

Raadsvoorstel

		afdeling	: Openbare ruimte
		programma	: Maatschappelijk vastgoed
datum voorstel	: 15 november '16	thema	:
agendapunt nr.	:	registratie code	: 16B.03871
voorstel nr.	:	behandeld door	: W.J.(Wim) van der Vliet
Raadsvergadering	: 15 december '16	e-mail	: w.van.der.vliet@veere.nl
commissie	: MO	doorkiesnummer	: 286
portefeuillehouder	: C. Maas		

Onderwerp: Maatschappelijk vastgoed 2025, beleid en uitvoeringsagenda

Beslispunt:

Maatschappelijk vastgoed 2025; beleid en uitvoeringsagenda vaststellen en een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen

Inleiding en achtergrond

De maatschappelijke voorzieningen in de kernen kennen onderling grote verschillen in technische staat en – levensduur. De meeste gemeentelijke accommodaties dateren uit de 60-, 70- en 80-er jaren en zijn aan, of naderen, het einde van hun technische levensduur. Ook op het gebied van energieverbruik en duurzaamheid scoren de meeste gebouwen slecht. Dit betekent dat voor veel accommodaties besloten moet worden over grootschalige renovatie/nieuwbouw of beëindigen van de voorziening.

Om dit beleid uit te kunnen voeren heeft u in december 2015 de “Kadernotitie Maatschappelijk Vastgoed” vastgesteld met een bijbehorend Plan van Aanpak, en “Maatschappelijke dialoog”.

Keuzes en argumenten

De meeste gemeentelijke accommodaties dateren uit de 60-, 70- en 80-er jaren en zijn aan, of naderen, het einde van hun technische levensduur. De technische levensduur van veel maatschappelijk vastgoed is feitelijk voorbij en de (technische) kwaliteit neemt af. Op basis van ongewijzigd beleid is niets doen geen reële optie meer. Dit zou uiteindelijk het einde van de voorziening(en) betekenen. Toekomstbestendigheid en duurzaamheid zijn belangrijke aandachtspunten.

Algemene doelstelling is dat de gemeente Veere in 2025 een maatschappelijk vastgoed portefeuille heeft die aansluit bij de behoeften van de samenleving en - maatschappelijke functies, zowel in kwantiteit als kwaliteit. Omdat door de huidige situatie (levensduur, technische staat en omvang) grote financiële investeringen nodig zijn, moeten we vooral verstandig investeren. Daarom kiezen we voor functioneel ‘maatwerk’ per kern. Het ‘Maatwerk’ concept sluit prima aan bij de uitgangspunten van de Structuurvisie 2025 en de kaders uit de Kadernotitie maatschappelijk vastgoed. Binnen het maatwerk is voldoende ruimte voor vernieuwende en verfrissende ideeën en oplossingen. We kijken ook naar innovatieve, toekomst bestendige en flexibele voorzieningen. Maatwerk per kern sluit aan bij de behoefte en vraagstelling in de kernen. Een andere doelstelling is om de maatschappelijke betrokkenheid en de participatiegraad van inwoners te versterken.

De beleidskaders voor deze uitvoeringsagenda zijn bepaald in het Coalitieprogramma Veere 2014 – 2018 en diverse beleidsdocumenten. In de Kadernota 2016 is aangegeven dat uit de actuele financiële positie is gebleken, dat er ruimte is ontstaan voor nieuw beleid.

De gemeente zorgt voor de benodigde onderwijsgebouwen en minstens een ontmoetingsruimte (dorpshuis) per kern (gebouw technisch). Voorzieningen worden zoveel mogelijk gecombineerd en geconcentreerd in multifunctionele accommodaties. De samen te voegen functies kunnen per MFA verschillen.

In de dialogen met de kernen hebben wij ons uitgangspunt 'meer samenleving en minder overheid' gebruikt om zo voldoende ruimte te kunnen bieden aan wensen en initiatieven. Wij vinden het belangrijk dat de gebruikers/verenigingen en/of inwoners een bijdrage gaan leveren aan de exploitatie van de MFA's /dorpshuizen.

Het maatschappelijke vastgoed 2025; beleid en uitvoeringsagenda, is richtinggevend voor andere autonome ontwikkelingen van de (gemeentelijke) maatschappelijke voorzieningen.

De eerste termijn van de uitvoeringsagenda is bepaald op de periode 2017 t/m 2020 en de tweede termijn op de periode 2021 t/m 2024. Omdat de omstandigheden en urgentie niet overal even groot zijn en voor de beheersbaarheid van de werkzaamheden, zijn de kernen geprioriteerd. Aan de kernen Aagtekerke, Oostkapelle, Serooskerke en Westkapelle hebben wij een hoge prioriteit toegekend.

Duurzaamheid

De uitgangspunten en doelstellingen uit ons duurzaamheidsplan 2017 – 2020 worden uiteraard toegepast en nagestreefd. We sluiten aan bij route 5 (duurzame gemeentelijke organisatie), route 8 (energieneutraal) en route 10 (circulaire economie). Nieuwe gebouwen moeten minimaal energieneutraal zijn onder andere door duurzame energie zoals bijvoorbeeld zon en wind toe te passen. Maar ook warmte terugwinning kan goed. Bij de realisatie/renovatie van het vastgoed zal nadrukkelijk aandacht besteed worden aan het gebruik van duurzame materialen (fsc, cradle to cradle e.d.), gescheiden afvoeren van sloopafval enz. en duurzaam ondernemen op basis van bijvoorbeeld triple-P (people, planet en profit).

Risico's en kanttekeningen

Het is van belang de verwachtingen over het project goed te blijven managen en duidelijk te zijn en te blijven over de (on)mogelijkheden. Het functionele programma van eisen (PvE) zal samen met (een afvaardiging van) de toekomstige gebruikers worden opgesteld. Voor het technische PvE zullen we specifieke deskundigheid inzetten op onderdelen als installaties, bouwfysica, duurzaamheid enz.. Deze processen voor de PvE's zijn van essentieel belang voor een goed resultaat. Het is van belang om voldoende tijd en energie te steken in een kwalitatief goed PvE. Hoewel er voldoende tijd is geraamd in de planning kan een zorgvuldige aanpak de planning beïnvloeden. Het is zaak dit tijdig te onderkennen en zo mogelijk bij te sturen en de planning te actualiseren.

Belangrijk aandachtspunt is de capaciteit van de organisatie om alle deelprojecten gelijktijdig te kunnen bedienen. Daarnaast zal externe capaciteit en kwaliteit ingezet moeten worden.

Geld

Voor de realisering van de uitvoeringsagenda is een indicatieve raming opgesteld om de haalbaarheid van de hele uitvoeringsagenda (tot en met 2025) te toetsen. Het stuk met deze investeringsindicaties is vertrouwelijk bijgevoegd. Het totaal geraamde investeringsvolume bedraagt circa € 20 miljoen. De benodigde investeringen in alle kernen (projectperiode 1 en 2) passen op grond van de ramingen binnen de in de begroting opgenomen budgetten.

Voor de vier deel projecten in de periode 2017 – 2020 is een totaal investeringsvolume geraamd van circa € 12,1 miljoen incl. niet verrekenbare btw. Om deze vier kernen

(deelprojecten) in uitvoering te kunnen nemen, hebben wij een voorbereidingskrediet nodig van € 2 miljoen voor de eerste vier jaar. Dit bedrag is onderdeel van het geraamde investeringsvolume van € 12,1 miljoen.

Aanpak

Per deelproject wordt een plan opgesteld dat tenminste bestaat uit het programma van eisen, een investeringsraming, planning en de wijze van aanbesteden.

Elk projectplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad, waarbij ook het benodigde budget beschikbaar wordt gesteld.

Over de verstrekte budgetten zullen wij periodiek rapporteren via de cie. MO overeenkomstig onze planning & control cyclus.

Per deelproject zullen we ook een strategisch communicatieframe maken.

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris, de burgemeester,

J.F.M. Steinbusch drs. R.J. van der Zwaag

Bijlagen/informatie voor raadsleden (+corsa nummer):
16B.03881 B&W advies vaststellen raadsvoorstel
16B.03891 Uitvoeringsagenda maatschappelijk vastgoed 2025
16U.03546 Bijlage 9.4, factsheets per kern

Volgens voorstel door de raad besloten op
de griffier, de voorzitter,

mr J.C. Waverijn drs. R.J. van der Zwaag