

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 41101-2025

| | | |
|--------------------|---|----------------------------|
| Medewerker | : | Petra Nijman |
| Team | : | Ruimtelijke Realisatie |
| Datum | : | 3 april 2026 |
| Portefeuillehouder | : | Wethouder Herman Engberink |

| |
|--|
| <p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Organisatieplan inrichting vastgoedmanagement maatschappelijk vastgoed; [41146-2025]</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Organisatieplan inrichting vastgoedmanagement, uitwerking gezamenlijke doorontwikkeling; [41145-2025]</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel; [41101-2025]</p> |
| <p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> financieel (per mail)</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> juridisch (per mail)</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> communicatie (per mail)</p> |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p> |
| <p>ONDERWERP</p> <p>Inrichting beheer maatschappelijk vastgoed</p> |

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In te stemmen met het organisatieplan inrichting vastgoedmanagement maatschappelijk vastgoed en de bijbehorende uitwerking voor de gezamenlijke doorontwikkeling.

De gemeenteraad voor te stellen om:

2. Kennis te nemen van het organisatieplan inrichting vastgoedmanagement maatschappelijk vastgoed en de bijbehorende uitwerking voor gezamenlijke doorontwikkeling.
3. Vanuit de reserve nog te bestemmen middelen een incidenteel budget beschikbaar te stellen voor 2026 (€252.000,-) en voor 2027 (€80.000,-) voor de inrichting en uitvoering van het vastgoedmanagement.

SAMENVATTING

Er is een organisatieplan gemaakt voor de inrichting van het vastgoedmanagement in de gemeentelijke organisatie. Het plan heeft als doel om het beheer van het maatschappelijke vastgoed in de gemeente professioneler en efficiënter te organiseren en daarmee de kwaliteit van het beheer te verhogen. Het college van B&W stelt de gemeenteraad voor om kennis te nemen van het organisatieplan en middelen beschikbaar te stellen om het beheer goed in te kunnen richten.

AANLEIDING

In maart 2024 heeft uw college opdracht gegeven om mogelijkheden in beeld te brengen voor een betere borging van het financieel/administratief beheer, het juridisch beheer en het technisch beheer van ons (maatschappelijk) vastgoed en gronden. Dit met het doel daar een kwaliteitsverbetering in te realiseren. Al eerder (in 2021) is er onderzoek gedaan naar het beheer en de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed. Dit naar aanleiding van een bestuursopdracht van de gemeenteraad die onder meer als doel had een aantal financieel organisatorische kwesties op te lossen ten aanzien van een aantal specifieke locaties.

In september 2024 is een inventarisatie en risicoanalyse contract- en vastgoedinformatie opgeleverd. Daarbij is geconcludeerd dat het vastgoed- en contractmanagement niet goed op orde is en dat dit risico's met zich meebrengt. Op basis van deze inventarisatie is geadviseerd om meer in control te komen en de basis van het vastgoed- en contractmanagement actief op orde te brengen. In de afgelopen periode is daaraan gewerkt. Zo is onder meer de vastgoedportefeuille in beeld gebracht, zijn contracten verzameld en is een digitaal dashboard gemaakt.

Er is ook een organisatieplan gemaakt, waarbij aansluiting is gezocht bij het nieuwe organisatie- en sturingsmodel dat per 1 oktober 2024 is geïmplementeerd. Het organisatieplan moet een bijdrage leveren aan de strategische, tactische en operationele kwaliteit van het beheer van het maatschappelijk vastgoed in onze gemeente. Vastgesteld is dat samenwerking met de gemeente Raalte kansen biedt voor een duurzame inrichting van het vastgoedbeheer. Het organisatieplan is daarom aangevuld met een plan voor een gezamenlijke doorontwikkeling van dit beheer.

BEOOGD RESULTAAT

- Een hogere kwaliteit van het beheer van het maatschappelijk vastgoed en een betere dienstverlening aan de gebruikers ervan.
- Een professionele en effectieve inrichting van het vastgoedbeheer binnen de gemeentelijke organisatie.
- Een efficiëntere bedrijfsvoering rond het beheer van het maatschappelijk vastgoed,

KADER

- Sociale Toekomstvisie gemeente Olst-Wijhe 2024-2034.
- Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050.
- Organisatie- en sturingsmodel toekomstbestendig Olst-Wijhe.
- Notitie Maatschappelijk Vastgoed gemeente Olst-Wijhe (28 augustus 2015).
- Bestuursopdracht maatschappelijk vastgoed (3 mei 2020).
- Eindrapport bestuursopdracht maatschappelijk vastgoed, bureau Hemm (22 februari 2021).
- Inventarisatie en risicoanalyse contract- en vastgoedinformatie, Firm (september 2024).

ARGUMENTEN VOOR

Leefbare kernen

Prettig en veilig wonen is benoemd als één van de belangrijke gemeentelijke opgaven voor de komende jaren. Belangrijk daarin is de aanwezigheid van goede basisvoorzieningen. In de Omgevingsvisie is als ambitie opgenomen dat Olst, Wijhe en Wesepe uitgebreide voorzieningen hebben op het gebied van zorg, onderwijs, sport, cultuur en recreatie. Ook moeten er in alle kernen en buurtschappen ontmoetingsplekken zijn om ontmoeting te stimuleren en eenzaamheid tegen te gaan. Om deze ambitie te kunnen realiseren en de kwaliteit en de veiligheid van ons eigen maatschappelijk vastgoed op peil te kunnen houden is het van belang dat we de organisatie op zowel beleidsmatig, als op meer uitvoerend niveau goed ingericht hebben.

Organisatieplan

Bureau Firm is gevraagd om te adviseren over een professionele en effectieve inrichting van het vastgoedbeheer binnen de gemeentelijke organisatie. Dit heeft geresulteerd in bijgevoegd organisatieplan 'inrichting vastgoedmanagement'. Het organisatieplan staat een integrale benadering voor, waarbij er

teamoverstijgend wordt samengewerkt. Hiermee wordt aangesloten bij het nieuwe sturingsmodel en wordt op alle niveaus (strategisch, tactisch, operationeel) gedaan wat nodig is. Hiermee wordt efficiënter en effectiever gewerkt en kan een kwaliteitsslag worden gerealiseerd.

Het organisatieplan volgt op een inventarisatie en risicoanalyse van de contract- en vastgoedinformatie binnen de gemeente. Daarbij is onder meer geconcludeerd dat veel vastgoed- en contractinformatie niet aanwezig, erg verspreid of moeilijk aan de oppervlakte te krijgen is. Daarmee is contractmanagement en vastgoedbeheer niet goed mogelijk, is er bijvoorbeeld geen controle op de daadwerkelijke huurinkomsten en geen totaalbeeld van onderhoudskosten, vervangingsinvesteringen en verduurzamingsmaatregelen. Een gebrek aan overzicht maakt sturing en risicomanagement moeizaam en onvoorspelbaar. Om meer in control te kunnen zijn, is een meer professionele organisatie nodig.

Deze meer professionele organisatie maakt het mogelijk om beter te sturen, (kosten)efficiënter te werken en proactiever te handelen. Zo kunnen we gericht en planmatiger beheer voeren op ons vastgoed en daarmee een hogere kwaliteit realiseren. We kunnen dan bijvoorbeeld een lekkend dak voorkomen en een benodigde noodreparatie voor zijn. Het maakt het ook mogelijk om de verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed effectief en efficiënt op te pakken. Als ambitieniveau voor de doorontwikkeling voor de organisatie wordt een meer zakelijke inrichting en aanpak beoogd. Hiermee komen we meer aan de voorkant, zodat de uitvoering van het beheer (kosten)efficiënter en effectiever kan worden opgepakt.

Vastgoedportefeuille

Bij het opstellen van het organisatieplan is het maatschappelijk vastgoed geïnventariseerd en vertaald naar een interactief dashboard, waarin alle relevante informatie over de verschillende objecten terug te vinden is en op basis waarvan mogelijke (juridische, technische en financiële) risico's te identificeren zijn. Dit geeft inzicht en overzicht en maakt het mogelijk om heel gericht te werken en te sturen.

De gemeente Olst-Wijhe heeft 39 vastgoedobjecten in eigendom. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het gemeentehuis en de gemeentewerkplaats, de brandweerkazernes, verschillende sportlocaties, verenigingslocaties en buurthuizen en een aantal kerktorens

Prioriteiten in het beheer en onderhoud van het maatschappelijk vastgoed liggen de komende periode bij:

- Gemeentehuis Wijhe; Aanpassing klimaatsysteem en vernieuwen energielabel
- Gymlokaal De Nieuwe Coers Wesepe; 0-meting veiligheidssituatie.
- Gymlokaal/dorpshuis De Bongerd Welsum; Renovatie CV-leidingwerk.
- Gymzaal de Hooiberg Olst; Vernieuwen CV installatie.
- Tafeltennisvereniging Olst; 0-meting veiligheidssituatie.
- Wapen van Wesepe; Dak reparatie in verband met lekkage.
- OLBA muur Olst; Herstelwerkzaamheden monumentale muur.

Samenwerking met Raalte en consequenties formatie

In de afgelopen periode is vastgesteld dat samenwerking met de gemeente Raalte kansen biedt voor een effectievere en efficiëntere inrichting van het vastgoedbeheer in onze gemeente. Zowel wat betreft kosten alsook wat betreft kennis, kwaliteit en het verkleinen van kwetsbaarheid. Inmiddels is een gezamenlijke projectgroep ingericht om de implementatie in beide gemeenten te begeleiden. Bedoeling daarbij is de organisatie rond het beheer van het maatschappelijk vastgoed ook in structurele zin gezamenlijk op te pakken en de daarvoor benodigde personele capaciteit gezamenlijk in te vullen.

Bureau Firm heeft in beeld gebracht welke personele capaciteit nodig is om het beheer van maatschappelijk vastgoed voldoende op orde te krijgen. Daarbij zijn 2 scenario's beschreven: alles in eigen huis organiseren of meer regievoerend in combinatie met outsourcing van een aantal operationele taken. Voorgesteld wordt om te kiezen voor de regievoerende variant. Deze sluit aan bij onze ontwikkeling naar het zijn van een netwerkgemeente en biedt kansen in de samenwerking met Raalte.

Voorlopige inschatting is dat in deze regievoerende variant en in samenwerking met Raalte in structurele zin 1,5 fte aan capaciteit nodig is in het team Ruimtelijke Realisatie om de beheertaken goed te kunnen beleggen. Er is momenteel 0,66 fte aan formatieruimte beschikbaar. De komende tijd wordt de

samenwerking met Raalte verder ingericht. Dan wordt ook concreter inzichtelijk welke capaciteit structureel nodig is en of we daar extra ruimte voor moeten organiseren.

In 2027 actualiseren we ons beleidskader voor het maatschappelijk vastgoed. Op strategisch en tactisch niveau herijken we dan onze ambities en uitgangspunten. Dit ook in relatie tot de ambities die zijn vastgelegd in de Sociale Toekomstvisie en de Omgevingsvisie. We kijken dan onder meer naar de rol en betrokkenheid van de gemeente bij het beheer en de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed. Op basis van het nieuwe beleidskader kan worden bepaald wat structureel nodig is aan capaciteit om het beleid uit te kunnen voeren.

ARGUMENT TEGEN

Het organisatieplan stelt een (structurele) formatie-uitbreiding voor op het domein beheer maatschappelijk vastgoed. Dit heeft financiële consequenties. De komende tijd brengen we scherper in beeld wat nodig is aan capaciteit op de beheertaen. Door de samenwerking met Raalte aan te gaan, kunnen functies gezamenlijk worden ingevuld en worden schaal- en efficiencyvoordelen gerealiseerd.

RISICO'S

- Uiteindelijk commitment samenwerking.
- Onvoldoende capaciteit voor bezetting van de projectorganisatie.

FINANCIËN

Voor de implementatie van het organisatieplan is procesbegeleiding nodig. Hiervoor wordt een extern bureau ingezet. Bij een gezamenlijke aanpak met Raalte is een bedrag nodig van € 110.000, ofwel € 55.000 per gemeente. Als de gemeente de implementatie zelfstandig uitvoert is een bedrag nodig van € 90.000 voor de implementatie.

Om het maatschappelijk vastgoed te kunnen beheren is capaciteit nodig op het contract- en assetmanagement en de technische uitvoering. Momenteel worden deze rollen door tijdelijke medewerkers ingevuld. Deze medewerkers verzorgen onder meer het dagelijks en structureel onderhoud van ons maatschappelijk vastgoed. Naast deze going concern-taken hebben zij ook een rol bij het inrichten van een professioneler vastgoedmanagement. Om de inzet te kunnen continueren, zijn incidentele middelen nodig. Zodra helder is wat er structureel nodig is aan capaciteit en er voldoende formatieruimte beschikbaar is, worden er vaste medewerkers geworven.

Voorgesteld wordt om voor 2026 en 2027 incidentele middelen beschikbaar te stellen om de capaciteit op de beheertaken te kunnen borgen. In die periode wordt dan bekeken wat er structureel aan formatieruimte nodig is. Mocht er aanvullende ruimte nodig zijn, kan dit worden meegenomen in de Kadernota 2028-2031.

| Onderdeel | Kosten 2026 | Kosten 2027 |
|-------------------------------|--------------|-------------|
| Procesbegeleiding | € 55.000,- | |
| Contract-/assetmanagement | € 190.000,- | € 90.000,- |
| Technisch regisseur | € 60.000,- * | € 43.000,-* |
| | | |
| <i>Beschikbare middelen**</i> | € 53.000,- | € 53.000,- |
| | | |
| <i>Totaal</i> | € 252.000,- | € 80.000,- |

* Kosten op termijn opnemen in het MJOP.

** Beschikbare middelen: € 23.382,- (8 uur formatieruimte), € 30.000,- (technisch regisseur)

Als wordt besloten om geen (of minder) incidentele middelen beschikbaar te stellen, kunnen we onvoldoende voortgang realiseren in de implementatie van het organisatieplan. Dit heeft consequenties voor het realiseren van bestuurlijke ambities, de kwaliteit van onze dienstverlening en het onderhoud van onze gebouwen. Op de langere termijn zijn we dan naar verwachting duurder uit. Bij onvoldoende financiële ruimte komt ook het benodigde onderhoud op de korte termijn in de knel. Dit kan gevolgen hebben voor de onderhoudsstaat van de gebouwen en voor de veiligheid ervan, ook voor de mensen die er gebruik van maken.

DUURZAAMHEID

Uitvoering van het plan betekent dat ruimte wordt gecreëerd voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed.

PARTICIPATIE

De betrokken teamleiders en een afvaardiging van de directie zijn drie-wekelijks meegenomen en hebben in inspraak gehad in het proces rond de totstandkoming van het organisatieplan. Het plan is ook voorgelegd aan het MT.

COMMUNICATIE

Voorstel is om niet actief extern te communiceren naar aanleiding van dit besluit omdat het alleen relevant is voor de interne organisatie. Brede interne communicatie over werkwijze en aanspreekpunten volgt als het beheer van het maatschappelijk vastgoed in de basis (beter) staat.

PLANNING EN UITVOERING

Er wordt opdracht verstrekt aan bureau Firm om het organisatieplan te implementeren. Samen met Raalte wordt een projectorganisatie ingericht. Direct betrokken medewerkers worden betrokken in het proces.