Strategisch vastgoedplan

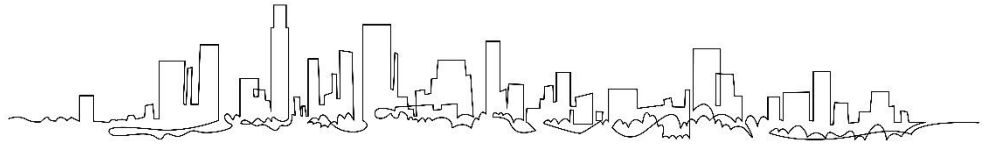
Maatschappelijk vastgoed gemeente Dronten

Opdrachtgever
Gemeente Dronten

Datum
18 april 2023

Referentie
1697604-0018.1.0

Auteur(s)
Pim Bressers
Steven Dings



Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Postbus 70501
5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl

www.hevo.nl

ISO 9001-gecertificeerd

Inhoudsopgave

Samenvatting 3

1. Inleiding 5
1.1. Doelstelling 5
1.2. Leeswijzer 5
1.3. Bestuurlijke route 5

2. Analyse & context 6
2.1. Analyse vastgoedportefeuille 6
2.2. Groeiambities Dronten 9
2.3. Duurzaamheidsopgave & ambities 9
2.3.1 Klimaatakkoord 10
2.3.2 (Interne) CO_2-heffing 11
2.3.3 Energie-efficiënt bouwen (Trias Energetica) 11
2.3.4 Circulariteit 12
2.3.5 Klimaatadaptatie 12
2.4. Kwaliteit, functionaliteit & toekomstbestendigheid 13

3. Vastgoedbeleid 13
3.1. Strategisch vastgoedbeleid 13
3.2. Vastgoed en beleid in verbinding 15
3.3. Zelf doen, in regie of volledig uitbesteden 15
3.4. Levensduur, waardering en afschrijving vastgoed 17

4. Beleidsterreinen met accommodaties 18
4.1. Onderwijs 18
4.2. Sport & recreatie 18
4.2.1 Binnensportaccommodaties 18
4.2.2 Buitenzwembaden 19
4.2.3 Kleedkamers buitensportverenigingen 19
4.3. Kunst & cultuur en Zorg & welzijn 19
4.3.1 De Meerpaal 19
4.3.2 Bibliotheken 20
4.4. Gemeentelijke bedrijfsvoering 20
4.5. MFA's 20
4.6. Overig gemeentelijk vastgoed 20

5. Programma 21
5.1. Aankomende vastgoedingrepen 21
5.1.1 Dronten (kern) 21
5.1.2 Swifterbant 25
5.1.3 Biddinghuizen 26
5.2. Totaaloverzicht vastgoedprogramma 28
5.3. Financiële consequenties vastgoedprogramma 29

6. Positie van vastgoed in de organisatie 31

Samenvatting

Introductie

De gemeente Dronten beschikt over een uitgebreide portefeuille aan gemeentelijk vastgoed, met onder meer onderwijshuisvesting, binnensportaccommodaties, het gemeentehuis, hulpdiensten, gemeentewerf en diverse zorg-, welzijns-, en culturele accommodaties. Een dergelijke portefeuille betekent een stevige verantwoordelijkheid en financiële last. Tegelijkertijd staat de gemeente Dronten voor een forse vervangingsopgave. Een groot gedeelte van dit vastgoed (met name het onderwijsvastgoed) is sterk verouderd en behoeft op korte termijn grootschalige investeringen. Dit strategisch vastgoedplan ondersteunt bij het maken van zorgvuldige keuzes ten behoeve van een toekomstbestendige portefeuille en een effectieve vastgoedorganisatie met de juiste capaciteit en competenties.
Het voorliggend strategisch vastgoedplan (SVP) bevat de algemene kaders voor het voeren van strategisch vastgoedbeleid alsook een beschrijving van het maatschappelijke vastgoed dat de gemeente Dronten in eigendom heeft. Daarnaast bevindt zich het Integraal Huisvestingsplan (IHP), dit document gaat specifiek in op het onderwijsvastgoed én de binnensportaccommodaties. In hoofdstuk 5 van het SVP komen deze samen in het totale vastgoedprogramma en de financiële consequenties daarvan.

Strategische visie: programma lange termijn

Het "hebben" van vastgoed is voor een gemeente géén doel op zichzelf; vastgoed faciliteert in de uitvoering van beleid & dienstverlening en faciliteert daarmee bij het bereiken van maatschappelijke effecten voor inwoners.
Gemeentelijk vastgoedbeleid is erop gericht doelmatige huisvesting aan gebruikers te bieden tegen verantwoorde financiële lasten en risico's. Dat betekent het volgende:

- De gemeentelijke vastgoedportefeuille dient te passen bij de opgaven (kerntaken) die de gemeente heeft; die opgaven worden geformuleerd binnen de verschillende beleidsterreinen van waaruit de behoefte aan huisvesting kan worden vastgesteld; een bijzonder aspect is de beoogde groei van het inwonertal van Dronten en de bijbehorende groei van de publieke voorzieningen.
- Het klimaatakkoord en de sectorale routekaart verduurzaming van de VNG dwingen de gemeente tot verduurzaming van de portefeuille in de periode van heden tot 2050.

Dit strategisch vastgoedplan zet in de tijd een grote diversiteit aan vastgoedprojecten uit, waarmee de gemeente haar portefeuille in balans brengt met haar opgaven. Het programma aan projecten en andere investeringen is samengesteld aan de hand van het samen met de stakeholders geformuleerde IHP, verduurzamingsplannen, reeds vastgestelde besluiten en andere bestaande inzichten m.b.t. de vastgoedvoorraad. Voor een aantal objecten is aanvullend onderzoek of het formuleren van een beleidsvisie nodig voordat er overgegaan kan worden tot een goede vastgoed beslissing. Het complete programma, verdeeld over vier termijnen, is opgenomen in de figuur in paragraaf 5.2, in paragraaf 5.3 is dit vervolgens ook vertaald naar financiële consequenties.

Zoals reeds gezegd staat de gemeente Dronten op korte termijn voor een grote vervangingsopgave. Alleen in de periode van 0-10 jaar bedraagt deze opgave circa € 135 miljoen (prijspeil 1-1-2023, incl. btw, excl. indexering). Een groot gedeelte van deze investeringen bevat onderwijsvastgoed, hierbij is het vanuit de wettelijke verplichting voor een gemeente feitelijk geen keuze om dit te doen. Een aantal andere objecten die binnen deze investeringen vallen zijn géén directe 'kerntaak' (lees wettelijke huisvestingsverplichting) van de gemeente, hierover zijn wél keuzes mogelijk en is het voeren van strategisch vastgoedbeleid van belang om grip te krijgen op de opgave.

Strategisch vastgoedbeleid

Sector	Huisvesting	toelichting
Onderwijs	✓	*Wettelijke taak*
Sport & recreatie	✓ ✗	*Geen wettelijke taak behoudens bewegingsonderwijs, (mogelijk) beleidsbehoefte*
Zorg & welzijn	✓ ✗	*Kinderopvang geen wettelijke taak, VVE plicht doorgelegd*
Gemeentelijke bedrijfsvoering	✓	*Primaire behoefte*
Kunst & cultuur	✗	*(mogelijk) beleidsbehoefte (wens)*
MFA's	✗	*(mogelijk) beleidsbehoefte (wens)*
Overig	✓ ✗	*Geen wettelijke taak, behoudens hulpdiensten*

Om strategisch vastgoedbeleid te kunnen voeren is het van belang dat het organisatieonderdeel 'vastgoed' in directe verbinding staat met de verschillende beleidsterreinen. Aangezien maatschappelijk vastgoed faciliterend is aan het beleid en de dienstverlening van de gemeente ontstaat een vastgoedvraagstuk in principe namelijk vanuit de beleidsterreinen. Door een verbinding te realiseren wordt 'vastgoed' betrokken bij het realiseren van beleidsdocumenten en visies en kunnen de implicaties daarvan voor vastgoed aan de voorkant geadresseerd

worden. Vastgoedvraagstukken resulteren immers in langlopende en grote financiële verplichtingen en risico's. Daarvoor is het van belang dat er goede en weloverwogen beslissingen gemaakt worden alvorens een investering gedaan wordt. Door de verbinding tussen 'vastgoed' en 'beleid' te realiseren wordt voorkomen dat vastgoedvraagstukken als een verrassing komen maar integraal onderdeel worden van beleidsdocumenten. Een voorbeeld hiervan is het Integraal Huisvestingsplan; hierin zit een duidelijke verbinding tussen beleid (onderwijs, binnensport en zorg/welzijn) en vastgoed.
Het voeren van Strategisch Vastgoedbeleid is in de basis terug te brengen tot een viertal kernvragen:

Kernvragen Strategisch Vastgoedbeleid

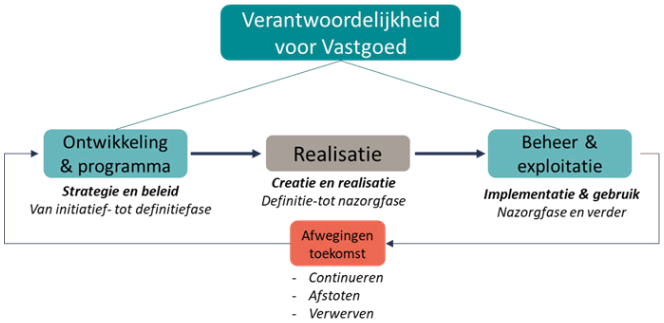
1. **Welk beleidsdoel faciliteert het vastgoed en is dit een kerntaak van de gemeente of niet?**
   In *verbinding* met de beleidsterreinen kan deze vraag van een antwoord worden voorzien.
2. **Wat is de noodzaak voor het uitvoeren van de vastgoedingreep?**
   Sommige vastgoedvraagstukken ontstaan primair vanuit urgentie, middels een conditiemeting kan de noodzaak inzichtelijk gemaakt worden. Vraag 1 is vervolgens alsnog van toepassing.
3. **Welke mogelijkheden/alternatieven zijn er? En welke heeft de voorkeur?**
   Wellicht is renovatie ook een mogelijkheid? Of zijn er andere objecten beschikbaar? Middels haalbaarheids- en scenariostudies kan hierop een antwoord worden geformuleerd.
4. **Welke (financiële) consequenties en risico's kent het uitvoeren van de ingreep?**
   Vastgoed kent lange (financiële) verplichtingen en risico's. In deze stap dienen deze inzichtelijk gemaakt te worden zodat een goed onderbouwde beslissing genomen kan worden.

Zelf doen, regie of uitbesteden
Na dat er gekozen is dat maatschappelijk vastgoed benodigd is voor het uitvoeren van bepaalde beleidstaken (of wensen) ontstaat de vraag welke vorm van exploitatie daarbij het meest passend is. Voor sommige sectoren is dat wettelijk geregeld; voor bijvoorbeeld het onderwijsvastgoed ligt de exploitatie volledig bij de schoolbesturen en vindt overleg daarover plaats tijdens het OOGO (zie ook het IHP). Voor de andere vormen van maatschappelijk vastgoed is het in de basis een beleidskeuze welke vorm van exploitatie daarbij passend is. Ook hier staan wederom een aantal vragen centraal:

- 'Wat gebeurt er in het vastgoedobject?'
- 'In hoeverre wil ik daar als gemeente directe invloed op hebben?'.
- 'Welke mate van professionaliteit heeft de gebruiker en welke rol kan deze spelen in de exploitatie?'

Op basis van deze vragen kan een keuze gemaakt worden in de mate van invloed die de gemeente wil hebben. Voor het vastgoed voor de gemeentelijke organisatie geldt veelal dat gemeenten dat in eigen beheer willen hebben zodat ze ook niet afhankelijk zijn van derden. Voor bijvoorbeeld binnensportaccommodaties zie je veelal de beweging (zo ook reeds in Dronten) dat de exploitatie daarvan wordt overgelaten aan een andere partij. Het is van belang om dit vooraf goed uit te werken en vast te leggen in contractuele afspraken. Het betreft immers maatschappelijk vastgoed en wanneer het 'in regie' geven van een object na verloop van tijd toch niet succesvol blijkt te zijn zal de gemeente uit eindelijk veelal wel aan de lat staan om (financieel) bij te springen.

Rol en positie organisatieonderdeel Vastgoed
Het advies is om de integrale verantwoordelijkheid voor het vastgoed (dat wil zeggen de verantwoordelijkheid voor ontwikkeling, realisatie en beheer (de gehele levenscyclus, binnen Dronten ook bekend als "Beleid, Bouwen en Beheren")) bij *één organisatieonderdeel* te beleggen. Dat onderdeel kan het beleid voor en de investeringen in het vastgoed goed afwegen tegen de effecten op het beheer en de exploitatie. Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Het advies is om dit Strategisch Vastgoedplan (evenals het IHP) iedere 4 jaar te herijken en te voorzien van de laatste ontwikkelingen. De groei van Dronten kan vragen om tussentijdse herijkingen.

1. Inleiding

De gemeente Dronten beschikt over een uitgebreide portefeuille aan gemeentelijk vastgoed, met onder meer onderwijshuisvesting, (binnen)sportaccommodaties, “het huis van de gemeente Dronten”, de gemeentewerf, de diverse andere culturele/maatschappelijke voorzieningen. In totaal betreft het circa 53 objecten.

Het ‘hebben en behouden’ van vastgoed brengt grote en langdurige (financiële) lasten en risico’s met zich mee. Het is daarbij belangrijk om te benoemen dat het ‘hebben’ van vastgoed géén doel op zichzelf zou moeten zijn voor een gemeente. Maatschappelijk vastgoed faciliteert in de uitvoering van wettelijke taken, beleid en dienstverlening. Om goed invulling te kunnen geven aan die specifieke rol van maatschappelijk vastgoed is in de gemeente Dronten de wens ontstaan voor het formuleren van een Strategisch Vastgoedplan (SVP).

In de periode september 2021 tot circa juli 2022 is er gewerkt aan een Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor de gemeente Dronten. Conform het wetsvoorstel, dat naar verwachting vanaf 2024 actief wordt, richt een IHP zich op de onderwijshuisvesting binnen een gemeente. Het opstellen en 4 of 5 jaarlijks herijken van een dergelijk IHP wordt conform het wetsvoorstel vanaf 2024 een verplichting.
Het IHP voor de gemeente Dronten is in goed overleg tussen de gemeente, schoolbesturen en kinderopvangorganisaties opgesteld. Gaandeweg dit proces is het IHP uitgebreid met ‘andere soorten’ vastgoed zoals (binnen)sport en welzijns- en cultuurvoorzieningen zoals De Meerpaal.

Tijdens de technische toelichting op dit IHP aan de gemeenteraad van Dronten in september 2022 is geconcludeerd dat met dit IHP een groot gedeelte van de vastgoedportefeuille van Dronten in beeld is maar nog niet alles. De wens is tijdens deze bijeenkomst uitgesproken om het IHP nog verder uit te breiden naar het volledige maatschappelijke vastgoed van de gemeente Dronten.

De wettelijke basis van het begrip “IHP” richt zich echter primair op onderwijshuisvesting; het voorzien hierin is een wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente. Het beleid rondom onderwijshuisvesting is daarmee zeer afwijkend van het beleid rondom andere maatschappelijke vastgoedobjecten.

Om die reden is er voor gekozen om de inhoud van het IHP Gemeente Dronten terug te brengen naar puur onderwijshuisvesting (aangevuld met kinderopvang en de binnensportaccommodaties) en een overkoepelend SVP te schrijven dat zich richt op het andere maatschappelijk vastgoed binnen de gemeente Dronten en het voeren van strategisch vastgoedbeleid.

1.1. Doelstelling

Dit plan beoogt enerzijds inzicht te geven in de totale vastgoedportefeuille van de gemeente Dronten en de aankomende opgave die de gemeente heeft om het vastgoed te vernieuwen en te verduurzamen. Daarnaast geeft dit plan ook beleidskaders waar rekening mee gehouden moet worden bij toekomstige vastgoedbeslissingen als ook kaders welke kunnen helpen bij het voeren van strategisch vastgoedbeleid om van daaruit goed onderbouwde afwegingen rondom toekomstige investeringen te kunnen maken.

1.2. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van dit SVP begint met een analyse van de vastgoedportefeuille alsook een schets van de context waarin dit vastgoed zich bevindt. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op het ‘voeren van vastgoedbeleid’ en het belang van de verbinding met de verschillende beleidsterreinen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende beleidsterreinen die vastgoed gebruiken doorlopen om in hoofdstuk 5 vervolgens de vertaling te maken naar het volledige vastgoedprogramma (aanstaande projecten) en de bijbehorende financiële consequenties. In hoofdstuk 6 wordt tenslotte nog beknopt ingegaan een mogelijk inrichting van het organisatieonderdeel ‘vastgoed’ om goed grip te houden op de gehele levenscyclus van het vastgoed en actief strategisch vastgoedbeleid te kunnen voeren.

1.3. Bestuurlijke route

Strategische keuzes in de vastgoedportefeuille zijn van substantiële invloed op de gemeentelijke financiën. Het advies is dan ook om het Strategisch vastgoedplan te agenderen voor de gemeenteraad van Dronten. Hierdoor kan er bij toekomstige beslissingen gebruik gemaakt worden van de in dit plan geformuleerde afwegingskaders. Het IHP (met investeringsprogramma) wordt bij voorkeur vastgesteld door de gemeenteraad zodat alle stakeholders weten waar ze (grofweg) aan toe zijn en daar naar kunnen acteren.

2. Analyse & context

De gemeente Dronten opereert binnen een bepaalde context; haar eigen directe omgeving maar ook de landelijke en mondiale context heeft invloed op de gemeente Dronten en daarmee ook haar vastgoedportefeuille.

Dit hoofdstuk begint met een globale analyse van de vastgoedportefeuille. Vervolgens wordt een doorkijk gemaakt naar de ‘grotere context’ waarbinnen Dronten opereert en wat de invloed daarvan (mogelijk) is op het maatschappelijk vastgoed in deze gemeente.

2.1. Analyse vastgoedportefeuille

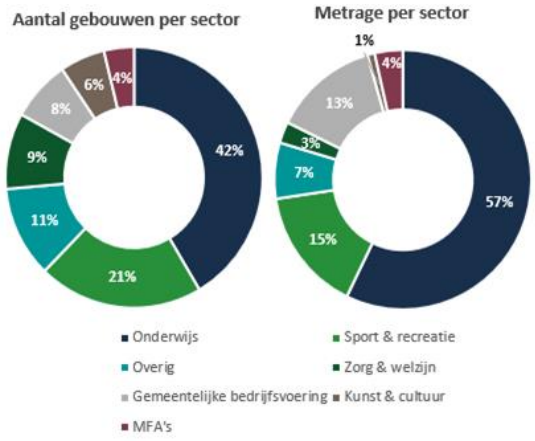
De gemeente Dronten heeft in 2023, conform de gedane inventarisatie, 53 vastgoedobjecten in eigendom, in totaal betreft het circa 85.000m^2 aan vastgoed. Het betreft hier nadrukkelijk vastgoedobjecten als zijnde ‘gebouwen’ en dus geen gronden, sportterreinen, etc.. Een uitzondering hierop zijn de twee buitenzwembaden, deze zijn meegenomen als ‘vastgoed’. Momenteel zijn er ook nog een aantal kleedkamers van buitensportverenigingen in eigendom van de gemeente (7 verenigingen). Conform eerdere besluiten wordt het eigendom hiervan geleidelijk overgedragen naar de verenigingen zelf, om die reden zijn deze voor nu niet opgenomen in dit portefeuille overzicht. De overdracht van het eigendom komt later in dit SVP wel terug.

Het vastgoed van de gemeente Dronten kan grofweg worden ingedeeld in zeven categorieën:

- Onderwijshuisvesting *(alle typen funderend onderwijs; zie IHP)*
- Sport & recreatie
- Overig *(parkeergarage, brandweerkazerne, etc.)*
- Zorg & welzijn *(m.n. solitaire kinderopvang locaties)*
- Gemeentelijke bedrijfsvoering *(gemeentehuis en gemeentewerf)*
- Kunst & cultuur *(bibliotheek, Ludgerustoren, etc.)*
- MFA’s *(Het Koetshuis en De Steiger)*

Zoals zichtbaar in de cirkeldiagrammen op de volgende pagina bevat het onderwijsvastgoed met 42% van alle objecten een groot gedeelte van de totale vastgoedportefeuille, gevolgd door ‘sport & recreatie’ met circa 21% van de objecten.

Gekeken naar het aandeel per sector in het totaal metrage bevat het onderwijsvastgoed, met circa 57%, meer dan de helft van het totale vastgoed.



Kijkend naar landelijke benchmarks is de verdeling van het vastgoed over de verschillende sectoren geen vreemd beeld. In gemeentelijke vastgoedportefeuilles beslaat de onderwijshuisvesting (praktisch) altijd het grootste gedeelte de vastgoedportefeuille, gevolgd door sport. Kijkend naar de wettelijke verplichtingen van een gemeente is dat niet vreemd, het voorzien in onderwijshuisvesting als ook huisvesting voor bewegingsonderwijs zijn immers de enige wettelijke vastgoed verantwoordelijkheden die een gemeente kent. Hoewel de gemeente voor andere beleidsterreinen wellicht geen vastgoedverplichting kent, kan vastgoed vanzelfsprekend wel een belangrijke rol spelen in het invullen van dit beleidsterrein. Later in dit SVP wordt daar verder op ingegaan.

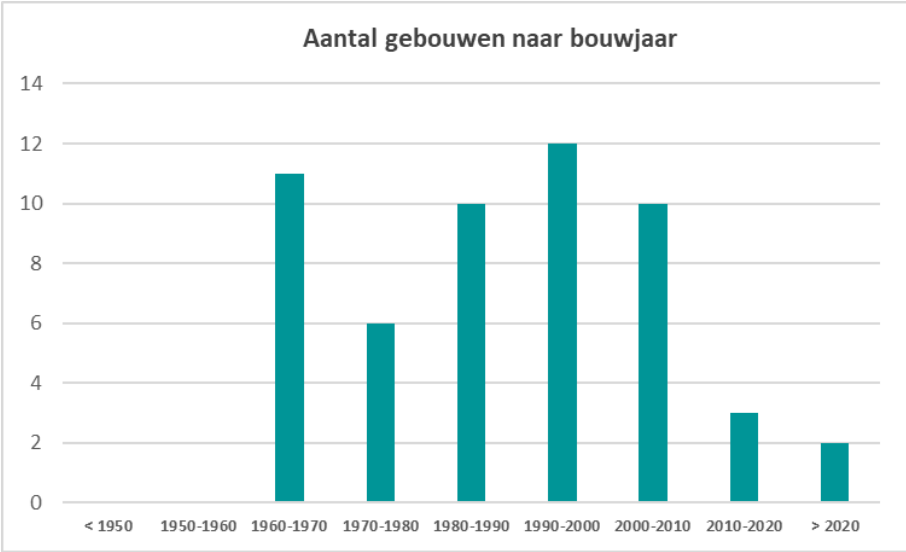
Op de volgende pagina zijn vervolgens twee grafieken opgenomen die de totale vastgoedportefeuille indelen op basis van oorspronkelijk bouwjaar van het betreffende object *(N.B. gelet op de recente volledige renovatie is het gemeentehuis hier op 2021 gezet).*

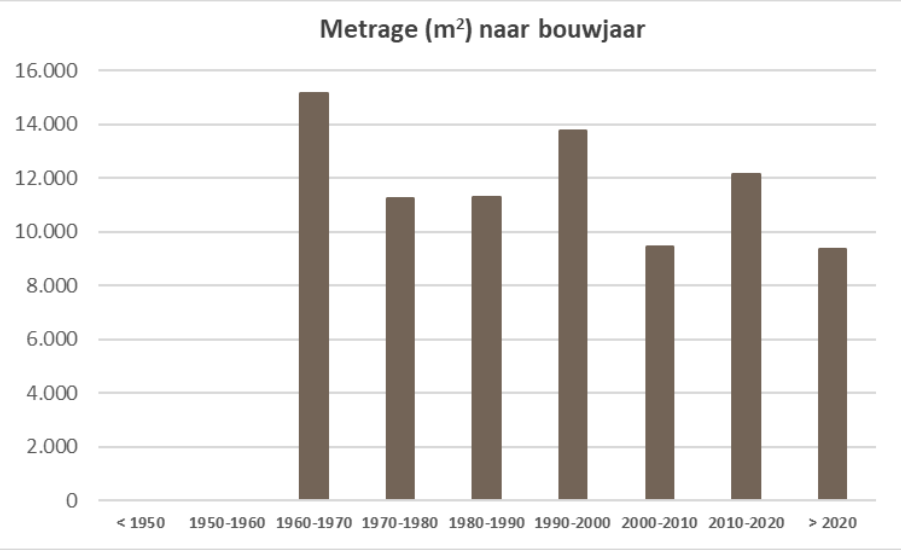
Het ontstaan van de gemeente Dronten en de provincie Flevoland is hierin goed zichtbaar, er is immers geen vastgoed aanwezig van vóór de periode 1960-1970. Gelijktijdig valt op dat uit deze eerste periode een relatief groot aantal gebouwen nog steeds operationeel zijn. Circa 31% van het vastgoed (17 objecten) in de gemeente Dronten is ouder dan 40 jaar (afkomstig uit de perioden 1960-1970 en 1970-1980), het betreft hier ruim 26.000m^2 aan maatschappelijk vastgoed. Deze gebouwen zijn daarmee voorbij de doorgaans technische en economische levensduur van circa 40

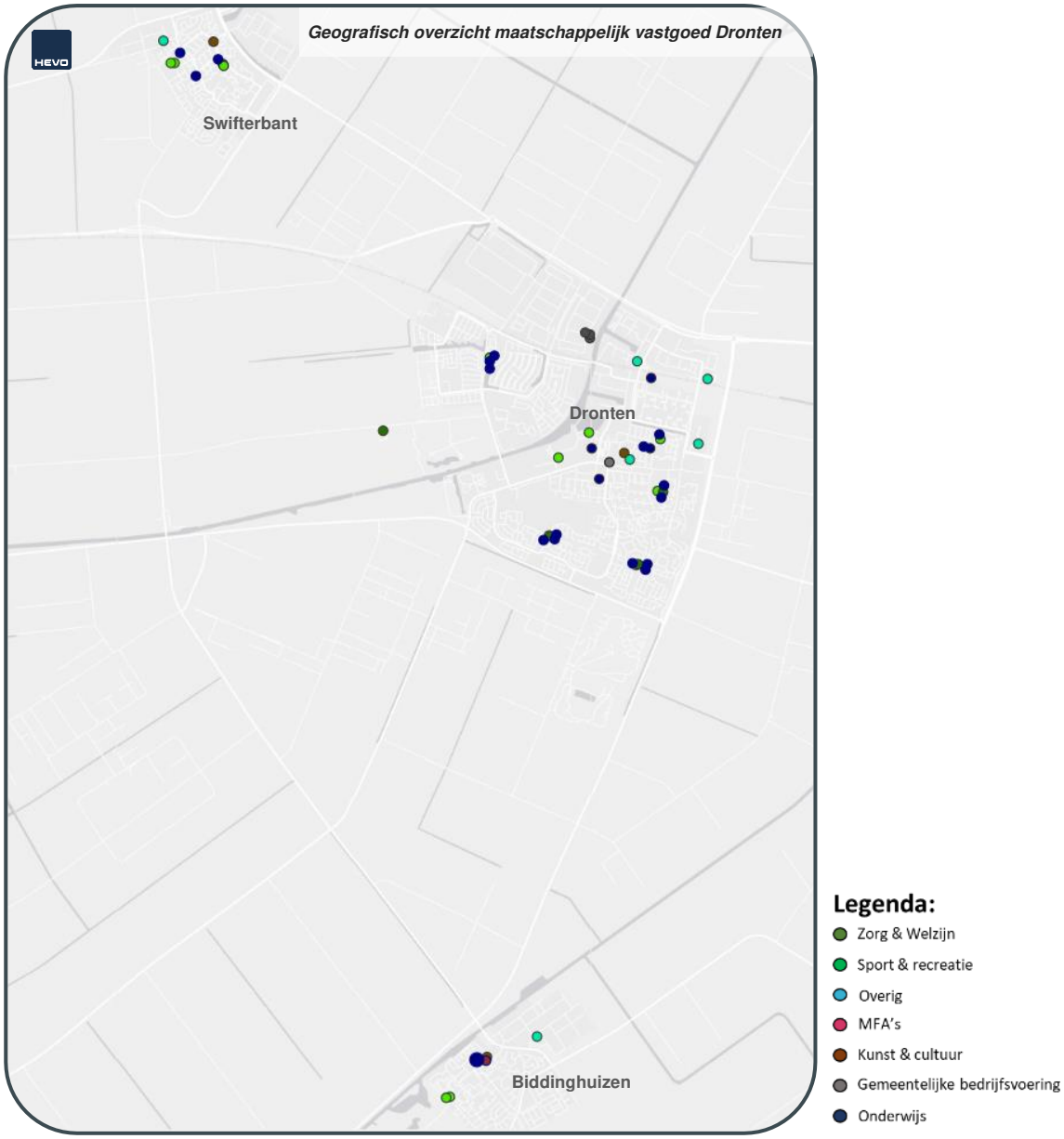
jaar, nog aangevuld met de ervaring dat gebouwen uit deze bouwjaarcategorieën doorgaans niet gekenmerkt worden door een bijzonder hoge bouwkundige kwaliteit en flexibiliteit. De gemeente Dronten heeft daarmee technisch gezien een achterstand op de reguliere vastgoedvervangingsopgave. Dit vormt dan ook een belangrijk deel van de verklaring voor de grote investeringsopgave waar de gemeente op de korte termijn voor staat.

Voor een beperkt gedeelte van het vastgoed binnen de gemeente zijn tijdens het schrijven van deze rapportages energielabels bekend. Omdat een groot gedeelte ontbreekt kan er geen totaalbeeld gecreëerd worden. Om die reden is er in dit SVP geen duurzaamheidsanalyse van het vastgoed gemaakt, echter op basis van de bouwjaren van het bestaande vastgoed kan naar verwachting de conclusie getrokken worden dat een groot gedeelte van het vastgoed (circa alles van vóór 1990) geen hoge duurzaamheidsprestaties zal kennen.

Op de volgende pagina is een geografisch overzicht opgenomen van het maatschappelijk vastgoed in de gemeente Dronten, onderverdeeld naar sector.






Geografisch overzicht maatschappelijk vastgoed Dronten
Swifterbant
Dronten
Biddinghuizen
Legenda:
Zorg & Welzijn
Sport & recreatie
Overig
MFA's
Kunst & cultuur
Gemeentelijke bedrijfsvoering
Onderwijs

2.2. Groeiambities Dronten

De gemeente Dronten kent als gemeente in de provincie Flevoland een bijzondere historie. Een gemeente die ontstaan is vanaf circa 1962 en sindsdien sterk gegroeid is tot een totaal van circa 43 duizend inwoners. De gemeente Dronten bestaat uit drie kernen: Dronten, Biddinghuizen en Swifterbant.

De ambities van Dronten gaan echter verder. Onder het motto van “Dronten ontwikkelt” is de ambitie ontstaan om de gemeente te laten groeien naar een totaal van circa 65.000 inwoners. De precieze invulling hiervan wordt momenteel verder uitgewerkt. Met de extra woningbouw en het grotere inwonertal stijgt ook de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. Hoewel de behoefte aan voorzieningen niet 1-op-1 toe zal nemen met de groei van de bevolking, dient er wel rekening gehouden te worden met een toenemende vraag en capaciteitsbehoefte.

Vastgoed kent doorgaans een langzame proces- en besluitvorming. Om de toekomstige groei van de gemeente te faciliteren is het van belang dat de bijbehorende ontwikkelingen in het voorzieningenniveau tijdig worden meegenomen.
Met name voor onderwijshuisvesting als ook de (binnen)sportfaciliteiten geldt dat zodra er meer concreet zicht is op de programmering van deze gewenste uitbreidingen deze zo snel als mogelijk vertaald moeten worden naar prognoses om van daaruit het benodigde aantal voorzieningen te kunnen bepalen. Hoewel de ‘knellende effecten’ waarschijnlijk wat minder snel problematisch worden dan bij de onderwijshuisvesting en (binnen)sportaccommodaties geldt datzelfde ook voor de andere voorzieningen van de gemeente, zoals de gemeentewerf, cultuurfaciliteiten, multifunctionele accommodaties, buurtcentra en buitensportterreinen.
Met de groei van de gemeente is het ook belangrijk om de afweging te maken “wat voor gemeente wil Dronten zijn?” om op basis hiervan het gewenste voorzieningenniveau meer concreet vorm te kunnen geven. Deze visie is belangrijk om, gelijktijdig aan de ontwikkeling, de vertaalslag te maken naar de kwaliteit en de kwantiteit van het maatschappelijk vastgoed. De impact van deze groei op de maatschappelijke voorzieningen is op dit moment nog geen onderdeel van de investeringsopgave.

2.3. Duurzaamheidsopgave & ambities

Onze leefomgeving staat voor aanzienlijke uitdagingen op het gebied van duurzaamheid. Dit geldt ook voor de gebouwde omgeving en daarmee het maatschappelijk vastgoed. De gemeente Dronten kent een klimaatbeleidsplan uit 2017, bij het schrijven van dit SVP is dit nog steeds de meest recente versie. Hierin staat dat de gemeente Dronten de ambitie heeft om klimaatneutraal te zijn in 2020 en aardgasvrij in 2050 (of zoveel eerder). Op het grondgebied van de gemeente Dronten wordt een (zeer) grote hoeveelheid groene energie opgewekt. Wanneer dat verrekend wordt met het totale verbruik van de gemeente dan zal de klimaatneutraliteit technisch gezien bereikt zijn. Echter gaan de doelstellingen uit het Klimaatakkoord (zie 2.3.1) met name in op het reduceren van het energieverbruik van de verschillende sectoren, waaronder het maatschappelijk vastgoed. In het klimaatbeleidsplan wordt aan deze omvangrijke verduurzamingsoperatie slechts beperkt aandacht gegeven. Ten tijden van het formuleren van dit beleidsplan was het dan ook al de bedoeling om dit in een ‘uitvoeringsprogramma huisvesting’ (of anderszins) te concretiseren.

De gemeente Dronten heeft de maatschappelijke voorbeeldrol om toe te werken naar een duurzame, gezonde en toekomstbestendige maatschappelijk vastgoedportefeuille. Dit komt voort uit wet- en regelgeving (zie paragraaf 2.3.1), maar ook vanuit een maatschappelijke voorbeeldfunctie.
Niet duurzame gebouwen en het niet duurzaam handelen van de maatschappij hebben een langdurig negatief effect op onze leefomgeving. Ook zijn gebouwen bepalend voor de manier waarop mensen zich voelen en waarop zij gefaciliteerd worden om gezond, gelukkig en productief te zijn. Het moment van realiseren van een nieuw gebouw of het uitvoeren van grootschalige bouwkundige ingrepen is daarbij, ook gelet op de kosten, het meest geschikte moment om een positief resultaat te behalen.

Om de discussie te kunnen voeren over de uitgangspunten, visie en ambities met betrekking tot duurzaamheid is het noodzakelijk om een gezamenlijke definitie te hanteren. De voor dit strategisch plan gehanteerde *algemene* definitie is:

> ‘*Duurzame ontwikkeling houdt in dat de huidige wereldbevolking in haar behoefte voorziet zonder de komende generaties de mogelijkheid te ontnemen om in vergelijkbare mate in hun behoefte te voorzien*.’ *(VN-commissie Brundtland, 1987)*

Het totale duurzame systeem bestaat uit een aantal bouwblokken die gerelateerd zijn aan elkaar en waarbij deze een onderlinge afhankelijkheid hebben (zie onderstaande afbeelding).



Het element ‘geluk’ staat op het hoogste niveau en is daarbij afhankelijk van alle onderliggende niveaus. Hieruit blijkt de verbintenis tussen alle thema’s die het begrip duurzaamheid in zich heeft. Wanneer voor specifieke vastgoedobjecten een duurzaamheidsvisie wordt geformuleerd is het goed om dit model te doorlopen en voor ieder niveau ambities, wensen en/of eisen te formuleren.

Voor een strategisch plan betreft dit echter een té gedetailleerd niveau en wordt de visie op duurzaamheid beperkt tot een aantal speerpunten:

- Klimaatakkoord.
- (Interne) CO_2-heffing.
- Energie-efficiënt bouwen (Trias Energetica).
- Circulariteit.
- Klimaatadaptatie.

2.3.1 Klimaatakkoord

De wet- en regelgeving, specifiek het Klimaatakkoord, ligt ten grondslag aan deze speerpunten. De sectorale routekaart van de VNG voor het verduurzamen van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed biedt daarnaast een duidelijk beleidskader voor de vastgoedportefeuille van Dronten.

Het klimaatakkoord uit 2019 is de Nederlandse operationalisering van het Klimaatakkoord van Parijs uit 2015. Deze doelstellingen zijn officieel vastgelegd in de Klimaatwet. Hoofdzakelijk bestaat deze Klimaatwet uit twee concrete doelstellingen:

- 2030: 49% reductie in de CO_2-emissie ten opzichte van 1990.
- 2050: **95%** reductie in de CO_2-emissie ten opzichte van 1990.

In lijn met de Europese verhoging van de doelstelling voor 2030 naar minimaal 55% reductie in de CO_2-emissie is ook de doelstelling voor Nederland in het coalitieakkoord uit 2022 verhoogd naar **minimaal 55% reductie** in de CO_2-emissie in 2030, met een streven naar **60%** reductie.

Voor het maatschappelijk vastgoed betekent dit dat in 2050 de CO_2-emissie uit gebouwgebonden elektra- en gasverbruik met 95% gereduceerd moet zijn. In de praktijk betekent dit dat nagenoeg alle gebouwen energieneutraal (ENG) moeten zijn. Gebouwen met een officiële monumentale status (gemeentelijk, provinciaals of rijks) vormen hierop een uitzondering. Deze hoeven in 2050 ‘slechts’ 60% reductie in de CO_2-emissie te behalen.
Er is bij maatschappelijk vastgoed momenteel sprake van een hiaat tussen de wettelijke verplichting (Bijna Energieneutraal (BENG)) en ‘wat benodigd is’ om de klimaatdoelstellingen van 2050 te behalen. Dit vraagt op dit moment om extra financiële middelen vanuit de gemeentes.



Ook met het realiseren van enkel energieneutrale gebouwen is het de vraag of voldoende reductie van de CO_2-emissie behaald worden; hogere ambities lijken daarvoor wellicht noodzakelijk (bijv. energieleverende gebouwen).
Voor de onderwijshuisvesting is in het IHP reeds vastgesteld dat de ambitie ligt op het realiseren van ENG gebouwen.
Bij aanstaande projectvorming is het van belang om deze stip aan de horizon mee te nemen. Wanneer gebouwen nu niet ENG opgeleverd worden, dienen deze vóór 2050 alsnog ENG gemaakt te worden. In de praktijk is deze latere 'upgrade' veelal duurder dan wanneer er aan de voorkant rekening gehouden wordt met hogere ambitieniveaus. Daarnaast voorkomt het ook versnelde afschrijving van gebouwelijke elementen die versneld vervangen moeten worden om de hogere duurzaamheidsambities alsnog te realiseren.

In het kader van het klimaatakkoord is de deels verouderde vastgoedportefeuille van Dronten zowel een vloek als een zegen. De benodigde investeringen zijn hierdoor op korte termijn omvangrijk maar wanneer vanaf nu het ambitieniveau op ENG gezet wordt maakt dat wel dat er voor een groot deel op een natuurlijk moment verduurzaamd kan worden. Dit is anders bij gemeenten die de afgelopen tientallenjaren wel fors geïnvesteerd hebben; hierbij zijn de ambitieniveaus veelal BENG geweest wat maakt dat deze gebouwen voor 2050 alsnog een extra verduurzamingsingreep moeten krijgen.
Hierdoor gaat de gemeente Dronten de komende periode een grote slag slaan in het verduurzamen van haar vastgoed.

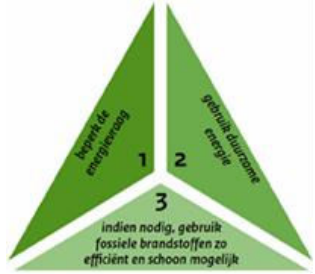
Gemeentehuis & gemeentewerf als duurzaam voorbeeld:
Bij recente renovaties van zowel het gemeentehuis als de gemeentewerf in Dronten zijn hoge duurzaamheidsambities gerealiseerd. Energieneutraliteit, gasloos en hoge circulariteitsambities hebben hier geresulteerd in toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed.

2.3.2 (Interne) CO_2-heffing

Een bepaalde duurzaamheidsambitie en de urgentie komen veelal het best tot hun recht wanneer men intrinsiek gemotiveerd is om te willen verduurzamen en als je als gemeente een voorbeeldrol wilt pakken. Hierbij ontstaat het risico dat duurzaamheids-ambities niet 'hard' te maken zijn in bijvoorbeeld geld en daarmee in sommige situaties afgezwakt worden op het moment dat het om investeringskosten gaat. In de huidige tijd waarin wordt dat afzwakken deels vanuit de wetgeving alsook vanuit maatschappelijk belang steeds moeilijker.
In toenemende mate wordt er daarom gebruik gemaakt van een 'CO_2-heffing' waarmee de CO_2-emissie van een gebouw (en mogelijk ook het bouwproces) onderdeel wordt van de businesscase van een investering. Binnen de industrie is het al gebruikelijk en zelfs verplicht om te betalen voor de CO_2-emissie die een bepaalde industrie genereert. CO_2 heeft immers ook een waarde, hiervoor wordt veelal verwezen naar het Europese Emissiehandelssysteem (EU ETS). Een reële prijs voor 1 ton (kg) CO_2 is circa € 100,-- - € 150,--. Door de CO_2-emissie van een gebouw over de gehele levensduur uit te rekenen en daarbij (indien gewenst) de CO_2-emissie die ontstaat bij de bouwwerkzaamheden op te tellen en dat te vermenigvuldigen met de waarde van 'CO_2' conform het EU ETS ontstaat een financieel vergelijkbaar cijfer dat onderdeel kan worden van een businesscase. Door dit element toe te voegen aan een businesscase met investeringskosten en jaarlijkse exploitatielasten kan een goede vergelijking gemaakt worden tussen de investering en de 'harde waarde' van duurzaamheid (CO_2-neutraliteit). Bij een herijking van het klimaatbeleidsplan (of soortgelijk) zou deze vorm van CO2-heffing verder besproken en, indien gewenst, kunnen worden vastgesteld.

2.3.3 Energie-efficiënt bouwen (Trias Energetica)

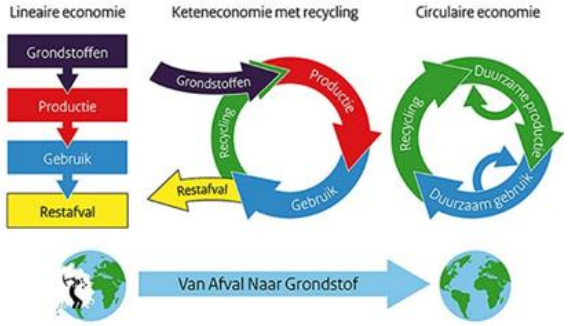
De primaire vorm van verduurzaming begint bij de vraag "Hoe kan het primaire energieverbruik gereduceerd worden?". Wat je niet verbruikt hoef je immers ook niet op te wekken of in te kopen. Mede gelet op de krapte op het energienet is het reduceren van het energieverbruik een belangrijk vertrekpunt.
Wanneer het ambitieniveau op ENG staat dient deze vraag aan het begin van ieder project gesteld te worden.
De positionering van gebouwen op de beschikbare kavels, positionering van gevelopeningen en de warmte-inval zijn hierbij belangrijke aandachtspunten. Verder is ook het advies om de principes van een 'passief-gebouw' bij de uitwerking van een toekomstig project mee te nemen. Opwekking van energie kan door toepassing van PV-panelen gerealiseerd worden.
Vanzelfsprekend zullen nieuwbouwprojecten gasloos zijn.



Trias Energetica

2.3.4 Circulariteit

In de gehele levenscyclus van het maatschappelijk vastgoed dient de materialenkringloop zoveel als mogelijk gesloten te worden. De doelstelling hierbij is het voorkomen van het ontstaan van afval door alle materialen en (gebouw)onderdelen binnen de economische cyclus te houden. Het circulair hergebruiken van materialen heeft daarbij de voorkeur.
Bij het gebruik maken van nieuwe materialen en producten is het van belang dat deze natuurvriendelijk, niet vervuilend en bij voorkeur gerecycled zijn.
Door het opstellen van materialenpaspoorten (bijvoorbeeld middels Madaster) kunnen gebouwen in de toekomst een materialenbank vormen die als bron van onderdelen en materialen gebruikt kan worden voor toekomstige ontwikkelingen. Losmaakbaarheid van elementen is van belang voor hergebruik.



Figuur 2.3: circulaire economie

Voor de gemeente Dronten is het een ambitie om bij nieuwbouw of grootschalige renovatie specifiek aandacht te hebben voor het thema circulariteit. Bij ieder project dienen verschillende circulariteitsambities (financieel) inzichtelijk gemaakt te worden zodat een weloverwogen beslissing gemaakt kan worden over de mate van circulariteit bij individuele projecten.

2.3.5 Klimaatadaptatie

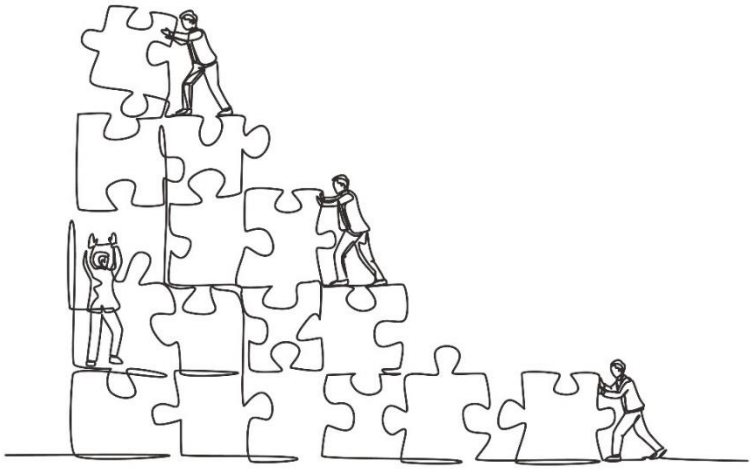
In het kader van klimaatadaptatie is het van belang om bij toekomstige ontwikkelingen in te spelen op onderwerpen als groen, hittestress, water en biodiversiteit. Hierdoor kan een ontwikkeling een positieve bijdrage leveren aan de directe omgeving, de gemeente Dronten als geheel en daarmee ook onze totale leefomgeving. Het is lastig om hier aan de voorkant een concrete ambitie voor te formuleren omdat de uitwerking van klimaatadaptatie sterk locatie- en objectafhankelijk is. De oproep is hier dan ook met name om bij toekomstige ontwikkelingen nadrukkelijk aandacht te hebben voor klimaatadaptatie. Hierbij kan rekening gehouden worden met bijvoorbeeld groen-inrichting van de omgeving, groen op daken (naast ruimte voor pv-panelen), het opvangen van regenwater in bijvoorbeeld Wadi's, etc..
De voorgaande sub paragrafen geven een algemene benadering van een aantal van de op dit moment prominente duurzaamheidsthema's. Wanneer er een nieuwe versie komt van het Klimaatbeleidsplan (of soort gelijk) van de gemeente Dronten kunnen deze thema's verder worden uitgewerkt en indien gewenst specifieke ambitieniveaus worden vastgesteld.



2.4. Kwaliteit, functionaliteit & toekomstbestendigheid

Vastgoed wordt in de basis gerealiseerd voor een periode van 40-60 jaar. Bij de ontwikkeling daarvan is het dan ook van belang om goed en integraal na te denken over de gewenste kwaliteit, functionaliteit en toekomstbestendigheid. Voor een deel wordt dit ingegeven vanuit het beleidsveld waar het vastgoed op gericht is. Bijvoorbeeld onderwijshuisvesting en binnensportaccommodaties kennen specifieke eisen aan kwaliteit en functionaliteit. Deze zijn beschreven in het IHP en dienen bij ieder project specifiek gemaakt te worden. Voor de andere vastgoedobjecten geldt dat ook. Vanuit 'vastgoed' kunnen er eisen gesteld worden aan de mate van flexibiliteit, exploitatiegericht bouwen en ook het borgen van de toekomstbestendigheid van een object door bijvoorbeeld te kiezen voor bepaalde materialisering. De mogelijke eisen verschillen sterk per type vastgoed en zelfs per object en zijn daarom moeilijk generiek vast te stellen.

Om vanuit vastgoed goed invulling te kunnen geven aan deze vastgoedeisen is het van belang dat het organisatieonderdeel 'vastgoed' bij de gehele levenscyclus van een gebouw betrokken is; vanaf het moment dat een vastgoedvraag ontstaat vanuit een beleidsterrein. In hoofdstuk 6 wordt daar verder op ingegaan.



3. Vastgoedbeleid

Het "hebben" van vastgoed is voor een gemeente géén doel op zichzelf; vastgoed faciliteert in de uitvoering van beleid & dienstverlening.
Wanneer de vastgoedbehoefte teruggebracht wordt tot de wettelijke basis dan is een gemeente enkel verplicht om te voorzien in onderwijshuisvesting, sportvoorzieningen ten behoeve van het bewegingsonderwijs en huisvesting voor hulpdiensten. Voor al het andere vastgoed geldt dat het in de basis een (beleids-)keuze is om hier wel of niet vastgoed voor te faciliteren.
Een belangrijke kanttekening daarbij is vanzelfsprekend dat er voor veel andere beleidsmatige wettelijke verplichtingen van een gemeente wél enige vorm van huisvesting benodigd is om dat beleidsterrein te kunnen faciliteren. Een voorbeeld daarvan zijn bijvoorbeeld de JGZ, bibliotheken (vanaf 2025) en andere activiteiten binnen het Sociaal Domein. Het uitvoeren van deze taken heeft een wettelijke grondslag, het voorzien in vastgoed niet. Echter om deze beleidsterreinen te kunnen faciliteren is huisvesting in enige vorm veelal wel benodigd. De vraag daarbij is echter of dat in eigendom van de gemeente moet zijn. Ook het faciliteren van de 'eigen huisvesting' is bijvoorbeeld geen wettelijke verplichting maar veelal een primaire behoefte. Het in eigendom hebben hiervan maakt dat je directe invloed uit kunt oefenen en niet afhankelijk bent van een derde partij.

3.1. Strategisch vastgoedbeleid

Het voeren van Strategisch vastgoedbeleid is primair terug te brengen tot een aantal basis vragen die doorlopen kunnen worden:

1. **Welk beleidsdoel faciliteert het vastgoed en is dit een kerntaak van de gemeente of niet?**
   Het begrip 'kerntaak' is daarbij onder te verdelen in een aantal soorten:
   - **Wettelijke taak**
   - Primaire behoefte
   - (sterke) beleidsbehoefte
   - Géén taak, wel visie

   Wanneer we de 'vastgoedsectoren' binnen Dronten daarnaast leggen dan komen we grofweg tot de indeling zoals weergegeven in de tabel op de volgende pagina.

Het is belangrijk om hierbij te benoemen dat de term ‘wettelijke taak’ enkel betrekking heeft op de taak om te faciliteren in huisvesting en niet op de mogelijke wettelijke verplichting voor het uitvoeren van beleid.

Sector	Huisvesting	toelichting
Onderwijs	✓	*Wettelijke taak*
Sport & recreatie	✓ ✗	*Geen wettelijke taak behoudens bewegingsonderwijs, (mogelijk) beleidsbehoefte*
Zorg & welzijn	✓ ✗	*Kinderopvang geen wettelijke taak, VVE plicht doorgelegd*
Gemeentelijke bedrijfsvoering	✓	*Primaire behoefte*
Kunst & cultuur	✗	*(mogelijk) beleidsbehoefte (wens)*
MFA’s	✗	*(mogelijk) beleidsbehoefte (wens)*
Overig	✓ ✗	*Geen wettelijke taak, behoudens hulpdiensten*

Zoals eerder beschreven is een groot gedeelte van de vastgoedportefeuille van de gemeente Dronten een ‘wettelijke taak’ (onderwijs, binnensportaccommodaties en huisvesting van hulpdiensten). Daarnaast heb je nog een gedeelte primaire behoefte; de eigen huisvesting. Voor de andere sectoren/vastgoedtypen geldt dat het feitelijk een beleidsbehoefte (wens) is of hier vastgoed voor benodigd is; vastgoed is immers faciliterend aan beleid en dienstverlening.

Het kunnen voeren van ‘strategisch vastgoedbeleid’ begint in de basis dan ook bij de inhoudelijke beleidsterreinen. Bijvoorbeeld het nemen van een besluit om te investeren in een cultureel centrum, zwembad of buurthuis zou primair geen vastgoedbeslissing moeten zijn maar een beleidsbeslissing waar een vastgoedvraagstuk uit voort komt. Dit is ook in lijn met de landelijke trend waarbij steeds vaker de vraag gesteld wordt welke faciliteiten publiek eigendom dienen te zijn en welke faciliteiten beter geprivatiseerd kunnen worden?

2. **Wat is de noodzaak voor het uitvoeren van de vastgoedingreep?**
   Sommige vastgoedvraagstukken ontstaan vanuit een beleidsdoelstelling (vraag 1) andere ontstaan simpelweg omdat het vastgoed bijvoorbeeld verouderd is en toe is aan een (grootschalige) vastgoedingreep. Of een gebouw toe is aan een vastgoedingreep kan inzichtelijk worden gemaakt middels een conditiemeting (bijv. conform de NEN2767). Wanneer een vastgoedvraagstuk aangetoond wordt middels een conditiemeting dient alsnog de stap naar vraag 1 gemaakt te worden; welk beleidsdoel faciliteert dit betreffende vastgoed en hoe verhoudt zich dat tot het huidige en toekomstige beleid?

3. **Welke mogelijkheden/alternatieven zijn er? En welke heeft de voorkeur?**
   Vervolgens kan inzichtelijk worden gemaakt welke mogelijkheden er zijn, wellicht is renovatie van het bestaande object ook een mogelijkheid? Of zijn er alternatieven denkbaar waarbij meerdere vastgoedvraagstukken gelijktijdig opgepakt kunnen worden in een integrale ontwikkeling? Of is er wellicht geen ‘eigen vastgoed’ benodigd voor het uitvoeren van het betreffende beleid maar kan er gebruik gemaakt worden van bestaand vastgoed op de commerciële markt? Middels haalbaarheids- en scenariostudies kunnen deze mogelijkheden verschillende alternatieve onderzocht worden en kan er vervolgens toegewerkt worden naar een goed onderbouwd voorkeursscenario.

4. **Welke (financiële) consequenties kent het uitvoeren van de ingreep?**
   Wanneer de vragen 1 t/m 3 doorlopen zijn kunnen de (financiële) consequenties inzichtelijk gemaakt worden. Een volledig beeld op de financiën is benodigd om een weloverwogen beslissing te kunnen nemen, specifiek geldt dat voor de vastgoedvraagstukken waarbij in vraag 1 gebleken is dat er geen wettelijke verplichting is maar het vraagstuk ontstaat vanuit een beleidsbehoefte.
   Een keuze voor een vastgoedinvestering is namelijk niet vrijblijvend; vastgoed wordt gerealiseerd voor een periode van minimaal 40 jaar. Dit betekent de gemeente grote en langdurige financiële verplichtingen aan gaat en ook bijbehorende risico’s loopt.

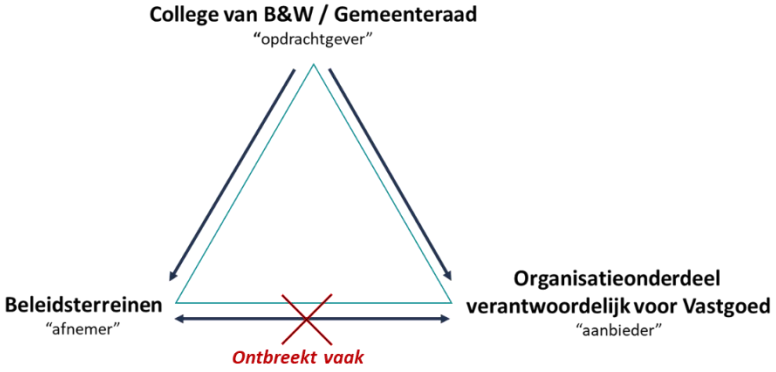
Hiervoor moet in ieder geval de initiële investering inzichtelijk gemaakt worden (conform een recent prijspeil), maar nog belangrijker is inzicht in de jaarlijkse lasten

(kapitaal- en exploitatielasten) waar de gemeente de komende jaren voor aan de lat staat. Waarbij de jaarlijkse exploitatielasten minimaal bestaan uit:

- Onderhoudslasten (conform MJOP)
- Verbruikskosten (elektra en voor zolang van toepassing gasverbruik)
- Schoonmaak en eventuele andere beheerkosten (verzekering, beveiliging, etc.).

Hierbij dient ook inzichtelijk gemaakt te worden voor welk gedeelte van deze jaarlijkse lasten de gemeente verantwoordelijk is (bij onderwijshuisvesting is de exploitatie bijvoorbeeld voor rekening van het schoolbestuur) en wat eventuele huurinkomsten (en gelijktijdig risico's) zijn.
Om een integraal inzicht te creëren kan gebruik gemaakt worden van een "jaar-1 berekening". In een dergelijke berekening worden alle huisvestingslasten voor de komende 40 jaar teruggebracht naar een gemiddelde huisvestingslast: "jaar-1". Andere vormen zoals een Netto contante waarde (NCW) berekening zijn ook mogelijk.

Wanneer de vragen 1 t/m 4 zijn doorlopen zijn in de basis de ingrediënten aanwezig om een weloverwogen vastgoedbeslissing te maken. Echter om deze vragen vroegtijdig en 'strategisch' te kunnen behandelen is het onwenselijk dat het organisatieonderdeel 'vastgoed' wordt overvallen met vastgoedvraagstukken die ontstaan vanuit beleid. Het is dan veelal te laat om de gewenste stappen/analyse nog te kunnen doorlopen.



3.2. Vastgoed en beleid in verbinding

Om vooraf grip te hebben op de vastgoedvraagstukken is het van belang dat er bij het creëren van beleidsdocumenten (bijv. sportvisie, visie op cultuur, etc..) een verbinding is tussen het beleidsterrein en het organisatieonderdeel dat zich bezig houdt met vastgoed. De naastgelegen figuur de noodzaak van deze verbinding inzichtelijk. In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op de mogelijke organisatorische inrichting om strategisch vastgoedbeleid te kunnen voeren.

Veelal zien we bij gemeenten dat beleidsterreinen in opdracht van de "opdrachtgever" aan diverse beleidsdocumenten en visies werken, bijvoorbeeld een visie op sport. In veel van deze situaties, waaronder ook in Dronten blijkt na diverse gesprekken, wordt bij het opstellen van deze beleidsdocumenten echter géén actieve verbinding gemaakt met het organisatieonderdeel dat verantwoordelijk is voor vastgoed. Dit terwijl bepaalde beleidsmatige keuzes een directe vastgoedvraag creëren.

Wanneer deze beleidsdocumenten worden vastgesteld resulteren deze enige tijd later veelal in vastgoedvraagstukken, vraagstukken die in principe voorzien hadden kunnen worden tijdens het opstellen van het beleid.
Op dat moment staat een gemeente min of meer voor het voldongen feit dat het vastgoedvraagstuk wel opgelost moet worden omdat anders het vastgestelde beleid niet kan worden uitgevoerd. Daarmee wordt het in de praktijk erg lastig om nog goed strategisch vastgoedbeleid te kunnen voeren en de in paragraaf 3.1. beschreven strategische stappen goed te kunnen doorlopen.

Om deze verbinding op een goede manier te organiseren is het van belang dat er vanuit het organisatieonderdeel 'vastgoed' iemand in verbinding is met de verschillende beleidsterreinen. Hoe dit er organisatorisch uit zou kunnen zien wordt in hoofdstuk 6 verder toegelicht. Het opstellen van een Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP) is een voorbeeld van een beleidsdocument waarin verbinding is tussen beleid (onderwijs i.s.m. de stakeholders) en vastgoed.

3.3. Zelf doen, in regie of volledig uitbesteden

Bij maatschappelijk vastgoed speelt in toenemende mate de vraag wat een gemeente 'zelf' doet, wat er in regie gedaan wordt en wat er volledig uitbesteed wordt aan derde partijen. Het afpellen van de kerntaken van een gemeente speelt hierin een belangrijke

rol. Binnen de gemeente Dronten zijn het beheer en de exploitatie van een deel van het maatschappelijk vastgoed reeds belegd bij derden. Voor een deel zijn daar bewuste keuzes voor gemaakt en voor een ander gedeelte komt dit voort uit de reguliere wetgeving.
In het beleggen van het beheer en de exploitatie zijn er grofweg drie mogelijkheden:

1. **Zelf doen**: hierbij voert de gemeente een groot deel van de activiteiten (of alle activiteiten) in het kader van beheer en exploitatie van een bepaald object zelf uit. Veelal worden hier specifieke stichtingen voor opgericht die de 'dagelijkse gang van zaken' organiseren en daarin (volledig) financieel ondersteund worden door de gemeente. Er zijn ook voorbeelden waarbij medewerkers van de gemeente zelf het beheer en de exploitatie van een bepaald object uitvoeren.

2. **In regie**: wanneer het beheer en de exploitatie in regie gedaan worden hanteert de gemeente meer de vorm van 'contractmanagement'. De dagelijkse werkzaamheden worden hierbij uitbesteed aan een derde partij, waarbij gemeentemedewerkers zich met name focussen op het managen van de contracten met deze derde partijen en het toezien op de gemaakte afspraken en het correct uitvoeren van het beheer en de exploitatie.
   Deze vorm maakt dat de organisatie zich kan focussen op de grote lijnen, beleid en strategie en zich niet langer actief hoeft bezig te houden met de dagelijkse gang van zaken met betrekking tot deze vastgoedobjecten.

3. **Volledig uitbesteden**: deze derde vorm gaat het verst. Hierbij worden maatschappelijke objecten volledig uitbesteed aan derde partijen. Hierbij kan er zelfs voor gekozen worden om ook het eigendom over te dragen aan een derde partij. Deze vorm kost de gemeente in de praktijk weinig tot geen capaciteit, maar zorgt tegelijkertijd voor een situatie waarin de gemeente weinig tot geen invloed meer heeft op het beheer en de exploitatie van het betreffende object. In zekere mate is onderwijsvastgoed hiervan een voorbeeld. Hoewel het economisch eigendom van deze objecten bij de gemeente blijft liggen, zijn de onderwijs-instellingen zelf verantwoordelijk voor het beheer, de exploitatie en het onderhoud van de objecten. De gemeente heeft hierin relatief weinig invloed; afstemming vindt met name plaats over grote onderhoudsinvesteringen en vervangings-opgaven (verantwoordelijkheid gemeente).

Bij het maken van de afweging op welke manier een gemeente het beheer en de exploitatie van een bepaald object organiseert, is het van belang om een aantal vragen te stellen;

- 'Wat gebeurt er in dat object?'
- 'In hoeverre wil ik daar als gemeente directe invloed op hebben?'.
- 'Welke mate van professionaliteit heeft de gebruiker en welke rol kan deze spelen in de exploitatie?'

Voor objecten waar 'organisatie kritische activiteiten' plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld het gemeentehuis, is het namelijk verstandig om het beheer en de exploitatie in eigen hand te houden. Hiermee heb je directe invloed op het functioneren van het object, wensen van de gebruikers etc.
Voor objecten waar het minder van belang is om als gemeente directe invloed te hebben op het functioneren van het object kan de keuze gemaakt worden om deze invloed ook niet te willen hebben. Een voorbeeld hiervan kan een theater zijn. Het beheer en de exploitatie hiervan kan bij de gemeente liggen. Tegelijkertijd kan men de vraag stellen in hoeverre de gemeente de capaciteit en het expertise heeft om dit goed uit te voeren en in hoeverre het noodzakelijk is om hier een actieve rol in te spelen. Voor dit soort objecten kan een regierol goed functioneren.

Rol gemeente

Fase vastgoedcyclus	Zelf doen	In regie	(Volledig) uitbesteden
Strategische fase			
Tactische fase			*uitbesteden*
Operationele fase		*uitbesteden*	*uitbesteden*

Per object/project maar ook per fase dient bekeken te worden welke vorm van regie passend is, grofweg kan daarbij de indeling van de bovenstaande tabel aangehouden worden: In de 'strategische fase' (visievorming etc.) is er veelal altijd een grote rol voor de gemeente weggelegd om 'grip te houden' op het vastgoed. Naarmate de fase in de vastgoedcyclus verschuift van strategisch naar tactisch en tenslotte naar operationeel (bijv. beheer en onderhoud) komen er ook meer mogelijkheden om de rol van de

gemeente te verkleinen en te beperken tot bijvoorbeeld contractmanagement (‘volledig uitbesteden’).

Ongeacht welke keuze er voor welk type vastgoed en voor welke fase in de vastgoedcyclus gemaakt wordt is het belangrijk om zaken goed en contractueel vast te leggen. Het actief voeren van contractmanagement en structurele gesprekken met gebruikers zijn hierbij van belang. Het betreft immers maatschappelijk vastgoed en op het moment dat het ‘in regie geven’ na verloop van tijd toch geen succes blijkt te zijn zal de gemeente hoogstwaarschijnlijk wel aan de lat staan om (financieel) bij te springen. Hier ligt een potentieel risico wanneer de gemeente (te) veel op afstand gaat staan.

Specifiek voor de sporthallen en het binnenzwembad in de gemeente Dronten geldt op dit moment al dat de exploitatie, middels een aanbesteding, is belegd bij een derde partij.

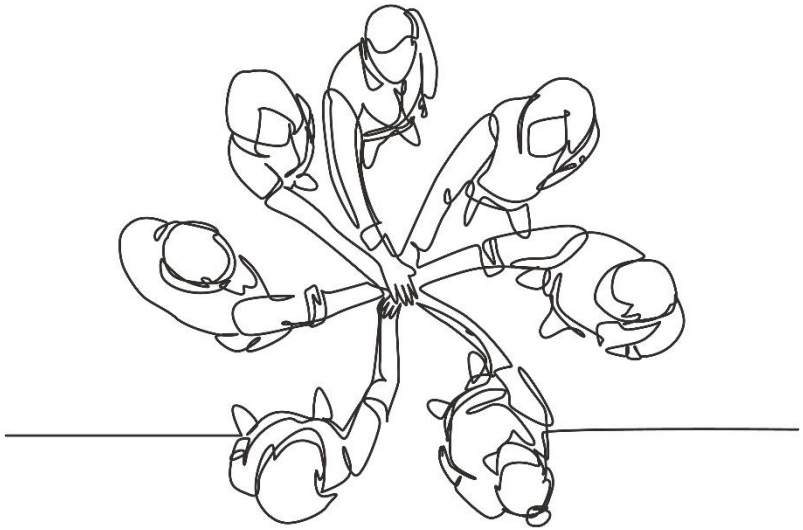
3.4. Levensduur, waardering en afschrijving vastgoed

Voor het investeren en exploiteren van vastgoed is het noodzakelijk duidelijke uitgangspunten te hanteren voor de beoogde economische en technische levensduur, voor de waardering van activa en voor de afschrijvingstermijnen.

De financiële verordening van Dronten uit 2020 sluit aan bij hetgeen bij Nederlandse gemeenten gebruikelijk is. Voor de waardering en afschrijving van activa, waaronder het gemeentelijk vastgoed, volgt Dronten veelal de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)[1]. Het BBV laat gemeenten echter ruimte om zelf de exacte termijnen voor afschrijving te hanteren (en dus ook de economische levensduur te bepalen). Het BBV gaat ervan uit dat er jaarlijks wordt afgeschreven ‘volgens een stelsel dat is afgestemd op de verwachte, toekomstige gebruiksduur’. Binnen de gemeente Dronten worden, tijdens het schrijven van dit SVP, onderstaande afschrijvingstermijn gehanteerd:

- Levensduur gebouwen algemeen: 40-60 jaar.
- Levensduur verbouwing, uitbreidingen en renovaties: 25 jaar
- Afschrijving volgens de componentenmethode (financiële verordening):
  - Casco, gevels, daken en andere bouwkundige onderdelen: 40-60 jaar.
  - Gebouwinstallaties (werktuigbouwkundig en elektrotechnisch): 15 jaar.
  - Losse inrichting: 10 jaar. Voor audiovisuele middelen als onderdeel van de inrichting gelden doorgaans kortere termijnen (3 tot 5 jaar).

Op basis van de levensduur van gebouwen kan ook het moment bepaald worden waarop er gestart moet worden met het formuleren van een toekomstvisie op het betreffende gebouw. Bij een levensduur van 40 jaar is het advies om bij circa het 35ste levensjaar een onderzoek op te starten over de toekomst van het gebouw en daarin ook een afweging te maken tussen renovatie en nieuwbouw. Op dit moment wordt deze methodiek voor een belangrijk deel al gehanteerd binnen de gemeente Dronten.



[1] https://wetten.overheid.nl/BWBR0014606/2019-07-01

4. Beleidsterreinen met accommodaties

Het maatschappelijk vastgoed binnen de gemeente Dronten is verdeeld over verschillende beleidsterreinen. Voor deze beleidsterreinen wordt in dit hoofdstuk beknopt beschreven welke gebouwen ertoe behoren, welke relevante beleidsdocumenten er reeds beschikbaar zijn en welke ontwikkelingen hierin beschreven worden die van invloed zijn op het vastgoed. Van hieruit wordt in het volgende hoofdstuk toegewerkt naar het totale vastgoedprogramma dat de komende jaren te verwachten is.
Het vastgoed wordt hierbij wederom onderverdeeld in de reeds bekende sectoren / beleidsterreinen:

- Onderwijs.
- Sport & recreatie
- Kunst & cultuur
- Zorg & welzijn
- Gemeentelijke bedrijfsvoering
- MFA's
- Overig gemeentelijk vastgoed

4.1. Onderwijs

De gemeente Dronten kent in totaal 20 scholen voor primair onderwijs en 2 scholen voor voortgezet onderwijs (met meerdere gebouwen). In 2022 is voor deze gebouwen een Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgesteld. In dit document, integraal onderdeel van voorliggend SVP, wordt uitgebreid in gegaan op het beleid omtrent onderwijshuisvesting, inventarisatie en de aankomende investeringen. In dit IHP wordt, voor wat betreft de onderwijshuisvesting, ook richting gegeven aan paragraaf 2.3 van dit strategisch plan (de duurzaamheidsopgave). De reeds genoemde aandachtspunten rondom de groei van Dronten staan ook in dit document nadrukkelijk benoemd.
De gemeente Dronten staat voor een grote vervangingsopgave in het onderwijsvastgoed. Een groot aantal van de scholen zijn sterk verouderd en dienen op korte termijn vervangen te worden.

Voor de uitgebreide inhoud rondom het onderwijsvastgoed verwijzen we naar het separate document 'Integraal Huisvestingsplan Dronten'. In het volgende hoofdstuk 'programma' komen deze projecten wel terug in het totale overzicht.

4.2. Sport & recreatie

De gemeente Dronten heeft 11 (binnen)sportaccommodaties. Dit zijn hoofdzakelijk gymzalen en sporthallen aangevuld met een drietal zwembaden (2x buiten en 1 binnen). De buitensportaccommodaties zijn géén onderdeel van dit SVP. Deze zijn voor het grootste deel in eigendom van de verenigingen en de terreinen en velden vallen niet onder de categorie 'vastgoed'.

De gemeente Dronten heeft een sportbeleidsplan 'Dronten in beweging' 2018-2021. Deze looptijd is doorgetrokken naar 2022. De gemeente Dronten heeft sport hoog in het vaandel staan. Middels dit sportbeleidsplan streeft de gemeente naar een gemeente waarin inwoners zo gezond mogelijk leven, actief zijn en participeren in de sport. In dit sportbeleidsplan staan drie doelen centraal:

1. Een gezonde levensstijl
2. Versterken van de lokale sportstructuur
3. Toekomstbestendige sportverenigingen

Het sportbeleid heeft inhoudelijk raakvlakken met vele andere beleidsvelden, waaronder het jeugdbeleid, accommodatiebeleid en bijvoorbeeld onderwijs. Het is dan ook van belang dat bij ontwikkelingen in een van deze beleidsterreinen de synergie wordt gezocht om deze zoveel als mogelijk samen te laten komen.

4.2.1 Binnensportaccommodaties

De binnensportaccommodaties in Dronten worden voor een belangrijk deel gebruikt voor het gymonderwijs van de scholen en daarnaast ook door verenigingen (voornamelijk in de avonduren). Vanwege het grote gebruik door het onderwijs is in het IHP ook in gegaan op de beleids- en vastgoedambities rondom de binnensportaccommodaties *(IHP paragraaf 3.3: Bouwstenen van beleid, Sport).*

Ook hier geldt dat een groot aantal van de accommodaties sterk verouderd zijn en op korte termijn vervangen dienen te worden. Voor de binnensportaccommodaties is het daarbij goed om vervangingen zoveel als mogelijk integraal op te pakken met vervangingen in het onderwijs. Hierdoor ontstaan geclusterde projecten wat kostenefficiënt is en daarbij is nabijheid van de binnensportaccommodaties bij het onderwijs vanuit veiligheid van grote toegevoegde waarde .

Voor de binnensportaccommodaties geldt dat deze door de gemeente reeds in beheer zijn gebracht bij een derde partij (Optisport), hier pakt de gemeente dus reeds de rol van ‘regie’ in plaats van ‘beheer’. De accommodaties blijven wel in eigendom van de gemeente.

4.2.2 Buitenzwembaden

Naast de binnensportaccommodaties zijn ook de twee buitenzwembaden in de gemeente Dronten (in de kernen Swifterbant en Biddinghuizen) aan vervanging dan wel renovatie toe. Zoals besproken in paragraaf 3.1 is het ‘hebben’ van buitenzwembaden, anders dan bij binnensportaccommodaties, een beleidsmatige keuze en geen wettelijke verplichting. De vervangingsopgave lijkt nu vooral te zijn ingegeven als vastgoedvraagstuk (noodzaak: sterke veroudering van de faciliteiten, vraag 2 van par. 3.1), maar om hier strategisch vastgoedbeleid op te kunnen voeren zou deze, in lijn met paragraaf 3.1, eerst terug gebracht moeten worden tot een beleidsmatige vraag: “Welk beleidsdoel faciliteert dit vastgoed en welk maatschappelijk effect wordt daarmee bereikt (vraag 1 van par. 3.1). Vervolgens kunnen de vragen 3 (zijn er alternatieven) en 4 (wat zijn de financiële consequenties en risico’s) van een antwoord kunnen voorzien. Hierdoor komen de ingrediënten samen om een eventuele beleidsmatige keuze af te kunnen zetten tegen de alternatieven en de (financiële) consequenties en risico’s. Op basis hiervan kan een weloverwogen besluit genomen worden over het wel of niet investeren in vastgoed dat primair niet hoort tot de wettelijke verplichting van de gemeente.

Ook voor de twee buitenzwembaden geldt dat deze door de gemeente reeds in beheer zijn gebracht bij een derde partij (Optisport), ook hier pakt de gemeente dus reeds de rol van ‘regie’ in plaats van ‘beheer’. Beide zwembaden blijven wel in eigendom van de gemeente.

4.2.3 Kleedkamers buitensportverenigingen

Met het vaststellen van het vorige Accommodatiebeleidsplan (2015) is vastgesteld dat, in navolging op de kantines/verenigingsgebouwen, ook het eigendom van de kleedkamers van de buitensportverenigingen geleidelijk wordt overgedragen naar de verenigingen. Bij deze overdracht krijgt de vereniging een eenmalige bijdrage om te voorzien in een verbouwing/groot onderhoud als ook het beheer en onderhoud gedurende een periode van 25 jaar. Vervolgens zijn de verenigingen zelf verantwoordelijk om op termijn te voorzien in een adequate kleedkamervoorziening en is er voor wat betreft de huisvesting geen financiële betrokkenheid meer vanuit de gemeente.

4.3. Kunst & cultuur en Zorg & welzijn

Hoewel er concrete en gewenste verbindingen zijn tussen onderwijs en cultuur, zorg en welzijn is dit voor nu niet actief opgenomen in het IHP. Per project dient deze mogelijke integraliteit verkend te worden.

De gemeente Dronten heeft een Cultuurvisie uit 2015. Zoals opgenomen in het coalitieakkoord wordt deze Cultuurvisie de komende periode geëvalueerd en geactualiseerd. Een dergelijke visie vormt een belangrijke fundering voor het bepalen van de gewenste faciliteiten en daarmee gebouwen. Maatschappelijk vastgoed bestaat immers ten behoeve van het primaire proces dat daar in plaatsvindt; met het ontbreken van een duidelijke en toekomstbestendige beleidsmatige visie op dat primaire proces is het ook moeilijk het vastgoed goed te beheren en daarop in te richten (zie ook conclusies in par. 3.1).

Deze ‘vastgoedsector’ bestaat in totaal uit 8 gebouwen, met name gebruikt voor peuterspeelzalen en kinderdagverblijforganisaties en daarnaast ook de bibliotheek en bijvoorbeeld de Ludgerustoren (met name vanuit cultureel erfgoed). Ook hier geldt dat een aantal van deze gebouwen toe zijn aan een grootschalige ingreep of op korte termijn gesloopt worden. Evenals bij de buitenzwembaden geldt dat het voorzien in deze soorten vastgoed geen wettelijke taak is van de gemeente. Echter het faciliteren kan wel voortkomen uit een nadrukkelijke beleidskeuze. Zo voorziet organisatie Icare bijvoorbeeld in jeugdgezondheidszorg, het faciliteren van huisvesting voor een dergelijke organisatie (als ook de bibliotheek) kan een beleidsmatige keuze zijn. Ook hier geldt dat de beschreven stappen in paragraaf 3.1 doorlopen zouden moeten worden om een strategische vastgoedbeslissing te kunnen nemen op het wel of niet investeren in dergelijke voorzieningen.

4.3.1 De Meerpaal

Organisatie De Meerpaal vormt in de gemeente Dronten de spin in het web als het gaat om cultuur en welzijn. Naast de multifunctionele accommodatie in de kern Dronten zelf (het huis van de stad) speelt De Meerpaal ook een belangrijke rol bij het

faciliteren en exploiteren van de maatschappelijke functies in de andere gebouwen in de gemeente Dronten. Deze andere gebouwen zijn in eigendom van de gemeente, het object ‘De Meerpaal’ in het centrum van Dronten niet. Hiervan is het eigendom overgedragen naar stichting De Meerpaal.

De laatste jaren blijkt dat er structurele exploitatie tekorten zijn bij dit object, ook het groot onderhoud en de verduurzaming hiervan vormen een uitdaging. Hoewel het eigendom bij stichting De Meerpaal ligt staat de gemeente wel structureel aan de lat voor deze exploitatietekorten, groot onderhoud en de toekomstige verduurzaming. In lijn met voorliggend SVP zou de komende periode onderzocht moeten worden wat de meest gewenste eigendomssituatie is voor dit betreffende object en welke rol de gemeente daarin zou moeten nemen. Vanuit strategisch vastgoedbeleid is het immers ongewenst dat een gemeente geen/weinig invloed heeft op de exploitatie en het onderhoud maar wel verantwoordelijk is voor de kosten. Ook hier geldt dat het in de basis geen wettelijke verplichting is om een dergelijk vastgoedobject te faciliteren maar het wel een beleidskeuze (wens) kan zijn, wederom zou dan ook een beleidsmatige visie het vertrekpunt moeten zijn bij het maken van deze beslissingen.

4.3.2 Bibliotheken

Met ingang van 2025 wordt het in stand houden van een openbare bibliotheek (zeer waarschijnlijk) een wettelijke taak voor gemeenten. Daarbij ontstaat de vraag op welke wijze deze voorziening het meest gewenst gehuisvest kan worden. Momenteel zijn er drie bibliotheken in de gemeente Dronten; in De Meerpaal (Dronten), in het ECB en in het MFC Swifterbant wanneer deze gereed is (nu nog in een separaat gebouw).

4.4. Gemeentelijke bedrijfsvoering

De gebouwen voor de gemeentelijke bedrijfsvoering bestaan uit het gemeentehuis, de gemeentewerf (kantoor en werkplaats) en de milieustraat. Deze gebouwen zijn allemaal in goede conditie, in het bijzonder het gemeentehuis dat in 2021 is opgeleverd naar een volledige renovatie en grootschalige verduurzaming. Ook het gebouw op de begraafplaats wordt gebruikt voor gemeentelijke bedrijfsvoering.
Voor dit type vastgoed geldt dat er niet direct sprake is van ‘onderliggend beleid’ of strategie; het vastgoed is benodigd om het primaire proces van de organisatie te huisvesten. Op het moment dat een vastgoedvraagstuk ontstaat (door bijv. veroudering) is het vanzelfsprekend wel goed om aansluiting te vinden bij het dienstverleningsconcept, visie op de organisatie, veranderingen in de manieren van werken, etc..

4.5. MFA’s

Onder de categorie MFA’s vallen op dit moment nog 2 objecten: Het Koetshuis (Biddinghuizen) en De Steiger (Swifterbant). Feitelijk vallen deze objecten onder de beleidsterreinen cultuur, welzijn, zorg en sport vanwege de combinatie aan functies. Voor de betreffende beleids- en vastgoedambities verwijzen we dan ook naar de paragrafen 4.2 en 4.3 (en het IHP). Voor beide objecten geldt echter dat deze (op korte termijn) gesloopt gaan worden vanwege ouderdom. Voor beide zijn of worden vervangende accommodaties in de kernen gerealiseerd. MFC Swifterbant wordt momenteel ontwikkeld door OFW. Over 5 jaar wordt dit gedeelte van het object echter overgekocht door de gemeente en wordt daarmee op dat moment onderdeel van de vastgoedportefeuille van de gemeente Dronten.

4.6. Overig gemeentelijk vastgoed

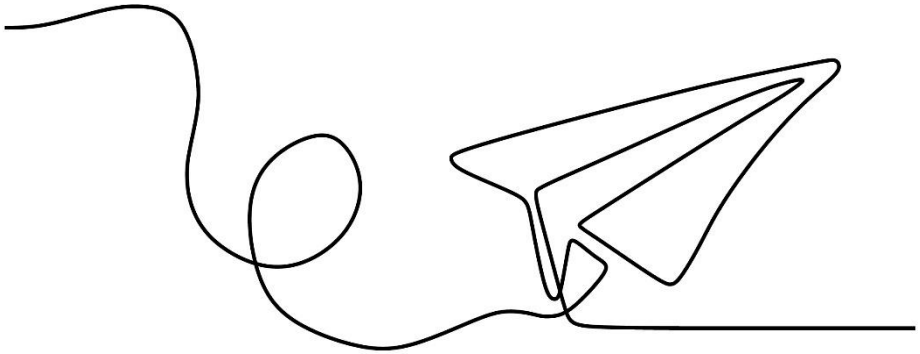
Het ‘overig gemeentelijk vastgoed’ bestaat uit allerlei soorten gebouwen: parkeergarage in het centrum van Dronten, huisvesting van hulpdiensten (Brandweer/GGD) en de bergingen op het woonwagencentrum in Dronten. De invloed op het wel of niet ‘hebben’ van deze vastgoedobjecten is beperkt, deels is het een ‘verplichting’ (hulpdiensten) en deels dient het gewoon gefaciliteerd te worden (bijv. gebouw op de begraafplaats).
Voor de parkeergarage ligt dat anders, het kan een nadrukkelijke beleidskeuze zijn om een parkeergarage te willen hebben in het centrum (vanuit mobiliteit, bereikbaarheid, parkeervisie, etc.) echter is het de vraag of je deze als gemeente in eigendom wil hebben of laat exploiteren door een derde partij. Op het moment dat er beslissingen genomen moeten worden over de toekomst van of investeringen in deze parkeergarage zou het vanuit strategisch vastgoedbeleid goed zijn om de afweging te maken welke mate van invloed de gemeente wil hebben op dit object om van daaruit een beslissing te nemen over ‘het zelf doen’ of ‘in regie’ onderbrengen van de exploitatie.

5. Programma

Op basis van het IHP-proces, bestaande plannen en de leeftijd van de gebouwen is voor dit SVP een totaalprogramma opgesteld dat inzicht geeft in de aanstaande projecten, vereiste onderzoeken en anderszins om zowel operationeel (lopende projecten) als strategisch invulling te geven aan het vastgoedbeleid van de gemeente Dronten. En bovenal ook inzicht te hebben in de totale opgave waar de gemeente voor staat.

Een uitgebreide beschrijving van de komende projecten in het onderwijsvastgoed en de binnensportaccommodaties is opgenomen in het IHP *(IHP hoofdstuk 5: Scenario-ontwikkeling)*. In paragraaf 5.2 komt het gehele programma samen in één overzicht, hierin is het onderwijsvastgoed én de binnensportaccommodaties wel opgenomen om een totaal beeld te creëren.

In paragraaf 5.1 worden de verschillende aankomende ingrepen, vereiste onderzoeken en anderszins beknopt, per kern geclusterd, beschreven. In deze paragraaf worden enkel de ingrepen beschreven die niet in het IHP zijn opgenomen. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in de termijnen waarop deze plaats zouden moeten vinden: 0-5 jaar, 5-10 jaar, 10-20 jaar of 20-25 jaar. Het reguliere onderhoud dat gedaan moet worden is operationeel en valt daarmee buiten de scope van dit strategisch vastgoedplan.



5.1. Aankomende vastgoedingrepen

5.1.1 Dronten (kern)

5.1.1.1 De Meerpaal

De Meerpaal is een grootschalige welzijns- en culturele accommodatie in het centrum van Dronten en vervult daarmee een rol als ‘huis van de stad’. Het gebouw is relatief nieuw (volledige vernieuwbouw 2004/2005), om die reden zijn er in het kader van dit SVP geen grootschalige levensduurverlengende bouwkundige ingrepen benodigd. Wel zijn er op korte termijn enkele functionele en veiligheidsaanpassingen vereist. Deze investeringen behoeven de nodige aandacht maar omdat het eigendom bij Stichting De Meerpaal ligt dient afstemming hierover plaats te vinden tussen De Meerpaal en de gemeente Dronten en gaan buiten dit SVP om.
De Meerpaal is een omvangrijke accommodatie, hiervoor is het van belang dat er tijdig een visie en strategie wordt geformuleerd met betrekking tot de toekomst van De Meerpaal. Op basis van deze visie en strategie kan een koers bepaald worden voor de verduurzaming maar ook voor de gewenste functionaliteit van dit gebouw om daarmee desinvesteringen te voorkomen.

Termijn 0-5 jaar

- Formuleren visie en strategie op samenwerking en toekomst.
- Integrale visie vormen op verduurzaming van het gebouw (ook korte termijn verduurzaming).
- Aandacht voor de vereiste functionele en veiligheidsinvesteringen (buiten scope van dit SVP).

Termijn 5-10 jaar

- Uitwerken/uitvoeren visie en strategie.

Termijn 10-20 jaar

- Gelet op het Klimaatakkoord dient De Meerpaal in aanloop naar 2050 grootschalig verduurzaamd te worden. Omdat het een omvangrijk gebouw is, dient de visie hierop al vroegtijdig (0-5 jaar) gevormd te worden. Op basis daarvan kan richting gegeven worden aan de toekomst en de verduurzaming van dit object. Voor dit specifieke object is het niet mogelijk/accuraat om middels kengetallen inzichtelijk te maken wat de te verwachten kosten zijn. Om die reden zijn de opgenomen

investeringskosten voor deze ingreep in dit SVP op ‘p.m.’ gezet. Voor de herijking van het SVP dienen de uit te voeren onderzoeken input te leveren om deze investering nader te specificeren.

5.1.1.2 Kinderdagverblijf locatie Wisentweg

De gemeente Dronten heeft momenteel een solitaire kinderopvanglocatie in eigendom aan de Wisentweg 12J in Dronten. In de bouwstenen van beleid in het IHP is geformuleerd dat het in de basis onwenselijk is dat de gemeente eigenaar is van solitaire kinderopvanglocaties die niet bij of in de nabijheid van onderwijs gesitueerd zijn. Het verhuren van objecten aan (commerciële) kinderopvang is immers geen kerntaak van de gemeente, maar brengt wel risico’s met zich mee.

Termijn 0-5 jaar

- Onderzoek naar de wenselijkheid van het eigendom van dit object. Op basis daarvan mogelijk afstoten of toekomstscenario bepalen.

5.1.1.3 Gemeentehuis

Het gemeentehuis is in 2021 opgeleverd na een grootschalige renovatie en verduurzaming. In het kader van strategisch vastgoedbeleid zijn hier op dit moment dan ook geen ingrepen te verwachten.

5.1.1.4 Gemeentewerf – en werkplaats

Beide gebouwen stammen uit 2005 en zijn daarmee circa 18 jaar oud. Dit maakt dat er vanuit strategisch vastgoedbeleid op dit moment geen ingrepen te verwachten zijn. De Werkplaats (Reest 5) is onderdeel van de onlangs opgestelde routekaart verduurzaming (voor een aantal objecten). Gelet op terugverdientijden en energiebesparing is het advies om (relatief laagdrempelige) verduurzaming zo snel als mogelijk uit te voeren. Wel is het verstandig om daarbij aan te sluiten op eventuele natuurlijke vervangingsmomenten vanuit het MJOP.

Termijn 0-5 jaar

- Uitvoeren verduurzaming werkplaats (Reest 5) conform rapportage Routekaart verduurzaming.

Termijn 10-20 jaar

- Deze gebouwen bereiken rond 2043 het 40e levensjaar. Dat betekent dat er dit jaar gestart moet worden met het creëren van een toekomstvisie op deze gebouwen.

5.1.1.5 Milieustraat

De gebouwen behorend tot de milieustraat (Schipbeek 30) zijn allen, behalve het K.C.A depot (1995), gebouwd in 2005. Op dit moment wordt voorzien dat deze objecten nog voor lange periode in gebruik blijven, vandaaruit zijn er voor het strategisch vastgoedbeleid op dit moment geen ingrepen te verwachten. Wel dient de potentiële groei van Dronten ook vertaald te worden naar benodigde capaciteit van de milieustraat. Maar zoals eerder beschreven is dit een overkoepelend thema voor al het maatschappelijk vastgoed.
De registratie unit (kantoor) is onderdeel van de onlangs opgestelde routekaart verduurzaming. Gelet op terugverdientijden en energiebesparing is het advies om (relatief laagdrempelige) verduurzaming zo snel als mogelijk uit te voeren. Wel is het verstandig om daarbij aan te sluiten op eventuele natuurlijke vervangingsmomenten vanuit het MJOP.

Termijn 0-5 jaar

- Uitvoeren verduurzaming registratie unit conform rapportage Routekaart verduurzaming.

5.1.1.6 Gebouw begraafplaats

Het gebouw aan de begraafplaats komt uit 2009 en behoeft vandaaruit de komende periode geen strategische vastgoedingrepen. Ook dit gebouw is opgenomen in de onlangs opgestelde routekaart verduurzaming. Gelet op terugverdientijden en energiebesparing is het advies om (relatief laagdrempelige) verduurzaming zo snel als mogelijk uit te voeren. Wel is het verstandig om daarbij aan te sluiten op eventuele natuurlijke vervangingsmomenten vanuit het MJOP.

Termijn 0-5 jaar

- Uitvoeren verduurzaming gebouw begraafplaats conform rapportage Routekaart verduurzaming.

5.1.1.7 Parkeergarage

De parkeergarage in het centrum van Dronten is 43 jaar oud en daarmee aan het einde van de afschrijftermijn. Zoals reeds beschreven is het in eigendom hebben van een parkeergarage geen wettelijke verplichting van de gemeente Dronten, het kan wel een beleidskeuze zijn. Bij het vormgeven van de toekomstvisie op deze parkeergarage zou de rol of eigendomspositie die de gemeente Dronten daarin wel of niet wil spelen ook onderzocht moeten worden.

Termijn 0-5 of 5-10 jaar

- Uitwerken toekomstvisie parkeergarage Dronten centrum aangevuld met de gewenste eigendomspositie van de gemeente hierin.
- Uitvoeren vastgoedingreep welke voortkomt uit de beschreven toekomstvisie (bijv. renovatie of verkoop), afhankelijk van de voortgang kan dit ook in termijn 5-10 jaar.

5.1.1.8 Brandweer/GGD (installatieweg)

Het gebouw van de brandweer en de GGD in Dronten komt uit 2003 en is daarmee 20 jaar oud. Regulier vervangingsonderhoud (halverwege looptijd) komt voort uit het MJOP. Ook dit gebouw is opgenomen in de Routekaart verduurzaming. Gelet op terugverdientijden en energiebesparing is het advies om (relatief laagdrempelige) verduurzaming zo snel als mogelijk uit te voeren. Wel is het verstandig om daarbij aan te sluiten op eventuele natuurlijke vervangingsmomenten vanuit het MJOP.

Termijn 0-5 jaar

- Uitvoeren verduurzaming huisvesting Brandweer/GGD conform rapportage Routekaart verduurzaming.

Termijn 20-25 jaar

- Dit gebouw bereikt rond 2046 het 40^{e} levensjaar. Dat betekent dat er dit jaar gestart moet worden met het creëren van een toekomstvisie op dit gebouw.

5.1.1.9 De Ketting (huisvesting Icare JGZ)

Het gebouw aan De Ketting 12 stamt uit 1967 en is daarmee 56 jaar oud en ver voorbij de reguliere afschrijftermijn. Dit gebouw is samen diverse andere kindvoorzieningen onderdeel van de ontwikkeling IKC Dronten Centrum (*zie ook het IHP: paragraaf 5.3.2*).

Termijn 0-5 jaar

- Nieuwbouw IKC Dronten Centrum

5.1.1.10 Ludgerustoren

De Ludgerustoren betreft een gemeentelijk monument en dient vandaaruit regulier onderhouden te worden. Hierop is geen strategisch vastgoedbeleid van toepassing.

5.1.1.11 De Landing

De Landing bestaat uit een sporthal en peuterspeelzaal. In het IHP is opgenomen dat deze functionaliteiten meegenomen worden bij de ontwikkeling van een IKC/scholeneiland Dronten zuidoost *(zie IHP: paragraaf 5.3.3).* Tot die tijd dient dit gebouw in stand gehouden te worden conform regulier onderhoud met het oog op een aanstaande vervanging.

Termijn 5-10 jaar

- Nieuwbouw IKC/Scholeneiland Dronten Zuidoost, conform specificaties in IHP.

5.1.1.12 De Stal

Voor De Stal geldt min of meer hetzelfde als voor De Landing. Ook dit object bestaat uit een gymzaal en peuterspeelzaal. In het IHP is opgenomen dat deze functionaliteiten meegenomen worden bij de ontwikkeling van een IKC/Scholeneiland Dronten Zuidwest (*zie IHP: paragraaf 5.3.4).* Tot die tijd dient dit gebouw in stand gehouden te worden conform regulier onderhoud met het oog op een aanstaande vervanging.

Termijn 10-15 jaar

- Nieuwbouw IKC/Scholeneiland Dronten Zuidwest, conform specificaties in IHP.

5.1.1.13 Bergingen woonwagencentrum

Aan de Ganzendreef zijn de bergingen t.b.v. het woonwagencentrum in eigendom van de gemeente. Het faciliteren hiervan is vanzelfsprekend geen wettelijke verplichting

voor de gemeente Dronten. Het is dan ook de vraag in hoeverre het wenselijk dan wel noodzakelijk is om deze bergingen in eigendom te hebben.

Termijn 0-5 jaar

- Onderzoek naar wenselijke eigendomssituatie.
- In lijn met uitkomsten onderzoek overgaan tot afstoten of eigendom continueren.

5.1.1.14 Kleedkamers Atletiekvereniging Flevodelta

Conform eerdere besluiten wordt het eigendom van de kleedkamers van de buitensportverenigingen overgedragen naar de verenigingen. Deze overdracht gaat gepaard met een eenmalige bijdrage t.b.v. een verbouwing/groot onderhoud als ook een deel van het beheer en onderhoud gedurende een periode van 25 jaar.

Termijn 0-5 jaar

- Overdracht eigendom kleedkamers

5.1.1.15 Kleedkamers MHC Flevoland Hockey

Conform eerdere besluiten wordt het eigendom van de kleedkamers van de buitensportverenigingen overgedragen naar de verenigingen. Deze overdracht gaat gepaard met een eenmalige bijdrage t.b.v. een verbouwing/groot onderhoud als ook een deel van het beheer en onderhoud gedurende een periode van 25 jaar.

Termijn 0-5 jaar

- Overdracht eigendom kleedkamers

5.1.1.16 Kleedkamers Korfbal ASVD

Conform eerdere besluiten wordt het eigendom van de kleedkamers van de buitensportverenigingen overgedragen naar de verenigingen. Deze overdracht gaat gepaard met een eenmalige bijdrage t.b.v. een verbouwing/groot onderhoud als ook een deel van het beheer en onderhoud gedurende een periode van 25 jaar.

Termijn 0-5 jaar

- Overdracht eigendom kleedkamers

5.1.1.17 Kleedkamers ASVD Voetbal

Conform eerdere besluiten wordt het eigendom van de kleedkamers van de buitensportverenigingen overgedragen naar de verenigingen. Deze overdracht gaat gepaard met een eenmalige bijdrage t.b.v. een verbouwing/groot onderhoud als ook een deel van het beheer en onderhoud gedurende een periode van 25 jaar.

Termijn 5-10 jaar

- Overdracht eigendom kleedkamers

5.1.1.18 Kleedkamers Reaal voetbal

Conform eerdere besluiten wordt het eigendom van de kleedkamers van de buitensportverenigingen overgedragen naar de verenigingen. Deze overdracht gaat gepaard met een eenmalige bijdrage t.b.v. een verbouwing/groot onderhoud als ook een deel van het beheer en onderhoud gedurende een periode van 25 jaar.

Termijn 5-10 jaar

- Overdracht eigendom kleedkamers

5.1.2 Swifterbant

5.1.2.1 MFC Swifterbant

Het MFC Swifterbant wordt momenteel in beheer van woningbouwcorporatie OFW gebouwd in samenwerking met de gemeente Dronten. Op de begane grond is er in dit MFC ruimte voor maatschappelijke functies zoals in ieder geval Bibliotheek FlevoMeer, Coloriet, De Meerpaal en ruimten die gebruikt kunnen worden door verenigingen etc. De exploitatie van het MFC-gedeelte van dit object ligt bij De Meerpaal.
Bovenop deze maatschappelijke functies (het 'MFC-gedeelte') worden 55 appartementen gebouwd in eigendom van OFW.

Termijn 0-5 jaar

- De initiële investering van dit MFC wordt gedaan door OFW met een bijdrage van de gemeente Dronten.

Termijn 5-10 jaar

- Afgesproken is dat vijf jaar na oplevering (verwacht einde 2023) de gemeente Dronten het eigendom van het MFC-gedeelte overneemt. In het kader van dit SVP is deze aankoop, conform gemaakte afspraken, opgenomen in 2028.

5.1.2.2 Buitenzwembad De Abelen

Het buitenzwembad De Abelen is sterk verouderd. Zoals eerder beschreven is het hebben van een buitenzwembad geen wettelijke taak voor een gemeente. De beleidsmatige keuze om hier wel in te investeren zou dan ook gedragen moeten worden vanuit een beleidsvisie. Om hier een goed en toekomstbestendig besluit over te kunnen nemen is het van belang dat vanuit de beleidsvisie vertrokken wordt en vervolgens de stappen zoals beschreven in paragraaf 3.1 worden doorlopen. Op basis hiervan komen de ingrediënten bij elkaar om een goed onderbouwde beslissing te nemen over de toekomst van dit buitenzwembad en de rol die de gemeente Dronten daarin wil en kan spelen.

Termijn 0-5 jaar

- O.b.v. een gedane inschatting (externe partij) zijn globale investeringskosten voor renovatie nu opgenomen in het financieel overzicht. De wens om deze investering uit te voeren zou vanuit vastgoedperspectief met name beleidsmatig onderbouwd moeten worden. Vervolgens kunnen de volgende vragen (conform par. 3.1) van een antwoord worden voorzien: "welke beleidsdoelstellingen vervult deze faciliteit", "zijn er geen alternatieve mogelijk" en "wat zijn de (financiële) consequenties en risico's".

5.1.2.3 Brandweer Swifterbant

Het gebouw van de brandweer komt uit 2008 en is daarmee 15 jaar oud. Ook dit gebouw is opgenomen in de Routekaart verduurzaming. Gelet op terugverdientijden en energiebesparing is het advies om (relatief laagdrempelige) verduurzaming zo snel als mogelijk uit te voeren. Wel is het verstandig om daarbij aan te sluiten op eventuele natuurlijke vervangingsmomenten vanuit het MJOP.

Termijn 0-5 jaar

- Uitvoeren verduurzaming huisvesting Brandweer conform rapportage Routekaart verduurzaming.

Termijn 20-25 jaar

- Dit gebouw bereikt rond 2045 het 40^{e} levensjaar. Dat betekent dat er dit jaar gestart moet worden met het creëren van een toekomstvisie op dit gebouw.

5.1.2.4 Bibliotheek Swifterbant & De Steiger

Voor beide voorzieningen geldt dat deze verplaatst worden naar MFC Swifterbant wanneer dit gereed is, met uitzondering van de sportvoorzieningen die aanwezig zijn in De Steiger. Vervanging van de "sportvoorzieningen De Steiger" wordt naar verwachting meegenomen met de ontwikkeling van een IKC in Swifterbant. Hiervoor verwijzen we naar het IHP. Het achterblijvende gebouw wordt in 2024 gesloopt.
Naast de bibliotheek en de sportvoorzieningen is er in De Steiger ook nog een "jongeren chillpoint" gehuisvest. De huisvesting hiervan is op dit moment nog niet voorzien in een van de genoemde ontwikkelingen en vormt daarmee een aandachtspunt.

Termijn 0-5 jaar

- Nieuwbouw IKC/Scholeiland Swifterbant incl. sportvoorzieningen De Steiger, conform specificaties in IHP.

5.1.2.5 Gymzaal Swifterbant en peuterspeelzaal (Noordhoren)

Voor de gymzaal en de peuterspeelzaal aan de Noordhoren geldt dat deze mee kunnen in de ontwikkeling van IKC/Scholeneiland Swifterbant (*zie IHP: paragraaf 5.4.1)*. Mogelijk zou ook de sportvoorziening die nog achterblijft in De Steiger (na realisatie van MFC Swifterbant) hiervan onderdeel kunnen worden.

Termijn 0-5 jaar

- Nieuwbouw IKC/Scholeiland Swifterbant, conform specificaties in IHP.

5.1.2.6 Kleedkamers OMNI Swift

Conform eerdere besluiten wordt het eigendom van de kleedkamers van de buitensportverenigingen overgedragen naar de verenigingen. Deze overdracht gaat gepaard met een eenmalige bijdrage t.b.v. een verbouwing/groot onderhoud als ook een deel van het beheer en onderhoud gedurende een periode van 25 jaar.

Termijn 10-20 jaar

- Overdracht eigendom kleedkamers

5.1.3 Biddinghuizen

5.1.3.1 MFA Het Koetshuis

MFC De Binding vervangt het verouderde MFA Het Koetshuis. Deze voorziening wordt daarmee op korte termijn (2023) gesloopt.

Termijn 0-5 jaar

- Slopen Het Koetshuis

5.1.3.2 Voormalige Wijkpost

De voormalige Wijkpost in Biddinghuizen wordt op korte termijn (2023) gesloopt.

Termijn 0-5 jaar

- Slopen voormalige Wijkpost

5.1.3.3 Buitenzwembad De Alk

Het buitenzwembad De Alk is sterk verouderd. Zoals eerder beschreven is het hebben van een buitenzwembad geen wettelijke taak voor een gemeente. De beleidsmatige keuze om hier wel in te investeren zou dan ook gedragen moeten worden vanuit een beleidsvisie. Om hier een goed en toekomstbestendig besluit over te kunnen nemen is het van belang dat vanuit de beleidsvisie vertrokken wordt en vervolgens de stappen zoals beschreven in paragraaf 3.1 worden doorlopen. Op basis hiervan komen de ingrediënten bij elkaar om een goed onderbouwde beslissing te nemen over de toekomst van dit buitenzwembad en de rol die de gemeente Dronten daarin wil en kan spelen.

Termijn 0-5 jaar

- O.b.v. een gedane inschatting (externe partij) zijn globale investeringskosten voor renovatie nu opgenomen in het financieel overzicht. De wens om deze investering uit te voeren zou vanuit vastgoedperspectief met name beleidsmatig onderbouwd moeten worden. Vervolgens kunnen de volgende vragen (conform par. 3.1) van een antwoord worden voorzien: “welke beleidsdoelstellingen vervult deze faciliteit”, “zijn er geen alternatieve mogelijk” en “wat zijn de (financiële) consequenties en risico’s”.

5.1.3.4 Brandweer Biddinghuizen

Het gebouw van de brandweer komt uit 2007 en is daarmee 16 jaar oud. Ook dit gebouw is opgenomen in de Routekaart verduurzaming. Gelet op terugverdientijden en energiebesparing is het advies om (relatief laagdrempelige) verduurzaming zo snel als mogelijk uit te voeren. Wel is het verstandig om daarbij aan te sluiten op eventuele natuurlijke vervangingsmomenten vanuit het MJOP.

Termijn 0-5 jaar

- Uitvoeren verduurzaming huisvesting Brandweer conform rapportage Routekaart verduurzaming.

Termijn 20-25 jaar

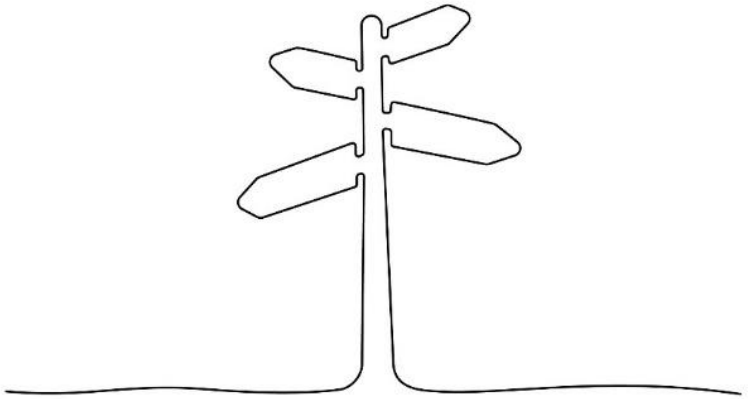
- Dit gebouw bereikt rond 2045 het 40^{e} levensjaar. Dat betekent dat er dit jaar gestart moet worden met het creëren van een toekomstvisie op dit gebouw.

5.1.3.5 Kleedkamers Bas Voetbal

Conform eerdere besluiten wordt het eigendom van de kleedkamers van de buitensportverenigingen overgedragen naar de verenigingen. Deze overdracht gaat gepaard met een eenmalige bijdrage t.b.v. een verbouwing/groot onderhoud als ook een deel van het beheer en onderhoud gedurende een periode van 25 jaar.

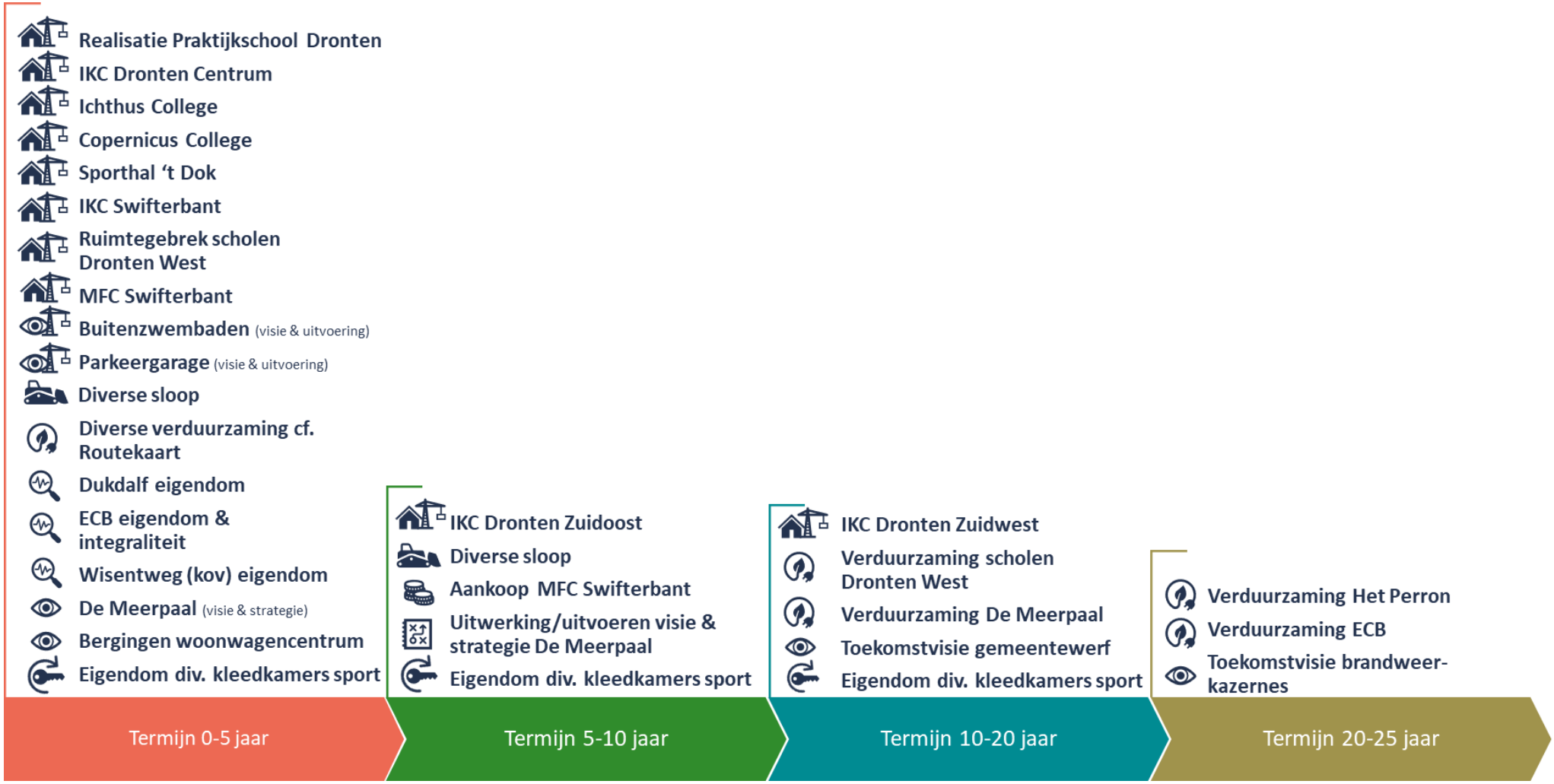
Termijn 0-5 jaar

- Overdracht eigendom kleedkamers



5.2. Totaaloverzicht vastgoedprogramma

In paragraaf 5.1 alsook in het IHP (*zie IHP: paragrafen 5.3 t/m 5.5*) zijn alle vastgoedingrepen beschreven die de op dit moment in te schatten zijn voor de periode 0 – 25 jaar, ofwel 'het vastgoedprogramma'. In onderstaand overzicht zijn deze, schematisch, uitgezet in de tijd. De termijn 0-5 is hierbij het meest concreet, de overige termijnen zijn met name indicatief en dienen bij komende herijkingen van het IHP en het SVP (iedere circa 4 jaar) verder gedefinieerd te worden.



5.3. Financiële consequenties vastgoedprogramma

De grootste opgaven in het vastgoedprogramma bevinden zich de komende periode in het onderwijsvastgoed en de (deels gekoppelde) binnensportaccommodaties. In hoofdstuk 6 van het IHP is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de gehanteerde uitgangspunten om te komen tot de berekende stichtingskosten en bijkomende kosten.
Voor het andere maatschappelijk vastgoed binnen de Gemeente Dronten staan er ook een aantal projecten concreet op de planning of dient de komende periode onderzoek of visievorming gedaan te worden om de toekomst van dat vastgoed te bepalen.

In de verzameltabel op de volgende pagina zijn de financiële consequenties (investeringskosten) van alle projecten weergegeven waarvoor in de periode 0-25 jaar een grootschalige ingreep (of aanloop daarnaartoe) te verwachten is. Een aantal gebouwen, zoals het gemeentehuis, ontbreken hierin omdat deze dermate jong zijn dat er in deze termijn geen grootschalige investeringen of ingrepen te verwachten zijn; het uitvoeren van regulier onderhoud is daarbij géén onderdeel van voorliggend plan.
In het overzicht zijn ook een aantal te verwachten onderzoeken of visievorming opgenomen. Hiervoor is het in dit stadium niet duidelijk wat de benodigde kosten zullen zijn en is daarom een “p.m.” post opgenomen.

Zoals zichtbaar in de verzameltabel staat de gemeente Dronten de komende circa 25 jaar voor een grote vervangingsopgave. In totaal (inclusief bijkomende kosten, voor zo ver mogelijk ingeschat) dient er rekening gehouden te worden met een investeringsvolume van ruim € 174 miljoen (prijspeil 1-1-2023, incl. btw, excl. indexering).

De grootste opgave bevindt zich echter duidelijk in de eerste termijn (0-5 jaar), dit is te verklaren door de verouderde gebouwenvoorraad zoals reeds besproken in paragraaf 2.1. Voor deze eerste periode staat er nu een totaal investeringsvolume in het overzicht van ruim € 117 miljoen (prijspeil 1-1-2023, incl. btw, excl. indexering).
Voor een belangrijk gedeelte bestaat deze grootschalige vervanging uit onderwijsvastgoed; een wettelijke verplichting van de gemeente. In het IHP wordt hier uitgebreid op in gegaan. Voor investeringen in het onderwijsvastgoed zijn tijdens het IHP-proces ook verkennende gesprekken gevoerd over het mogelijk mee investeren vanuit de schoolbesturen. In het IHP (paragraaf 6.2) wordt daar verder op ingegaan.

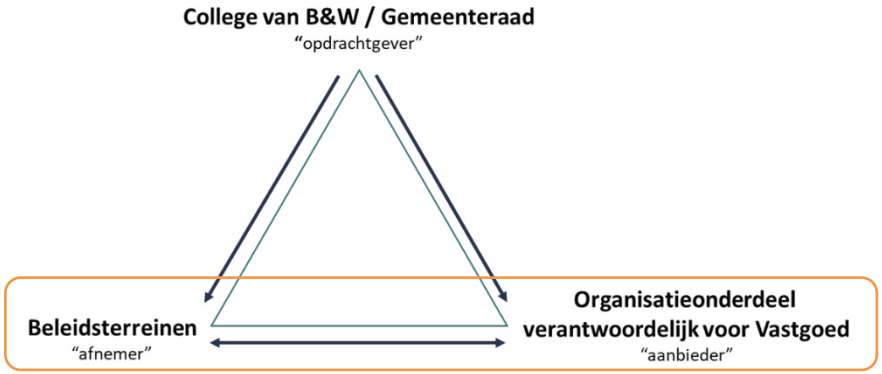
Andere objecten die in de eerste periode zijn opgenomen zijn o.a. de twee buitenzwembaden en diverse verduurzamingsingrepen in gebouwen die nog relatief lang mee kunnen.
In het financiële overzicht staat ook een (groot) aantal verdiepende onderzoeken opgenomen. Onderzoeken naar de toekomst, visie, strategie of gewenste eigendomssituatie van bepaalde objecten. De kosten zijn hiervoor op dit moment niet te bepalen en afhankelijk van de vorm waarin deze uitgevoerd worden. De uitwerking van deze onderzoeken (mogelijk aankoop, investeren, of anderszins) kan op een later moment vanzelfsprekend wel resulteren in een aanvullende investering. Bij een herijking van dit SVP (bij voorkeur iedere 4 a 5 jaar) dienen deze investeringen meegenomen te worden.

Dit totaaloverzicht geeft vormt een technische weergave van de benodigde investeringen, ofwel: wat is er vanuit een technisch oogpunt noodzakelijk. Hierin zijn nadrukkelijk nog geen strategische keuzes gemaakt in lijn met het in hoofdstuk 3 beschreven ‘strategisch vastgoedbeleid’.

	Prijspeil 1-1-2023	Termijn		Kengetallen			Stichtingskosten	Incidentele kosten						Totaal cumulatieve kosten *(afgerond op 1000-tal)*
	Object:	Termijn project	Scenario/ingreep	Ruimtebehoefte Onderwijs en VVE (in m2, gem. 10 jaar)	m2 BVO partners	Kengetal per m2	Investeringskosten (incl. btw)	Sloopkosten	Tijdelijke huisvesting	Infrastructureel	Groene schoolpleinen	Onvoorzien	Totaal incidentiële kosten	
1	Praktijkschool Dronten	0-5 jaar	Nieuwbouw	/		/	€ 6.250.000,00						€ -	€ **6.250.000,00**
2	Maatschap. ruimtes gemengd wonen praktijkschool	0-5 jaar	Nieuwbouw				€ 400.000,00							€ **400.000,00**
3	IKC Dronten Centrum	0-5 jaar	Nieuwbouw	4400	800	€ 3.569,00	€ 15.703.600,00	€ 624.415,50	€ 1.380.000,00	€ 759.000,00	€ 34.500,00	€ 893.958,25	€ 3.691.873,75	€ **22.251.000,00**
4	2 gymzalen IKC Dronten Centrum	0-5 jaar	Nieuwbouw	1150		€ 2.487,10	€ 2.860.165,00	€ -		€ 198.375,00		€ 233.648,18	€ 432.023,18	€ **3.292.000,00**
5	Ichthus College	0-5 jaar	Nieuwbouw	6600		€ 3.101,36	€ 20.468.997,12	€ 543.478,50		€ 1.138.500,00	€ 34.500,00	€ 1.340.937,38	€ 3.057.415,88	€ **23.526.000,00**
6	1 gymzaal Ichthus College	0-5 jaar	Nieuwbouw	575		€ 2.487,10	€ 1.430.082,50	€ -		€ 99.187,50		€ 116.824,09	€ 216.011,59	€ **1.646.000,00**
7	Copernicus College	0-5 jaar	Nieuwbouw	5600		€ 3.102,23	€ 17.372.467,84	€ 786.082,50		€ 966.000,00	€ 34.500,00	€ 1.137.765,05	€ 2.924.347,55	€ **20.297.000,00**
8	1 gymzaal Copernicus College	0-5 jaar	Nieuwbouw	575		€ 2.487,10	€ 1.430.082,50	€ -		€ 99.187,50		€ 116.824,09	€ 216.011,59	€ **1.646.000,00**
9	Sporthal 't Dok*	0-5 jaar	Nieuwbouw		/	/	€ 12.500.000,00	€ -	€ -	€ -		€ -	/	€ **12.500.000,00**
10	IKC Swifterbant	0-5 jaar	Nieuwbouw	3000	450	€ 3.569,00	€ 10.707.000,00	€ 422.694,00	€ 1.437.500,00	€ 517.500,00	€ 34.500,00	€ 609.516,99	€ 3.021.710,99	€ **15.335.000,00**
11	1 gymzaal IKC swifterbant	0-5 jaar	Nieuwbouw	575		€ 2.487,10	€ 1.430.082,50	€ -		€ 99.187,50		€ 116.824,09	€ 216.011,59	€ **1.646.000,00**
12	Scholen Dronten West	0-5 jaar	uitbreiding	250	/	€ 4.236,00	€ 1.059.000,00	€ -		€ 43.125,00		€ 50.793,08	€ 93.918,08	€ **1.153.000,00**
13	Buitenzwembad De Abelen*	0-5 jaar	Renovatie		/	/	€ 2.875.000,00	€ -	€ -	€ -		€ 88.000,00	€ 88.000,00	€ **2.963.000,00**
14	Buitenzwembad De Alk*	0-5 jaar	Renovatie		/	/	€ 2.300.000,00	€ -	€ -	€ -		€ 88.000,00	€ 88.000,00	€ **2.388.000,00**
15	Parkeergarage dronten centrum	0-5 jaar	Visie toekomstig gebruik			/	**PM**							**PM**
16	Diverse sloop	0-5 jaar	sloop oude gebouwen			/	**PM**							**PM**
17	Gebouw begraafplaats Dronten*	0-5 jaar	verduurzaming *(routekaart)*			*cf rapportage*	€ 50.820,00							€ **51.000,00**
18	Brandweer Biddinghuizen*	0-5 jaar	verduurzaming *(routekaart)*			*cf rapportage*	€ 34.848,00							€ **35.000,00**
19	Brandweer Swifterbant*	0-5 jaar	verduurzaming *(routekaart)*			*cf rapportage*	€ 34.848,00							€ **35.000,00**
20	Brandweer Dronten*	0-5 jaar	verduurzaming *(routekaart)*			*cf rapportage*	€ 513.645,00							€ **514.000,00**
21	Millieustraat Dronten*	0-5 jaar	verduurzaming *(routekaart)*			*cf rapportage*	€ 32.065,00							€ **32.000,00**
22	Sporthal De Beurs*	0-5 jaar	verduurzaming *(routekaart)*			*cf rapportage*	€ 484.000,00							€ **484.000,00**
23	Werfloods Dronten*	0-5 jaar	verduurzaming *(routekaart)*			*cf rapportage*	€ 307.945,00							€ **308.000,00**
24	Dukdalf Dronten	0-5 jaar	onderzoek eigendom			/	**PM**							**PM**
25	ECB	0-5 jaar	onderzoek eigendom			/	**PM**							**PM**
26	Wisentweg (kinderopvang)	0-5 jaar	onderzoek eigendom			/	**PM**							**PM**
27	De Meerpaal Dronten	0-5 jaar	Visie & strategie toekomst			/	**PM**							**PM**
28	Bergingen woonwagencentrum	0-5 jaar	onderzoek eigendom			/	**PM**							**PM**
29	Atletiekvereniging Flevodelta*	0-5 jaar	Overdracht eigendom kleedkamers			/	€ 47.000,00							€ **47.000,00**
30	MHC Flevoland Hockey*	0-5 jaar	Overdracht eigendom kleedkamers			/	€ 117.500,00							€ **117.500,00**
31	Korfbal ASVD*	0-5 jaar	Overdracht eigendom kleedkamers			/	€ 47.000,00							€ **47.000,00**
32	BAS Voetbal*	0-5 jaar	Overdracht eigendom kleedkamers			/	€ 235.000,00							€ **235.000,00**
33	IKC Dronten Zuidoost	5-10 jaar	Nieuwbouw	2700	450	€ 3.569,00	€ 9.636.300,00	€ 401.994,00	€ 1.610.000,00	€ 465.750,00	€ 34.500,00	€ 548.565,29	€ 3.060.809,29	€ **14.303.000,00**
34	1 gymzaal IKC Dronten ZO	5-10 jaar	Nieuwbouw	575		€ 2.487,10	€ 1.430.082,50	€ -		€ 99.187,50		€ 116.824,09	€ 216.011,59	€ **1.646.000,00**
35	Diverse sloop	5-10 jaar	sloop oude gebouwen			/	**PM**							**PM**
36	MFC Swifterbant	5-10 jaar	aankoop gemeente	/		/	€ 1.500.000,00							€ **1.500.000,00**
37	De Meerpaal Dronten	5-10 jaar	uitvoeren visie & strategie			/	**PM**							**PM**
38	Reaal Voetbal*	5-10 jaar	Overdracht eigendom kleedkamers			/	€ 141.000,00							€ **141.000,00**
39	ASVD Voetbal*	5-10 jaar	Overdracht eigendom kleedkamers			/	€ 141.000,00							€ **141.000,00**
40	IKC Dronten Zuidwest	10-15 jaar	Nieuwbouw	3200	450	€ 3.569,00	€ 11.420.800,00	€ 389.574,00	€ 1.610.000,00	€ 552.000,00	€ 34.500,00	€ 650.151,45	€ 3.236.225,45	€ **16.263.000,00**
41	1 gymzaal IKC Dronten ZW	10-15 jaar	Nieuwbouw	575	/	€ 2.487,10	€ 1.430.082,50	€ -		€ 99.187,50		€ 116.824,09	€ 216.011,59	€ **1.646.000,00**
42	Verduurzaming De Klimboom	10-20 jaar	Upgrade Energieneutraal	1505	/	€ 1.394,80	€ 2.099.174,00	€ -				€ 104.958,70	€ 104.958,70	€ **2.204.000,00**
43	Verduurzaming De Zevensprong	10-20 jaar	Upgrade Energieneutraal	3470	/	€ 1.394,80	€ 4.839.956,00	€ -				€ 241.997,80	€ 241.997,80	€ **5.082.000,00**
44	Verduurzaming De Dukdalf	10-20 jaar	Upgrade Energieneutraal	1935	/	€ 1.394,80	€ 2.698.938,00	€ -				€ 134.946,90	€ 134.946,90	€ **2.834.000,00**
45	Verduurzaming De Meerpaal	10-20 jaar	Upgrade Energieneutraal	/	/	**PM**	**PM**	€ -						**PM**
46	Gemeentwerf Dronten	10-20 jaar	Onderzoek toekomstvisie			/	**PM**							**PM**
47	OMNI Swift*	10-20 jaar	Overdracht eigendom kleedkamers											
48	Verduurzaming Het Perron (VO)	10-25 jaar	Upgrade Energieneutraal	6452	/	€ 847,00	€ 5.464.844,00	€ -				€ 273.242,20	€ 273.242,20	€ **5.738.000,00**
49	Verduurzaming ECB (PO)	10-25 jaar	Upgrade Energieneutraal	3740	/	€ 1.394,80	€ 5.216.552,00	€ -				€ 260.827,60	€ 260.827,60	€ **5.477.000,00**
50	Brandweerkazernes	20-25 jaar	Onderzoek toekomstvisie			/	**PM**							**PM**
	**Investeringskosten o.b.v. derden (geen berekeningen HEVO)*					**Cumulatieve kosten:**	€ 144.709.877,46	€ 3.168.238,50	€ 6.037.500,00	€ 5.136.187,50	€ 207.000,00	€ 7.241.429,31	**€ 21.790.355,31**	€ **174.173.500,00**

6. Positie van vastgoed in de organisatie

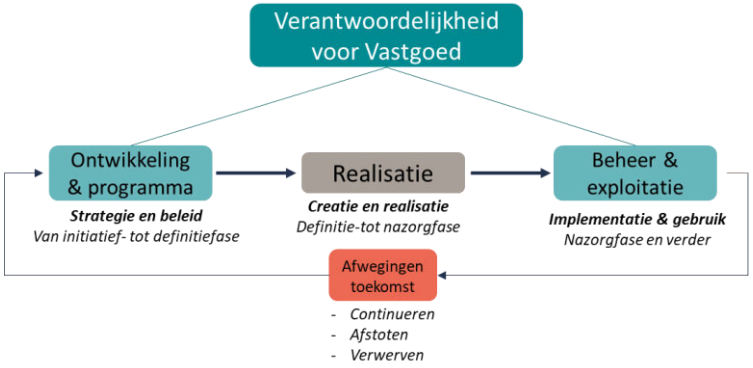
Zoals reeds een aantal keer benoemd is de positie van het organisatieonderdeel ‘vastgoed’ een belangrijk thema in het kunnen voeren van strategisch vastgoed beleid. Het is van belang dat er daarbij een directe verbinding is tussen ‘vastgoed’ en de verschillende ‘beleidsterreinen’.



Hierdoor is ‘vastgoed’ actief betrokken bij de ontwikkeling van beleidsdocumenten en kunnen de vastgoedvraagstukken die daar uit ontstaan direct worden geadresseerd. Idealiter zou deze verbinding gevormd worden door een ‘regisseur vastgoed’ of soort ‘accountmanager vastgoed’ die vanuit het organisatieonderdeel vastgoed de verbindende sleutel is met de beleidsterreinen.

Daarbij is het idealiter zo dat de gehele levenscyclus van vastgoed (naast gelegen afbeelding) is ondergebracht in één organisatieonderdeel. Grip op de gehele cyclus resulteert namelijk óók in grip op de opgave; binnen de gemeente Dronten wordt hierbij veelal gesproken over ‘Beleid’, ‘Bouwen’ en ‘Beheren’. Wanneer bij er bijvoorbeeld een knip zit tussen de medewerkers die bezig zijn met ‘strategie en haalbaarheid’ (blauwe gedeelte) en medewerkers die later verantwoordelijk zijn voor de ‘implementatie en gebruik’ (bruine gedeelte) kan dat bijvoorbeeld resulteren in ‘slechte’ ervaringen tijdens de exploitatiefase (40 jaar) die tijdens de adviesfase voorkomen hadden kunnen worden. De realisatiefase is hierop mogelijk een uitzondering, in sommige gevallen is dat belegd bij een centraal projectbureau of worden externe projectmanagers





ingehuurd. Idealiter is vastgoed ook daarbij betrokken om de link te vormen tussen de ‘adviesfase’ en de ‘exploitatiefase’.

De vervangingsopgave waar de gemeente Dronten voor staat is groot, het is op dit moment dan ook onduidelijk of er, naast de benodigde financiën, voldoende ambtelijke capaciteit is binnen de (huidige) organisatie om hier uitvoering aan te geven.
Het maken van keuzes zal ten delen (hoewel beperkt mogelijk) noodzakelijk zijn.
Om als gemeente grip te houden op het vastgoed en de grote vervangingsopgave is het advies om met het voorgaande in het achterhoofd te kijken naar het organisatieonderdeel vastgoed om van daaruit te beoordelen of de totale levenscyclus inderdaad geborgd is binnen één ‘team’, dit team de juiste ‘rollen’ en voldoende capaciteit bevat en te verkennen op welke wijze er een directe verbinding kan ontstaan tussen de diverse beleidsterreinen en het organisatieonderdeel vastgoed.

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 18 april 2023
Auteur(s): Pim Bressers
Steven Dings

Contact

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Postbus 70501
5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven