



Bestuursopdracht

Maatschappelijk Vastgoed

Deze bestuursopdracht vormt de opmaat naar een integrale visie op maatschappelijk vastgoed in de gemeente en de uitgangspunten voor ons beleid.

Als gemeente Steenbergen streven we naar sterke, zelfstandige en sociale gemeenschappen en kernen. We ondersteunen dit met voorzieningen en functies op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn en zorg. Voorzieningen zijn vaak verbonden aan gebouwen: maatschappelijk vastgoed. Zo beschikt iedere kern over een eigen gemeenschapshuis en in de meeste kernen zijn er één of meerdere schoolgebouwen. Zorg- en welzijnsorganisaties, sportverenigingen, culturele verenigingen en kerken beschikken ook over gebouwen en terreinen met een publieke of maatschappelijke functie, al dan niet in eigendom.

Met regelmaat is er discussie over maatschappelijk vastgoed, in de samenleving of in de gemeenteraad. De gemeente is hierin vaak een belangrijke speler, als eigenaar, verhuurder, beheerder, exploitant of gebruiker. Vraagstukken hebben betrekking op (de mate van) onderhoud, beheer, exploitatie, renovatie, vervanging, (multi)functionaliteit en verduurzaming, en starten vaak bij ontevredenheid van gebruikers over het gebouw, het beheer of de exploitatie. Het overkoepelende vraagstuk is hoe investeringen in en kosten van maatschappelijk vastgoed zich verhouden tot wensen en behoeften in de samenleving, en de 'toegevoegde waarde', de uiteindelijke maatschappelijke baten van maatschappelijk vastgoed, ook in verhouding tot andere voorzieningen in de gemeente of in de betreffende kern. De toekomstvisie Steenbergen 2040 geeft mede richting aan de opgave Maatschappelijk Vastgoed.

Ontwikkelingen binnen het onderwijs (met een relatie naar huisvesting), ontwikkelingen binnen onze gemeenschapshuizen en de functie en het beheer ervan, en diverse sportvoorzieningen hebben geleid tot de nieuwe opgave Maatschappelijk Vastgoed. Er is maatschappelijk vastgoed dat geen eigendom is van de gemeente, maar dat op de nominatie staat voor herontwikkeling. Inwoners maken zich naar aanleiding daarvan zorgen over het wellicht verdwijnen van voorzieningen. Door de diverse vraagstukken in een opgave bij elkaar te brengen, beogen we een integrale afweging te kunnen maken in al deze ontwikkelingen.

Maatschappelijk vastgoed

Onder maatschappelijk vastgoed verstaan we een gebouw of terrein, dat ontmoeting als hoofdfunctie heeft en ten dienste staat van (verschillende groepen van) inwoners, laagdrempelig en toegankelijk is, en dat geheel of gedeeltelijk door publieke middelen in stand wordt gehouden. Maatschappelijk vastgoed ondersteunt publieke functies, zoals sport, cultuur, onderwijs, of zorg en welzijn. Ook het gemeentehuis, de milieustraat en de gemeentelijke begraafplaatsen vallen onder maatschappelijk vastgoed.

Voor een deel is dit vastgoed in eigendom van de gemeente, voor een ander deel is het in eigendom bij andere maatschappelijke organisaties, met name als het gaat om zorg en welzijn, of is het in eigendom van derden, die de panden verhuren. Een keur aan organisaties, verenigingen en stichtingen, is betrokken bij maatschappelijk vastgoed, in verschillende verhoudingen, als beheerder of als (één van de vele) gebruikers.

Beoogd maatschappelijk effect

Met de opgave Maatschappelijk Vastgoed willen we de functie van maatschappelijk vastgoed voor de sociale samenhang, een sterke gemeenschap en goede zorg en voorzieningen voor onze inwoners in onze kernen optimaliseren en versterken.

Wat speelt er?

De ontwikkelingen die hebben geleid tot de opgave Maatschappelijk Vastgoed, zijn:

Integraal huisvestingsplan Onderwijs (IHP)

Samen met de gemeenten Bergen op Zoom en Woensdrecht wordt sinds 2017 gewerkt aan een Integraal Huisvestingsplan, waarin alle beleidsaspecten worden meegenomen. Dit proces is ondersteund door een extern bureau. We oriënteren ons hoe we hieraan vervolg willen geven. Dit ook in relatie tot de Toekomstvisie Steenbergen 2040! en de onderwijsvisie die in voorbereiding zijn. Voor de korte termijn spelen geen grote huisvestingsvraagstukken. In behandeling is een verzoek voor uitbreiding van de Gummarusschool. Deze wordt volgens de Verordening behandeld in 2019. Bij toekenning van de aanvraag, zal in 2020/2021 gebouwd worden.

Speel- en beweegtuinten

Wij gaan het speelareaal uitbreiden met speel- en beweegtuinten. We herzien ons beleid. Voor de realisatie gaan we uit van jaarlijks één locatie. Vooralsnog zijn hiervoor drie jaar lang middelen beschikbaar. Uitgangspunt is dat we dit samen doen met onze inwoners.

Jeugd ontmoetingsplek (JOP)

Enkele jaren terug is gewerkt aan een programma van eisen voor ver- of nieuwbouw van het jeugdhonk in Steenbergen. De tijden zijn veranderd. We heroriënteren ons hoe we invulling willen geven aan een jeugd ontmoetingsplek die past bij de doelen die de gemeente voor ogen heeft en tegemoet komt aan de wensen van de doelgroep. In 2018 is onderhoud aan het huidige jeugdhonk gepleegd. Vooralsnog voldoet het op dit moment voor de groep jongeren die er nu gebruik van maakt.

Sportvoorzieningen kledingaccommodaties

De kledingaccommodaties in Kruisland en Nieuw-Vossemeer zijn de achterliggende tijd overgedragen aan de voetbalverenigingen. Het is de bedoeling dat de kledingaccommodaties in Dinteloord in 2020 over worden gedragen. Bij VV Steenbergen (voetbalvereniging) is de overdracht van de kledelokalen nog niet afgerond.

Atletiekbaan

De toplaag van de atletiekbaan is aan vervanging toe. Ook de onderlaag van de baan is niet meer in goede staat en moet ook vernieuwd worden. Om tijd te hebben om te werken aan een permanente oplossing, is in het voorjaar van 2019 besloten om de atletiekbaan in Steenbergen de komende drie jaar door de gemeente zodanig te onderhouden dat deze geschikt is voor trainingen en wedstrijden. Een permanente oplossing vraagt een forse investering. Het vraagt tijd om de verschillende mogelijkheden die er zijn goed te onderzoeken, met de bijbehorende (financiële) consequenties.

Steenbergen Vitaal!

In 2018 is de kaderstellende beleidsnota Steenbergen Vitaal in de raad vastgesteld. De nota formuleert onder meer de volgende ambities: sport en bewegen is in Steenbergen duidelijk zichtbaar. Sportvoorzieningen zijn in voldoende mate aanwezig, multifunctioneel inzetbaar, kwalitatief op orde, goed bereikbaar (ook voor mensen met een lichamelijke beperking) en betaalbaar. De openbare ruimte is aantrekkelijk en uitdagend ingericht en nodigt uit tot veilig en verantwoord bewegen. De aanbieders op het gebied van sport, onderwijs, welzijn, kinderopvang en peuterspeelzalen werken

nauw samen en in alle kernen kunnen inwoners deelnemen aan (nieuwe) sport- en beweegarrangementen.

Tennispark

Binnen afzienbare termijn dienen de tennisbanen in Steenberg en te worden voorzien van een nieuwe topplaat.

Kunstgrasvelden

De verwachting is dat op termijn de bestaande kunstgrasvelden, als eerste v.v. Prinsenland in 2021, vervolgens vanaf 2024 de andere kunstgrasvelden, moeten worden vervangen. Dit gaat gepaard met hoge kosten.

Zwembaden

Onze inwoners maken veel gebruik van de openluchtzwembaden die de gemeente rijk is. We investeren in onderhoud, waaronder het vervangen van glijbanen.

Bibliotheek

De raad heeft begin 2018 een nieuw bibliotheekbeleid vastgesteld. De bibliotheek verplaatst de dienstverlening naar de basisscholen (Bibliotheek op School) om dicht bij de jeugd te staan en in een vroeg stadium een bijdrage te leveren aan de bestrijding van laaggeletterdheid. Dit betekent dat op termijn (eind 2020) de locatie van de bibliotheek in Steenberg vrijkomt. Op dit moment huisvest het pand ook een consultatiebureau. Het gebouw van de voormalige bibliotheek in Dinteloord staat ook leeg. Belangrijke stap in de transitie van de bibliotheek is de fusie van de bibliotheken Het Markiezaat en VANnU.

Gemeenschapshuizen

Terugkerende vraag voor de gemeente is hoe zijn het beheer van de gemeenschapshuizen wil vormgeven. Actueel is de opdracht van de raad om het lopende contract met de beheerder van 't Cromwiel per 31 december 2019 op te zeggen en met voorstellen te komen voor het beheer in de toekomst. Er spelen ook andere zaken: wensen bij gebruikers ten aanzien van het beheer of het binnenklimaat ('t Cromwiel) of toegankelijkheid van het gebouw. Sommige gebruikers (willen) kiezen voor een andere locatie. Onze inwoners vinden de gemeenschapshuizen belangrijk, maar de vraag is hoe de toekomst ervan eruit ziet, gezien veranderende wensen in de samenleving.

Vraagwijzer

Vraagwijzer maakt gebruik van de Fabrieksdijk. Wat betekent de ontwikkeling van het sociaal team of de versterking van de eerste lijn voor de bezetting en het ruimtegebruik van de Fabrieksdijk? Is vroeg of laat een andere locatie wenselijk?

Huisvesting gemeentelijke organisatie

Het gemeentehuis en de milieustraat zijn ook maatschappelijk vastgoed. De uitbreiding van de milieustraat is een project dat op zichzelf staat.

Begraafplaatsen

Vraagstukken rondom beheer doen zich ook voor bij de begraafplaatsen. Deze nemen we mee in deze opgave.

Maatschappelijk vastgoed, niet in het bezit of onder het beheer van de gemeente

Er is daarnaast maatschappelijk vastgoed dat niet in het bezit is van de gemeente, maar voor onze gemeenschap en voor het voorzieningenniveau van groot belang is:

Hof van Nassau, tante Louise, Steenbergen

De afgelopen jaren heeft ouderenzorgorganisatie tanteLouise gebouwd aan het nieuwe en moderne verpleeghuis Hof van Nassau in Steenbergen. Eind 2018 zijn de bewoners verhuist. Hof van Nassau is een soort 'living lab' waarin allerlei slimme en hoogstaande technologie wordt toegepast, met twee doelen: optimale vrijheid voor de bewoners en het verlagen van de werkdruk voor de medewerkers, onder het motto: leven met dementie in vrijheid. Tante Louise biedt een van de meest innovatieve concepten ter wereld. Hof van Nassau trekt daarmee bezoekers van over de hele wereld.

Onze Stede, tante Louise, Steenbergen

Onze Stede herbergt een verouderd concept en zal naar verwachting op termijn worden vervangen door een nieuw gezondheidscentrum, waar ouderen ook kunnen wonen. Onze Stede blijft vooralsnog in gebruik.

Nieuw Gezondheidscentrum

Tante Louise is een van de initiatiefnemers voor een nieuw gezondheidscentrum in Steenbergen. De komende jaren zal deze ontwikkeling verder vorm krijgen.

De Nieuwe Haven, tante Louise, Dinteloord

Voor onze inwoners van Dinteloord is het zorgcomplex de Nieuwe Haven een belangrijke voorziening. Samen met hen willen we deze voorziening behouden. Hoe die er in de toekomst uit zal zien, weten we nog niet.

Aan de Zuidwal, SDW, Steenbergen

In 2017 is de nieuwe woonlocatie Aan de Zuidwal van SDW geopend. Ook voor de omgeving (park en omwonenden) heeft deze locatie belangrijk. Waar dat kan willen we de betekenis van deze locatie voor de omgeving verder versterken.

Gummaruskerk

De Gummaruskerk is voor de stad Steenbergen beeldbepalend en van grote betekenis. De gemeente werkt samen met het kerkbestuur aan het behoud voor Steenbergen en een passend multifunctioneel gebruik van de Gummaruskerk.

Vestinghuys

We willen de historie van Steenbergen een plaats geven in het 'Vestinghuys', op een centrale en betekenisvolle plek in de gemeente.

Wat willen we bereiken met de opgave Maatschappelijk Vastgoed?

Vanuit de opgave Maatschappelijk Vastgoed willen we een overkoepelende visie en integraal kader ontwikkelen om bij alles wat er speelt, tot goed onderbouwde besluitvorming te kunnen komen. We willen tijdig voorbereid zijn op grote investeringen. We streven daarbij de volgende doelen na:

1. De maatschappelijke toegevoegde waarde van ons vastgoed draagt aantoonbaar bij aan de leefbaarheid in een kern. We willen dit bepalen in overleg met de betrokken of beoogde gebruikers, en bepalen met elkaar de parameters en indicatoren waaraan we dat afmeten, zoals bezettingsgraad, aantal gebruikers, gebruikerstevredenheid, en dergelijke. We leggen deze contractueel vast en gebruiken dit instrument om hierop (aan) te sturen. We verbeteren de relatie tussen beleid (wat willen we bereiken) en middelen (hoe bereiken we dat en wat mag dat kosten), waaronder subsidies. We verbinden daaraan een verbeterde monitoring- en verantwoordingscyclus.
2. De samenleving is continue in transitie. Dit vraagt voortdurend van onze maatschappelijke voorzieningen om zich daarop aan te passen. We willen dat ook ons maatschappelijk vastgoed dienstbaar is aan en gastvrij voor deze voorzieningen, aanpasbaar en flexibel in te zetten is om hieraan te voldoen. Zo neemt de diversiteit van gebruikers toe en worden functies vaker geïntegreerd. Denk bijvoorbeeld aan schoolgebouwen. Een deel van ons vastgoed is wellicht zo gebouwd dat dit onvoldoende mogelijk is. De toekomstwaarde van dit vastgoed kan te laag zijn om hierin nog te (blijven) investeren. Ook hier dient een goede maatschappelijke kosten-batenafweging te worden gemaakt. Inzicht hierin maakt onderdeel uit van deze opgave (portefeuillemanagement). De beschikbaarheid van alternatieve, soms commercieel uitgebate gebouwen speelt mee in de afweging die we als gemeente maken.
3. We willen dat ons maatschappelijk vastgoed toekomstbestendig en duurzaam is. We bedoelen daarmee dat maatschappelijk vastgoed voldoet aan de eisen van deze tijd, wat betreft uitstraling, veiligheid, een bepaald (nog vast te stellen) kwaliteitsniveau, gezondheid (zoals binnenklimaat), flexibiliteit, bereikbaarheid en toegankelijkheid, en energiegebruik. Onderdeel van deze opgave is om hiervoor eenduidige normen vast te stellen. We formuleren uitgangspunten hoe we willen omgaan met normen van buitenaf, onder andere van sportbonden.
4. Bij investeringen in gebouwen en buitensportaccommodaties maken we echter ook een realistische maatschappelijke kosten-batenafweging (of maatschappelijke business case, mBC), waarbij we rekening houden met haalbaarheid en betaalbaarheid (kosten) in verhouding tot doelmatig en efficiënt gebruik van maatschappelijk vastgoed (baten). De vraag is of de gemeente bereid is extra kosten op zich te nemen om een ouder gebouw te laten voldoen aan de eisen die vandaag de dag aan een dergelijk gebouw worden gesteld. Een vraagstuk is daarbij wel met welke kosten we rekenen, en hoe we die, bijvoorbeeld na renovatie, doorberekenen in huurprijzen.
5. Ons maatschappelijk vastgoed maken we zoveel mogelijk energieneutraal of zelfs energiepositief. Het hoe en wanneer moeten we nog nader bepalen, en is maatwerk, maar wordt wel meegenomen in de maatschappelijke business case en investeringsagenda. Vragen daarbij zijn: wat is (bijna) energieneutraal en kunnen en willen we compenseren? Daarnaast worden huurovereenkomsten in voorkomende gevallen aangepast, omdat bij investeringen in energieneutraal maken van de gebouwen de verhuurder investeert terwijl de huurder profiteert ('split incentive').
6. Steeds zullen we samen werken met alle betrokkenen. Daardoor willen we win-win-situaties creëren. We zetten in op kerngerichte samenwerking tussen maatschappelijk dienstverleners, zodat de effectiviteit in de kern wordt vergroot. Het zou mooi zijn als daardoor voorzieningen voor een kern behouden kunnen blijven. Voor (sport)voorzieningen met een bovenlokale reikwijdte of verzorgingsgebied zoeken we naar regionale samenwerking op de Brabantse Wal, in relatie tot het niveau dat we in Steenbergen als wenselijk zien.

7. We streven een effectieve en integrale interne organisatie na. Dit betekent een goed samenspel tussen bestuur, beleid en uitvoering. Vanaf het begin van iedere ontwikkeling werken we integraal door alle disciplines erbij te betrekken. Voor alle betrokken partners zijn de rollen van de gemeente helder en is er een duidelijk aanspreekpunt op alle niveaus.

Uitgangspunten

Vanuit het beleid en de coalitieakkoorden van de achterliggende jaren formuleren we voor de opgave Maatschappelijk Vastgoed de volgende uitgangspunten:

1. Onze voorzieningen dienen maatschappelijk relevant te zijn. We bedoelen daarmee dat maatschappelijke voorzieningen de leefbaarheid, sociale cohesie en het goede wonen en recreëren in onze kernen bevorderen. Daardoor voelen mensen zich verbonden en zijn trots op hun woonomgeving. Maatschappelijk vastgoed maakt dit mede mogelijk.
2. Wensen en behoeften van onze inwoners staan centraal als het gaat om de toekomst van voorzieningen in de gemeente en het daaraan verbonden vastgoed. Daarbij dienen zich vanuit het sociaal domein ook nieuwe doelgroepen aan.
3. Functies gaan voor gebouwen. Gebouwen staan ten dienste van maatschappelijke voorzieningen en functies. Deze zijn volop in transitie en zoeken nieuwe vormen. Zo willen we vanuit het sociaal domein meer zelfstandige, laagdrempelige ontmoetingsplaatsen, in 'huiskamersfeer', dichtbij onze inwoners, zonder een link met de gemeente. Het voortbestaan van een functie of voorziening, in welke vorm dan ook, is niet per definitie afhankelijk van een bestaand gebouw.
4. Zowel kenmerken van de betreffende kern, en de (door)ontwikkeling van voorzieningen in deze kern, als lokale organisatiekracht, en de staat van een gebouw, vraagt om maatwerk per accommodatie.
5. De opgave Maatschappelijk Vastgoed richt zich op vastgoed dat een publieke en ontmoetingsfunctie vervult, en de daaraan verbonden terreinen, zoals een sportveld, schoolplein of parkeerterrein. Onder deze definitie vallen ook het gemeentehuis en de milieustraat. Het betreft ook vastgoed met een publieke functie dat niet in eigendom is van de gemeente.
6. We zoeken naar een goed samenspel tussen gebruikswaarde, toekomstwaarde en cultuurhistorische waarde. Gezond realisme is doorslaggevend als gekozen moet worden tussen ambitie en betaalbaarheid. Vooral zoeken we naar slimme oplossingen, in nauwe samenwerking met betrokkenen en belanghebbenden.
7. De gemeente vervult een voorbeeldfunctie met het energieneutraal of zelfs energiepositief maken van ons maatschappelijk vastgoed.
8. Sociaal ondernemers geven we de ruimte om geheel of gedeeltelijk te voorzien in een maatschappelijke functie. Dit kan ten koste gaan van bestaande voorzieningen, maar wanneer het uiteindelijk (kosten)effectiever kan zijn, geven we het in overleg met alle betrokkenen een kans.
9. Waar die mogelijkheid zich voordoet, benutten we die om monumenten die in het bezit zijn van de gemeente, maar nu geen maatschappelijke functie vervullen, een nieuwe functie te geven.
10. Totdat er een visie is, kiezen we voor een pragmatische benadering van urgente vraagstukken, bijvoorbeeld onvoorzien maar noodzakelijk onderhoud, die zich in tussentijd voordoen. Om een goede afweging te kunnen maken, en voor breed draagvlak voor de gemaakte keuze, voeren we tijdig overleg met alle betrokkenen.

11. De gemeente stelt zich terughoudend en faciliterend op. Initiatieven of ontwikkelingen die voor een kern of lokale gemeenschap van groot belang of ingrijpend zijn, worden zoveel mogelijk vanuit deze lokale gemeenschap ontwikkeld, en anders alleen in intensieve samenwerking met deze gemeenschap. Waar dat kan en waar inwoners dit willen, krijgen zij meer verantwoordelijkheid voor hun eigen sociale en fysieke omgeving.
12. We benutten talenten, kwaliteit, ervaring en expertise die in onze kernen aanwezig is.

Relatie met andere opgaven

De opgave Maatschappelijk Vastgoed is nauw verbonden met andere opgaven. Vanuit de scope van deze opgave, zoals die hierboven is omschreven, betreft dit in het bijzonder de volgende opgaven:

Toekomstvisie

Ontwikkelingen in onze samenleving vragen om een gezamenlijke visie. Samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners maken we in 2019 een Toekomstvisie. De Toekomstvisie biedt een inspirerend perspectief en versterkt de trots van onze inwoners op hun gemeente.

Relatie met de opgave:

De Toekomstvisie biedt inspiratie voor hoe we als gemeente lokale gemeenschappen en de sociale samenhang in kernen willen versterken, en hoe inwoners tegen maatschappelijke voorzieningen aankijken. Dit geeft richting aan hoe ons maatschappelijk vastgoed door te ontwikkelen en hierop aan te passen.

Leefbaarheid & kernen

Binnen de opgave Leefbaarheid en kernen streven we naar sterke kernen en inwoners. Samenwerking tussen inwoners, burgerorganisaties, maatschappelijke organisaties en gemeente, geeft inzicht in wat er speelt, welke behoeften er zijn, wat goed gaat en wat beter kan. Er ontstaat een sterk netwerk van partners in en tussen de kernen. We steunen en stimuleren initiatieven vanuit de samenleving, onder andere door middel van het initiatievenfonds.

Relatie met de opgave:

De verhouding tussen gemeente en inwoners is volop in ontwikkeling. Ruimte voor burgerinitiatief en sociaal ondernemerschap kan gevolgen hebben voor bestaande maatschappelijke voorzieningen en het maatschappelijk vastgoed dat daaraan verbonden is.

Transformatie Sociaal Domein

Met de opgave Transformatie Sociaal Domein willen we het welbevinden en geluk van onze inwoners behouden en vergroten. Daarbij richt deze opgave zich op het geheel van formele en informele voorzieningen van welzijn en zorg, ter ondersteuning van inwoners van Steenbergen die, tijdelijk of structureel, niet op eigen kracht kunnen wonen en deelnemen aan de samenleving, zonder werk en inkomen raken, of problemen ondervinden bij het opgroeien en opvoeden van kinderen, of het voorkomen daarvan.

Relatie met de opgave:

Vanuit het sociaal domein maken we veel gebruik van de verschillende bestaande gebouwen. We willen maatschappelijk vastgoed vaker en beter benutten voor ontmoeting en dagbesteding en hun functie voor de (sociale) omgeving versterken: laagdrempelig, kleinschalig en dichtbij. Het sociaal team gaat voor haar welzijnsactiviteiten ook gebruik maken van diverse locaties in de kernen. In het domein jeugd wordt de integrale samenwerking met het onderwijs steeds belangrijker. Wellicht zijn

de gebouwen onvoldoende berekent op deze ontwikkeling. Grotere (zorg)voorzieningen kunnen worden herontwikkeld. Dit is een kans als we deze ontwikkeling doen in nauwe samenwerking met inwoners.

Omgevingswet

De Omgevingswet zet in op de transitie in het fysiek domein naar minder regels en meer vertrouwen, zodat er meer ruimte komt voor initiatieven en maatwerk. De gemeente moet zich nieuwe instrumenten eigen maken en participeren en co-creëren met burgers en bedrijven. De Omgevingswet stelt integrale voorwaarden aan de inrichting van de omgeving als het gaat om een sociale en gezonde leefomgeving, die leidt tot gezond gedrag.

Relatie met de opgave:

De plaats en uitstraling van openbare gebouwen in de ruimtelijke en sociale omgeving is ook in het kader van Omgevingswet belangrijk. Ook bij de opgave Maatschappelijk Vastgoed kijken verder dan gebouwen. Co-creatie, maatwerk, doelmatigheid en effectiviteit zijn leidende begrippen. Een recent voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van het Centrumplan Welberg en de positionering van het gemeenschapshuis en de school daarin.

Energietransitie

De opgave Energietransitie richt zich op het brede energievraagstuk, inclusief klimaatadaptatie en circulaire economie.

Relatie met de opgave:

Een van de doelen van deze opgave is het zoveel mogelijk energieneutraal of zelfs energiepositief maken van ons maatschappelijk vastgoed. Een vraagstuk is echter wat energieneutraal dan precies inhoudt, en wat dit betekent voor met name de oudere gebouwen met cultuurhistorische waarde. En zijn we bereid hiervoor extra kosten te maken.

Wat gaan we doen?

We vertalen onze doelen naar gerichte maatregelen en actie. In eerste instantie richten we ons daarbij op de jaren 2019 en 2020. Wat gaan we doen?

	Wat?	Wanneer?
1.	Voorstel toekomst van het beheer en de exploitatie van gemeenschapshuizen (uitvoering motie). Dit voorstel richt zich op een voorlopige oplossing voor gemeenschapshuis 't Cromwiel, zonder onomkeerbare stappen, vanuit een breder beeld van verschillende mogelijkheden van beheer van gemeenschapshuizen in het algemeen.	December 2019
2.	Inventarisatie van bestaand maatschappelijk vastgoed in de gemeente Steenberg. Betreft onder meer: maatschappelijk belang (functie en doelgroep), verwachte ontwikkelingen, zoals renovatie of herontwikkeling, de relatie met de gemeente (bijv. huur of subsidie). Voor zover het gemeentelijk eigendom betreft: bezettingsgraad, aantallen gebruikers, gebruikerstevredenheid, omzet, en daarnaast staat van onderhoud (NEN 2767) en/of meerjarenonderhoudsplanung.	Eind 2019

	Vastgoed in gemeentelijk eigendom dat wellicht in de toekomst een nieuwe (maatschappelijke) functie zou kunnen vervullen.	
3.	<p>Visie Maatschappelijk Vastgoed. De Toekomstvisie geeft hieraan mede richting. Nieuwe ambitie ten aanzien van maatschappelijk vastgoed: plaats en functie in de samenleving, en daarmee verbonden de uitstraling en functionaliteit van de gebouwen. De visie bevat de richting, uitgangspunten, kaders en eenduidige normen voor (in willekeurige volgorde):</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Eisen wat betreft uitstraling, veiligheid, gezondheid, flexibiliteit, bereikbaarheid en toegankelijkheid, en energiegebruik; b. Beheer en exploitatie; c. (Bijna) energieneutraal; d. Te berekenen kostprijzen en huur: welke kosten en de doorberekening ervan; e. (Huur)relatie met verenigingen (sport en cultuur) en maatschappelijke partners, zoals onderwijs en welzijn; f. Over- of ondercapaciteit van voorzieningen; g. Spreiding over de gemeente: welke voorzieningen waar. Bovenlokale voorzieningen. Geconcentreerd of niet; h. Rol van de gemeente en de gemeenschap en onderlinge verhoudingen; i. Relatie met particulier initiatief en sociaal ondernemerschap; j. Rol gemeente en samenwerking rondom maatschappelijk vastgoed dat niet in het bezit is van de gemeente; k. Verbeterde relatie tussen beleid en subsidies; l. Verbeterde monitoring- en verantwoordingscyclus; m. Afwegingskader voor investeringen in maatschappelijk vastgoed. 	<p>Medio 2020</p> <p>Eerst opiniërend, daarna besluitvormend</p>
4.	<p>Investeringsagenda voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Aan de hand van de inventarisatie, de visie, het uitvoeringsprogramma en de meerjarenonderhoudsplanning wordt een investeringsagenda opgesteld, zodat de daarmee gepaard gaande kapitaallasten in de begroting kunnen worden opgenomen. Daarnaast doen we voorstellen om vastgoed te behouden of te verkopen. De investeringsagenda laten we parallel lopen met de 'grote' investeringsagenda, die in het kader van Toekomstvisie, GVVP, en andere opgaven gevuld gaat worden. De investeringsagenda zal overigens steeds in ontwikkeling blijven.</p>	Eind 2020
5.	<p>Uitvoeringsprogramma met fasering en planning. In het uitvoeringsprogramma vertalen we de visie naar projecten en programma's, inclusief mensen en middelen. Naderhand werken we ieder project uit naar een concreet deelplan met tijdsplanning, financiële paragraaf en communicatieparagraaf. Het uitvoeringsprogramma bevat voorstellen voor een integrale interne organisatie, waarin portefeuillemanagement, accountmanagement, technisch beheer, facilitair beheer, contractmanagement en informatiemanagement en ICT ondersteunende systemen goed is verankerd.</p>	Eind 2020

Portefeuillehouder

Bij de opgave Maatschappelijk Vastgoed zijn de volgende portefeuillehouders betrokken: burgemeester Van den Belt (Communicatie, Juridische zaken), wethouder Baartmans (Wonen, Duurzaamheid), wethouder Knop (Ruimtelijke Ordening, Omgevingswet), wethouder Prent (Maatschappelijk Vastgoed, Jeugd, Onderwijs, Sport, Leefbaarheid en Kernen, Kunst en Cultuur, Beheer accommodaties) en wethouder Krook (Sociaal Domein en Financiën). Wethouder Prent is coördinerend portefeuillehouder.

Interne stuurgroep

Er wordt een interne stuurgroep ingericht onder leiding van wethouder Prent, met de ambtelijk opdrachtgever en (een vertegenwoordiging van) de ambtelijk opdrachtnemers als deelnemers.

Ambtelijk opdrachtgever, opdrachtnemers en projectleiders

Ambtelijk opdrachtgever: Pieter Paardekooper

Ambtelijk opdrachtnemers / projectleiders: nader te bepalen.

De ambtelijk opdrachtnemers en de ambtelijk opdrachtgever vormen een interne werkgroep. De interne werkgroep komt iedere maand in een integraal overleg kort bij elkaar om de voortgang te monitoren, knelpunten te bespreken en waar nodig afspraken bij te stellen.

Vanuit de eigen organisatie te betrekken (in overleg): beleidsadviseurs, Juridische zaken, Communicatie en Financiën.

Monitoring en evaluatie

Voor de opgaven in het algemeen wordt een monitoring- en evaluatiecyclus ingericht. Belangrijke mijlpalen in de voortgang van deze opgave zijn de Visie Maatschappelijk Vastgoed (oplevering medio 2020), de investeringsagenda en een uitvoeringsprogramma (oplevering verwacht eind 2020). De monitoring- en evaluatiecyclus maakt onderdeel uit van het uitvoeringsprogramma.

Risico's en beheersmaatregelen

1. Integrale organisatie ontbreekt, onduidelijke rollen en verantwoordelijkheden; maatschappelijk vastgoed in al zijn facetten zit verstrengeld met de ambtelijke organisatie. Dit vraagt een heroriëntatie op hoe we het nu hebben georganiseerd. Die volgt echter uit de nieuwe lijn die we vanuit de visie en het uitvoeringsprogramma kunnen vertalen naar de organisatie. Soms kunnen we snel praktische verbeteringen, afstemming of afspraken realiseren. Dit is aan het middenmanagement om dit direct op te pakken.
2. Politieke druk om toch nu al te beslissen op losse dossiers; de visie die in de maak is, geeft straks richting, ook op ogenschijnlijk losstaande dossiers. We nemen de tijd voor een integrale afweging.
3. Onvoldoende capaciteit in de ambtelijke organisatie; door gekoppeld aan de visie en de investeringsagenda een uitvoeringsprogramma op te stellen, kunnen we een inschatting maken van de ambtelijke capaciteit die nodig is, en daarin voorzien. Door vraagstukken integraal onder de opgave te brengen, creëren we ook rust, zodat er tijd overblijft voor goede en afgewogen besluiten.

4. Onvoldoende juridische ondersteuning en/of expertise voor een gedegen contractmanagement; er is financiële ruimte om waar nodig specialisten in te huren, die we als (kleine) gemeente niet in dienst hebben.
5. Onvoldoende afstemming tussen opgaven en/of ruimtelijke ontwikkelingen; we leggen de nodige dwarsverbindingen door afstemming en door de samenstelling van een multidisciplinair team.
6. Onvoldoende tijd en aandacht voor het betrekken van maatschappelijke partners; in het traject naar een visie moeten we hiervoor ruim tijd uittrekken. Dit betaalt zich later uit in een groter draagvlak voor ons beleid en een soepeler implementatie, wanneer dit beleid gevolgen heeft voor onze maatschappelijke partners.
7. Onvoldoende bereidheid om vanuit een breed maatschappelijk belang te kijken in plaats van het eigen organisatie- of verenigingsbelang; door maatschappelijke partners tijdig en in gezamenlijkheid bij plannen te betrekken, willen we alle belangen in een vroeg stadium op tafel hebben. We streven ernaar deelbelangen om te vormen naar één groot gemeenschappelijk belang.
8. Financiën; we stellen een investeringsagenda op. Deze zal steeds in ontwikkeling blijven. Projectcapaciteit wordt gedekt uit het investeringsbudget.

Mensen en middelen

Dit traject vraagt inzet vanuit verschillende disciplines. In 2019 (september – december) ligt het accent op de inventarisatie van het vastgoed (vooral inzet vanuit BRA en een projectmedewerker) en het voorstel beheer gemeenschapshuizen (uitvoering motie 't Cromwiel) (vooral inzet vanuit W&Z). Gezien alles wat er op het gebied van maatschappelijk vastgoed speelt, is de coördinerende inzet van een projectleider ook in 2019 al wenselijk.

In 2020 ligt het accent op het opstellen van een integrale visie, een investeringsagenda en uitvoeringsprogramma.

Medewerker / Team	Uren 2019	Uren 2020
Projectleider	80	725
Projectmedewerker	260	260
Communicatie	0	25
Juridische zaken	0	25
Inzet vanuit team WWB (RO)	0	25
Inzet vanuit team BRA	25	200
Inzet vanuit team W&Z	25	250
Inzet vanuit team Servicecentrum	0	25
Totaal	390	1535

Budget

Voor uitvoering van de opgave Maatschappelijk Vastgoed zijn de volgende budgetten beschikbaar: 2020 100.000, 2021 50.000 en 2022 50.000 eenmalig. Dit budget kan worden aangewend voor kosten voor projectleiding, onderzoek, visievorming, planvorming en centrale coördinatie van het uitvoeringsprogramma.

De ambitie om de accommodaties energieneutraal te maken wordt meegenomen in de planvorming en investeringsagenda voor de opgave Maatschappelijk Vastgoed. De middelen die we daarvoor al in de begroting hebben opgenomen zetten we hiervoor in.

Investeringsagenda

Gaandeweg bouwen we een Investeringsagenda Steenbergen, die in de perspectiefnota 2021 een voorlopig en in de perspectiefnota 2022 een volledig beeld moet geven.

Voor projecten die opgenomen worden in de investeringsagenda worden de kosten van projectleiding (en -assistentie) gedekt uit het investeringsbedrag. Op het moment dat er nieuwe ambities worden geformuleerd, moet ook de capaciteit beschikbaar worden gesteld. Concreet betekent dit dat bij nieuwe projecten en/of investeringen de capaciteit wordt meegenomen bij het investeringskrediet.

De beschikbare investeringsbedragen uit de begroting 2019 worden betrokken bij het opstellen van de nieuwe Investeringsagenda Steenbergen. Zoals het raadsprogramma aangeeft vormen deze een fundament om op voort te bouwen.