ 789
Strategisch management	€ 55.000	€ 1.250	€ 1.033
Opdrachtgeverschap	€ 40.000	€ 909	€ 751
Totaal kosten	€ 255.000	€ 5.795	€ 4.790

- De kosten voor beheer & onderhoud zijn begeleidingskosten ten behoeve van de uitvoering van het beheer en onderhoud van de gebouwen, actualiseren van meer jaren onderhoudsplanningen en de bijbehorende administratie en inkoopactiviteiten.
- De kosten voor accountmanagement komen voort uit het optreden als verhuurder. Denk hierbij aan contact met huurders, opstellen van huurcontracten en berekeningen en administratie.
- Strategisch management zijn kosten voor het voeren van portefeuillebeheer. Activiteiten die daartoe behoren zijn het vaststellen van lange termijn visie en IHP, jaarlijkse financiële verantwoording en activiteiten gericht op het verbeteren van het maatschappelijk & financieel rendement.
- De kosten voor opdrachtgeverschap zijn kosten die voortkomen uit de inhoudelijke begeleiding van de bouwheer. Denk hierbij aan de inhoudelijke begeleiding van de opdrachtgever vooraf aan het inschakelen van een projectmanager. Het betreft dus niet het projectmanagement.

Fiscale gevolgen

De gemeente heeft een rapport op laten stellen door haar fiscaal adviseur EFK belastingadviseurs. De vraagstelling aan EFK ging verder dan alleen onderwijsgebouwen. Uit het rapport zijn 2 conclusies belangrijk voor de schoolbesturen.

1. Mochten de scholen gebruik willen maken van een externe vastgoedorganisatie zijn zij over de activiteiten van die organisatie btw verschuldigd.
2. In juli heeft het hof van justitie van Europa zich uitgesproken over een fiscale constructie om btw-aftrek bij de bouw van schoolgebouwen mogelijk te maken. Als een schoolpand direct na de bouw wordt overgedragen aan een externe organisatie is btw-aftrek mogelijk over de realisatiekosten van dat gebouw. Ook als dat pand onder de kostprijs wordt verkocht. Dit is mogelijk een voordeel als er gekozen wordt om schoolgebouwen onder te brengen bij een vastgoedorganisatie. De gemeente maakt al gebruik van andere eigendomsconstructies bijvoorbeeld bij Antares (Eigendom WSL) en Atlas (wordt VVE).

Hoe verder

Het is voor de gemeente van belang om tot een door partijen gedragen oplossing te komen. We willen de schoolbesturen graag de volgende 3 opties voorleggen.

Optie A doordecentraliseren

Het is de verwachting dat het Rijk op de lange termijn overgaat tot volledige doordecentralisatie. Schoolbesturen mogen echter nu al kiezen voor doordecentralisatie. Dit leidt ertoe dat de rol van de gemeente bij onderwijshuisvesting verdwijnt. Het Rijk is financieel verantwoordelijk voor bekostiging en maakt de vergoeding voor nieuwbouw en uitbreiding direct over aan de schoolbesturen. Kennis en ervaring moeten door de scholen zelf geborgd worden. De gemeente draagt geen verantwoordelijkheid noch zorgplicht meer waarvoor de gemeente gekort op haar uitkering vanuit het gemeentefonds. De gemeente heeft nog wel een bijzondere verantwoordelijkheid als het gaat om het openbaar onderwijs. Deze optie sluit het meest aan bij de ambitie van de gemeente om de verantwoordelijkheid voor de huisvesting zoveel mogelijk bij de schoolbesturen neer te leggen.

Optie B een vastgoedorganisatie

Tijdens de interviews is gesproken over de vorm van een vastgoedorganisatie. De vorm die deze organisatie aanneemt kan sterk uiteenlopen. Heeft men een voorkeur voor een volledig geïntegreerde vastgoedorganisatie inclusief eigendomsoverdracht of heeft men een voorkeur voor een "facilitaire" organisatie?

Mocht er een organisatie komen voor vastgoed spreken een aantal schoolbesturen een voorkeur uit voor een facilitaire opzet. Dit is een vrijblijvende samenwerking waarbij partijen voor bepaalde activiteiten diensten afnemen.

Bij een facilitaire opzet waarbij verschillende diensten kunnen worden afgenomen neemt men op basis van de 4 hoofdactiviteiten diensten af zoals weergegeven in de tabel op blz 4. Het is denkbaar dat de verrekeningsgrondslag van bepaalde kosten anders zal zijn. Bijvoorbeeld dat opdrachtgeverschap niet als vaste vergoeding per object wordt verrekend maar in rekening wordt gebracht bij de partijen die op dat moment een project in ontwikkeling hebben.

Optie C volgens huidig stelsel

Ook binnen het huidig stelsel verandert door doordecentralisatie van onderhoud de gemeentelijke inzet/rol ten aanzien van onderwijshuisvesting. Er blijven nog drie taken/verantwoordelijkheden over:

1. Huisvesting bieden bij groei van de school;
2. Middelen voor nieuwbouw beschikbaar stellen als renovatie niet mogelijk is;
3. Bij krimp van het aantal leerlingen of sluiting van een school het gebouw of een deel ervan terugnemen.

Een Integraal Huisvestingsplan is geen gemeentelijke verplichting. Het is echter wel een belangrijk middel om tot gezamenlijke beslissingen te komen. De gemeente gaat het SIHPL opnemen in een gemeentelijke overkoepelend IHP wat elke 3 tot 5 jaar geactualiseerd wordt. De scholen blijven verantwoordelijk voor realisatie en instandhouding van schoolgebouwen.

Om democratische legitimatie van publieke middelen te waarborgen, is het wat betreft onderwijshuisvesting voor de gemeente van belang inzicht te hebben in de staat van de gebouwen. Zeker in het geval van Leusden waar de gemeente voor IKC's extra financiering beschikbaar stelt. Daarom vragen we de schoolbesturen vooraf aan de actualisatie van het IHP inzicht te geven in:

1. De stand van de onderhoudsvoorziening (reserveringen ten behoeve van onderhoud);
2. De onderliggende onderhoudsplanningen en conditiemetingen.

Gevraagd besluit

Graag zouden we 20 september een voorgenomen besluit nemen inzake het wel of niet opstarten van een vastgoedorganisatie en zo ja in welke vorm. De gemeente is van mening dat optie C het beste realiseerbaar is verwacht dat deze optie bij de schoolbesturen het meeste draagvlak heeft.

De optie die gekozen wordt, werken wij verder uit om aan college en raad voor te leggen ter besluitvorming. Graag willen we de verdere planning inzake dit dossier met u afstemmen.

Wij danken u voor de betrokkenheid en medewerking in deze afweging. Als gemeente en onderwijs hebben we in de afgelopen jaren goed samengewerkt in het belang van goed onderwijs. We hopen dit voort te zetten in een vorm die tegemoetkomt aan de gewijzigde verantwoordelijkheden.

Samenvatting OOGO

Aan: Wichert Eikelenboom, Suzanne de Koning, Jos Koot, Jeannette Ridderhof, Benno Welmers, Gerrit Jan Weiler, Erik van Beurden, Jan Overweg
Cc: Arnoud Messelink, Chris Schuckman, Ser Janssen
Datum: 20 september 2016

Opening en mededelingen

1. Mededelingen

Erik van Beurden (EvB) legt uit waarom hij en Jan Overweg (JO) beide aanwezig zijn. Het onderzoek naar een vastgoedorganisatie wordt uitgevoerd als onderdeel van de portefeuille van JO. Voor de gemeente is het van belang vandaag helderheid te krijgen over de te varen koers voor een vastgoedbedrijf.

1

Vastgoedorganisatie

2. Behandeling memo

Ten behoeve van het overleg is een memo toegestuurd. In dit memo zijn de uitkomsten van de interviews met de 4 schoolbesturen opgenomen. Daarnaast geeft het memo inzicht in de financiële en fiscale gevolgen van de invoering van een extern vastgoedbedrijf. Tenslotte worden drie opties/richtingen voorgelegd waarmee de schoolbesturen een keuze kunnen maken over een te varen koers. Met deze keuze kunnen zij kenbaar maken welke kant zij op willen met een gezamenlijk vastgoedorganisatie.

EvB vraagt de deelnemers of het memo duidelijk is en een juiste weergave van de interviews. Benno Welmers (BW) trapt af. Hij vindt de weergave van de interviews helder en leerzaam. Wel heeft hij wat vragen over de opties en de achterliggende gedachten¹. Hij kan zich niet geheel verplaatsen in de keuze die de gemeente omschrijft als de voorkeurs optie. Jeanette Ridderhof (JR) geeft aan dat de omschrijving van de motivatie van de gemeente wat haar betreft uitgebreider zou kunnen zijn. Ook zij vindt geen aansluiting bij de interviews en motivatie van deelnemers. JO neemt het woord en geeft mondelinge toelichting op de motivatie van de gemeente om de gesprekken aan te gaan met de schoolbesturen. Aanvullend op de genoemde motivatie benoemt hij de vraag van Stichting Voila om dit samen met de gemeente te onderzoeken en de bezuinigingstaakstelling die de gemeente heeft op de gebieden onderwijs en accommodaties hierbij te betrekken. De samenwerking zou tot efficiëntie kunnen leiden. JR vraagt hoeveel panden de gemeente heeft. Ser Janssen (SJ) geeft aan ongeveer 30 objecten. Hierin zijn de komende jaren nog mutaties te verwachten. JR vraagt wat de verantwoordelijkheden zijn van de gemeente binnen het huidig stelsel geeft. Chris Schuckman (CS) antwoordt dat de gemeente verantwoordelijk blijft voor (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding en leegstand van schoolgebouwen en bepaalde risico's bij nieuwbouw. Omdat het gesprek zich toch richt op de opties vraagt JO aan de andere partijen dan het Ronde of de weergave van de interviews correct is. Voila, Haal en het Ronde vinden het een juiste weergave. Jos Koot (JK) vindt dat de wens die SKOA geuit heeft om te willen samen te werken als IKC Achterveld (2030) wordt/ is gerealiseerd, sterker moet worden weergegeven. Het memo wordt hierop aangepast en als bijlage aan het verslag toegestuurd. Gerrit Jan Weiler (GJW) mist in de aanleiding de kans op een versterking van de samenwerking tussen de schoolbesturen onderling en de gemeente. Dit was sterker weergegeven in eerdere stukken en gesprekken die zijn gevoerd.

We constateren op dit moment in het overleg een fout in het memo. "De gemeente is van mening dat optie B het beste realiseerbaar is en verwacht dat deze optie bij de schoolbesturen het meeste draagvlak heeft" moet zijn "De gemeente is van mening dat optie C het beste realiseerbaar is en verwacht dat deze optie bij de schoolbesturen het meeste draagvlak heeft". Dit leidt tot enige hilariteit en opluchting waarna partijen uitspreken aansluiting te zien tussen de interviews en de conclusie van het memo. Met deze vaststelling zijn er geen vragen meer over het memo.

3. Keuze schoolbesturen

De schoolbesturen zijn 3 opties voorgelegd.

- A. Doordecentralisatie. Het Rijk is financieel verantwoordelijk voor bekostiging en maakt de vergoeding voor nieuwbouw en uitbreiding direct over aan de schoolbesturen. De gemeente trekt zich in deze optie sterk terug.
- B. Een gezamenlijke vastgoedorganisatie op basis van een facilitair model.
- C. Handhaving van het huidig stelsel waarbij de gemeente de onderwijsspanen zal betrekken in een gemeentelijke overkoepelend IHP.

Bij het maken van de keuze wordt onder andere gesproken over de mogelijke fiscale voordelen die overdracht van schoolgebouwen zou kunnen hebben. Deze fiscale constructies zijn echter omstreden. De deelnemers nemen dit ter kennis aan en kiezen unaniem voor optie C.

¹ In de conclusie van het memo was een fout geslopen. Dit heeft geleid tot een aantal van de gestelde vragen en gemaakte opmerkingen. Het heeft geen invloed gehad op de keuze van de schoolbesturen.

De gemeente blijft daarmee verantwoordelijk voor (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding en leegstand van schoolgebouwen en bepaalde risico's bij nieuwbouw. Ook zal de gemeente de onderwijsgebouwen blijven betrekken in een overkoepelend gemeentelijke IHP. Elke 4 jaar zal de gemeente dit IHP actualiseren. Om dit goed te kunnen doen en om de democratische legitimatie van publieke middelen te waarborgen wordt de schoolbesturen gevraagd voor de schoolgebouwen in Leusden en achterveld ten behoeve van de actualisatie:

- De stand van de onderhoudsvoorziening (reserveringen ten behoeve van onderhoud) te overleggen;
- De onderliggende onderhoudsplanningen en conditiemetingen te overleggen.

4. Ter afsluiting en rondvraag

Partijen blijven in de toekomst open staan voor een vastgoed organisatie mocht dat op dat moment tot overtuigende voordelen leiden. Bijvoorbeeld als de fiscale constructies in de toekomst minder omstrede zijn.

Bijlage 4 - overzicht mogelijke onderzoek naar verduurzaming

	Accommodatie	Adres	bouwjaar	onderzoek maatregelen duurzaamheid	toelichting
A1	Gemeentehuis	t Erf 1	1982	nee	sloop; duurzaamheid in nieuwbouw
A2	Milieustraat	Spiegelweg 2	2000	nee	
A4	Toren Oud Leusden	Vlooswijkseweg 2	1300	nee	geen nutsvoorzieningen / verblijf
A5	Brandweer Centrum	Burgemeester Vd Postlaan 1	1992	1	
C1	Bibliotheek L-Centrum	Hamerveldseweg 77	1878	2	
C2	De Til	Hamersveldseweg 30	1930	3	
C3	De Moespot	Jan Van Arkelweg 6	1912	4	
C4	De Tuin	De Smidse 1b	1997	5	
C5	Kunstgebouw (voormalige muziekschool)	Eikenlaan 1	1988	nee	toekomstige bestemming onduidelijk
C6	De IJsbreker	Bavoortseweg 25	1993	6	
C7	Wijkcentrum 't Binnenhuys	De Meent 4	1973	nee	beoogd slopen na oplevering 2e sporthal
C8	Bibliotheek Achterveld	Walter van Amersfoortstraat 5	1974	nee	beoogd tijdelijke broedplaats
O1	Onderwijs De Brink (Blijhof II III)	Agnietenhove 51a	1989	nee	toekomstige bestemming onduidelijk
O2	t Startblok	Jan van Arkelweg 12		7	
O3	St. Jozef	W. van Amersfoortstraat 38	1974	8	
S1	Zwembad Octopus	Bavoortseweg 9	1988	nee	onderzoek is uitgevoerd; uitvoering 2017
S2	Sportcentrum Academas	Bavoortseweg 9A	2000	nee	onderzoek is uitgevoerd; uitvoering 2017
S3	Sporthal De Korf	De Smidse 1	1981	nee	uitvoering duurzaamheidsmaatregelen 2016/17
S4	Monet, restaurant, bowling	De Smidse 1a	1981	nee	uitvoering duurzaamheidsmaatregelen 2016/17
S5	Sportzaal Achterveld	W. van Amersfoortstraat	1986	9	
S6	Sporthal Groenhouten	De Meent 4	1973	nee	sloop na oplevering 2e sporthal
S7	Gymlokaal Berkelwijk	Berkelwijk 35	1978	nee	sloop tbv IKC
S8	Gymzaal Lijsterbeslaan	Lijsterbeslaan 52	1978	nee	sloopt tbv ontwikkeling Biezenkamp
V1	Hamersveldseweg 105	Hamersveldseweg 105	1992	10	
V2	De Groene Belevens	Hamersveldseweg 107	2001	11	
V3	Multifunctioneel	Rozengaarde 22	1972	nee	multifunctioneel
V4	De Wereldwinkel	De Komenij 14	1980	nee	volledig ingebouwd
V5	Aula	Vlooswijkseweg 2	1991	nee	incidentieel gebruik
V6	Schaftlokaal Gymlokaal Berkelwijk	Berkelwijk 35a	1978	nee	sloop tbv IKC

Bijlage 5 - basisvoorraad vastgoedportefeuille tot 2030

	basisvoorraad	overig	toekomst
algemeen			
kerktoren Oud Leusden			instandhouding
brandweerkazerne Leusden-centrum			renovatie/nieuwbouw
milieustraat 't Spieghele			instandhouding
Huis van Leusden			vanaf 2018
cultuur / sociaal cultureel			
De Moespot			instandhouding
De Til			instandhouding
Scholen in de Kunst			maatsch. voorz. of afstoten
Bibliotheek			instandhouding
De Ijsbreker			instandhouding
De Tuin			instandhouding
t Binnenhuys			sloop 2017/2018
onderwijs			
MFC Atria			vanaf 2016
MFC Atlas			vanaf 2017
IKC Berkelwijk			vanaf 2019
* De Heerd			tot 2019; locatie nieuw IKC
* De Holm			tot 2019; daarna n.t.b.
IKC Groenhouten			vanaf 2022
* De Hobbit			tot 2022; daarna locatie nieuw IKC
* Het Kompas			tot 2022; daarna locatie nieuw IKC
IKC Achterveld			vanaf 2030
* 't Startblok			tot 2030; daarna locatie nieuw IKC
binnensport			
sportzaal De Meent			sloop 2017/2018
gymzaal Lijsterbeslaan			sloop 2017
gymzaal Berkelwijk			beoogd sloop 2018
sporthal / activiteitscentrum De Korf			instandhouding tot 2030
sportzaal Achterveld			instandhouding tot 2030
zwembad Octopus			instandhouding tot 2030
sportvoorziening MFC Antares			instandhouding tot 2030
sport- en turnhal Buiningpark			vanaf 2017
gymzaal Atlas			vanaf 2017
gymzaal Atria			vanaf 2017
overige verhuur			
aula begraafplaats Oud Leusden			instandhouding ivm ligging op begraafplaats
Hamersveldseweg 105			maatschappelijke aanbesteding 2017
Hamersveldseweg 107			maatsch. voorz. of afstoten
multifunctioneel Rozengarde 22			instandhouding tot 2025
wereldwinkel Komenij 14			ntb
kinderopvang Agnietenhove 51a			maatsch. voorz. of afstoten vanaf 2020
nevenruimte gymzaal Berkelwijk			beoogd sloop 2018
broedplaats Hoefijzer 18			instandhouding tot 2025
broedplaats W. Van Amersfoortstraat 52/54			instandhouding tot 2025

