



Gemeente
Coevorden

Visie, strategie en beheer van vastgoed.

Hoe gaan we om met ons gemeentelijk vastgoed.

Versie: Definitief
December 2016

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	2
2.	Inleiding.....	3
3.	Missie en Visie	4
3.1.	Kernbezit en overige objecten.....	4
3.2.	Transparant vastgoedbeheer	5
4.	Strategie en beheer	6
4.1.	Financieel en maatschappelijk rendement.....	6
4.2.	Uitgangspunten voor maatschappelijk en financieel rendement	6
4.3.	Strategisch beheer	7
4.4.	Tactisch- en operationeel beheer.....	7
5.	Huidige portefeuille en uitvoeringsagenda.....	9
5.1.	Huidige portefeuille	9
5.2.	Conditie van het vastgoed	13
5.3.	Onderhoud	13
5.4.	Huur en gebruik huidige situatie.....	14
5.5.	Verhuurbeleid	15
5.6.	Nieuwe verwervingen	17
5.7.	Verkoopstrategie.....	18
5.8.	Bestuurlijke rolverdeling	18
5.9.	Vastgoed en financiële middelen	18
	Bijlagen.....	21
I.	Kernbezit.....	22
II.	Af te stoten bezit.....	24

1. Samenvatting

Vastgoed is faciliterend aan verschillende beleidsdoelstellingen van het gemeentelijk beleid. De verschillen in functionaliteitseisen die aan het vastgoed worden gesteld zijn binnen de beleidsdoelstellingen relatief marginaal. Dit rechtvaardigt een gecentraliseerde bundeling van de visie, de strategie, het beheer en de expertise.

We streven naar een vastgoedportefeuille die zich beperkt tot dat vastgoed dat nodig is voor efficiënte uitvoering van de gemeentelijke taken. Het **kernbezit**. Het vastgoed is beschikbaar door huur, eigendom of pacht, afhankelijk van economische overwegingen. Het kernbezit is niet statisch maar volgt het beleid.

De ingeslagen weg van professionalisering van het vastgoed is nu in het stadium dat er (bijna) volledig en helder inzicht is in het aanwezige vastgoed. Een eerste inventarisatie van ons kernbezit is gemaakt. De volgende stap is het **afstoten** van het vastgoed dat niet tot ons kernbezit gaat horen. De inventarisatie van dit vastgoed met een analyse en marktverkenning, gaat leiden tot een strategie waarbij optimaal rendement wordt behaald uit het afstoten van dit vastgoed.

Van het kernbezit zal een verkenning en een analyse leiden tot de meest efficiënte manier van beschikbaar hebben, krijgen en houden van ons kernbezit.

Missie: Wij willen ons vastgoed optimaal en effectief inzetten als middel om (maatschappelijke) doelen te realiseren voor zover de samenleving daarin niet zelf kan voorzien.

De huidige situatie maakt dat de wijze waarop het beheer plaatsvindt van het kernbezit verschilt van het overige vastgoed. Het beheer van het kernbezit is gericht op langdurige, duurzame en optimale functionaliteit van het vastgoed. Het overige vastgoed wordt beheerd om het te kunnen afstoten met een optimaal economisch rendement.

De huidige onderhoudstoestand van ons vastgoed (kernbezit) is goed te noemen. Recente taxaties en de meerjaren onderhoudsprogramma's bevestigen dit.

Het huidige vastgoedbeheer is getoetst aan de uitgangspunten van goed en professioneel vastgoedbeheer. Deze toetsing vraagt op onderdelen zoals verhuurbeleid, verkoopstrategie en onderhoudsniveau om **kaders**. De kaders zijn vertaald in een **uitvoeringsagenda**.

Visie: Transparante afweging tussen maatschappelijk belang en financiële gevolgen voor de gemeente.

Uitvoering geven aan de agenda en werken binnen de gesteld kaders heeft financiële consequenties. Deze financiële gevolgen zullen beperkt blijven tot herschikken en anders vrijmaken van bestaande budgetten en reserves.

2. Inleiding

In 2014 zijn wij gestart met het systematisch professionaliseren en centraliseren van het vastgoedbeheer in de gemeentelijke organisatie. Versnippering van vastgoedbeheer binnen de organisatie was een van de oorzaken waardoor er geen goed beeld was van de geldstromen en verantwoordelijkheden rondom ons vastgoed. Inmiddels zijn de gemeentelijke vastgoedtaken in één afdeling en binnen één team ondergebracht. Werkzaamheden en budgetten zijn hiermee (grotendeels) gecentraliseerd. De basis voor een professioneel gemeentelijk vastgoedbeleid en -beheer is hiermee aanwezig. Ondanks het feit dat vastgoed niet gecentraliseerd was, is de kwaliteit van ons vastgoed goed te noemen.

De huidige vastgoedportefeuille van de gemeente Coevorden bestaat uit panden voor eigen huisvesting, maatschappelijke gebouwen, sportaccommodaties, cultureel erfgoed, multifunctionele accommodaties, commercieel vastgoed en overige gebouwen.

De portefeuille is historisch gegroeid, soms voorgeschreven door het Rijk of als gevolg van anticiperende aankopen voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Waar in het verleden de voorkeur uitging, of het de gewoonte was, om panden ten behoeve van beleidsdoelen in eigendom te hebben, is het in eigendom hebben van vastgoed geen kerntaak meer van een gemeente.

Het accommodatiebeleid bepaalt mede de samenstelling van de portefeuille en de huidige werkwijze.

De portefeuille is te verdelen in twee hoofdgroepen.

De eerste groep bestaat uit het vastgoed dat op de middellange en lange termijn noodzakelijk is om de gemeentelijke beleidstaken te kunnen uitvoeren en vooralsnog in eigendom is en zal blijven bij de gemeente. Ons **kernbezit**.

De andere groep is vastgoed waarvoor het gemeentelijk eigendom op middellange en lange termijn niet noodzakelijk of zelfs onwenselijk is. De noodzakelijke behoefte aan vastgoed vanuit de verschillende beleidsvelden bepaalt de omvang van beide groepen.

Vanuit een visie willen we ons vastgoed optimaal gaan inzetten, beheren en onderhouden.

Resterende vragen in het professionaliseringsproces zijn:

1. Waar willen we naar toe, missie en visie?
Hoe ziet optimaal beheer van vastgoed er uit? Het vastgoedmanagement (Strategie en beheer).
2. Hoever zijn we nu, inventarisatie?
Waar staan we nu en welke dilemma's zijn er nog?
3. Welke stappen gaan we zetten?
Hoe komen we tot een portefeuille die past bij de ambitie en omvang van de gemeente Coevorden? Kernbezit en af te stoten objecten.

Afbakening: Als er in dit document wordt gesproken over vastgoed dan wordt daarmee bedoeld; al het vastgoed dat wij als gemeente in eigendom hebben, zelf gebruiken— en huren of pachten van derden, met uitzondering van openbare wegen, kunstwerken (civiel en artistiek), openbaar groen en begraafplaatsen.

Bij de exploitatie, het (tijdelijk) beheer en verkoop van bouwkavels van de gemeentelijke uitbreidingsplannen, wordt binnen deze visie niet uitgebreid stil gestaan. Bouwgrondexploitaties kennen een eigen dynamiek en systematiek. Dit is verwoord in de beleidsnota *Stevig in de Grond* uit 2009, de *nota Grondbeleid* uit 2014 en het *Grondprijzenbeleid* uit 2010.

3. Missie en Visie

Gewijzigd beleid, nieuwe inzichten en de noodzaak tot kostenreductie zijn aanleidingen om de huidige vastgoedportefeuille af te stemmen op de beleidsdoelen die gesteld zijn op het gebied van o.a. de ruimtelijke ontwikkeling, de woningbouw, het voorzieningenniveau en het accommodatiebeleid binnen de gemeente Coevorden.

Waar we als lokale overheid het in het verleden noodzakelijk achtten om eigenaar te zijn van vastgoed om te kunnen voorzien in maatschappelijke voorzieningen als onderwijs, sport (gymzalen) en cultuur, zien we de afgelopen jaren door o.a. verzelfstandiging van het openbaar onderwijs en de privatisering van sport, dat partijen vaak goed in staat zijn zelf zorg te dragen voor huisvesting en het bijbehorende beheer.

Vastgoedbezit is geen kerntaak van de gemeente, sturen op vastgoed is dat wel. Uitgangspunt is dat het vastgoed dat wij in ontwikkeling en in bezit hebben als instrument een doeltreffende en doelmatige aanvulling is op middelen en instrumenten die worden gebruikt om maatschappelijke c.q. inhoudelijke doelstellingen te behalen voor zover de markt en/of het maatschappelijk veld hierin niet zelf kan voorzien. De vastgoedportefeuille is daarmee middel en geen doel.

De ambitie van de gemeente is het verhogen van het rendement op de vastgoedportefeuille. Daarbij is vastgoedbeleid onmisbaar om de stappen naar een nog professioneler vastgoedbeheer te maken.

Missie: Wij willen ons vastgoed optimaal en effectief inzetten als middel om (maatschappelijke) doelen te realiseren voor zover de samenleving daarin niet zelf kan voorzien.

De mate waarin de samenleving zelf kan en wil voorzien in het benodigde vastgoed (draagkracht en draagvlak), is bepalend voor onze inzet. Daarmee is onze gemeentelijke vastgoedrol een afgeleide rol; primair is het uitgangspunt dat groepen in de samenleving zelf in hun vastgoedbehoefte moeten proberen te voorzien.

Als dat –om welke reden dan ook- onmogelijk is, of niet gevraagd kan worden van (groepen) burgers, is de vraag aan de orde in welke mate de lokale overheid bereid is om de vastgoedbehoefte van deze burgers te ondersteunen of te faciliteren. Als die beleidsinhoudelijke vraag positief beantwoord wordt, is de vraag aan de orde op welke wijze de lokale overheid faciliteert: Door vastgoed in natura beschikbaar te stellen of financiële middelen beschikbaar stellen zodat deze (groepen) burgers zelf in hun huisvestingsbehoefte kunnen voorzien.

De visie op vastgoed moet de (beleids)doelen ondersteunen met oog voor zowel het maatschappelijke als financiële rendement.

Visie: Transparante afweging tussen maatschappelijk belang en financiële gevolgen voor de gemeente.

Belangrijk om deze visie te verwezenlijken is;

- Compleet inzicht in vastgoedportefeuille;
- Eenduidig vastgoedbeheer;
- Integraal inzicht in de investerings- en exploitatiekosten;
- Professionalisering van zowel de vraagzijde als de aanbodzijde.

3.1. Kernbezit en overige objecten

Om onze vastgoedportefeuille te laten aansluiten bij de missie en visie zullen we bij ieder object de vraag stellen of de samenleving zelf kan en wil voorzien in het benodigde vastgoed.

Het antwoord op die vraag bepaalt of we vastgoed in eigendom houden / nemen of over willen gaan tot verkoop. De inhoudelijke, maatschappelijke vraag is leidend bij de inzet van ons vastgoed.

Naast huisvestingsvraagstukken waarin de samenleving niet (direct) zelf kan voorzien kunnen er financiële, cultuurhistorische, politieke, strategische of andere redenen zijn waarom we ons toch genoodzaakt zien verantwoordelijkheid te nemen voor instandhouding van het vastgoed. Die

gemeentelijke vastgoedobjecten, die bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen en waarbij de gemeente voor, een langere periode de regie in handen wil houden, behoren tot ons kernbezit. De overige objecten vragen geen directe overheidsbetrokkenheid of –verantwoordelijkheid meer. In beginsel kunnen deze objecten dan ook afgestoten worden.

Wij kunnen ons vastgoed onderverdelen in een categorie “kernbestand” en een categorie “Overige (af te stoten) objecten”. Deze verdeling is bepalend voor de manier waarop we met individuele objecten omgaan; onze vastgoedstrategie is hier dan ook op gebaseerd.

3.2. Transparant vastgoedbeheer

Onze huidige vastgoedportefeuille draagt de sporen van de geschiedenis. Objecten met een vergelijkbaar doel en functie zijn soms in eigendom van de gemeente, soms van maatschappelijke organisatie of marktpartijen. Soms is er sprake van een (al dan niet verkapte) subsidierelatie, soms helemaal niet en in een aantal gevallen is er voor objecten een begrotingspost opgenomen. Gemeentelijk eigendom, (ver)huur, erfpacht komen in verschillende varianten voor en er is een grote variatie in de omgang met kapitaalslasten en beheers-/exploitatiekosten. Eenduidigheid ontbreekt.

Zonder onmiddellijk alles langs één en dezelfde meetlat te willen leggen, willen we de komende tijd meer bewuste-, transparante keuzes maken, die tenminste gebaseerd zijn op een aantal breed gedragen uitgangspunten en spelregels. Daarnaast spelen draagvlak en draagkracht een belangrijke rol.

4. Strategie en beheer

Kernbezit gaan we efficiënt en waar mogelijk kostendekkend beheren en onderhouden. Dit betekent transparantie in de kosten van het realiseren van de maatschappelijke doelen.

Onder de maatschappelijke waarde wordt verstaan:

De mate waarin de huidig gehuisveste programma's / activiteiten in maatschappelijk vastgoed bijdragen aan de geformuleerde beleidsdoelstellingen aangevuld met de bijdrage die zij vertegenwoordigen met betrekking tot het verzorgingsgebied¹.

Op basis van dit inzicht kan vervolgens per object een (strategische) keuze gemaakt worden.

Bijvoorbeeld:

- Inzetten op Maatschappelijke Waarde door herprogrammering en intensivering van programma's/activiteiten;
- Inzetten op het verhogen van financieel rendement door bijvoorbeeld verhogen van huurinkomsten of verlagen van kosten (bijvoorbeeld binnen de MJOP's);
- Vastgoed leegprogrammeren ten behoeve van dispositie (sloop, herontwikkeling, verkoop); en
- Handhaven van bestaand programma en objectexploitatie.

4.1. Financieel en maatschappelijk rendement

Een gemeentelijke organisatie is in vele opzichten niet te vergelijken met een commerciële onderneming. Zo ook op gebied van het type onroerend goed en strategische vastgoedsturing hierop. Waar bij commerciële ondernemingen het onroerend goed vaak ingezet wordt ten behoeve van speculatiedoeleinden (vooral gericht op behalen van financieel rendement), wordt binnen een gemeente het vastgoed ingezet om politieke en bestuurlijke doelstellingen te ondersteunen. Het bezitten en exploiteren of in eigendom hebben van vastgoed is daarmee –zoals gezegd– geen doel op zich.

Het vastgoed biedt primair huisvesting aan activiteiten die bijdragen aan realisatie van gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Een inventarisatie van maatschappelijke activiteiten en het bijbehorende vastgoed is daarmee vereist. Naast het financiële rendement is er het waarderen van die activiteiten, ten behoeve van leefbaarheid van wijk, dorp of stad, om zo de maatschappelijke waarde van het vastgoed te benoemen. We streven naar een goede afweging tussen financieel en maatschappelijk rendement.

4.2. Uitgangspunten voor maatschappelijk en financieel rendement

- Er moet een goede afweging worden gemaakt tussen financiële voor- en nadelen en het maatschappelijk rendement.
- Voor het bestuur is het van belang dat de besluitvorming transparant is en (politiek) uitlegbaar. Alle argumenten en kanttekeningen moeten in de belangenafweging worden meegenomen.
- Binnen de belangenafweging moeten privaatrechtelijke (vastgoed)handelingen in perspectief worden gezet ten opzichte van bestuursrechtelijke handelingen zoals een ruimtelijke afweging.
- Voor de behandeling van een initiatief is het van belang om te onderzoeken wat het maatschappelijk draagvlak, het maatschappelijk belang, de maatschappelijke impact, de behoefte en het aanbod is met betrekking tot het initiatief.
- Verder is het van belang om bij een initiatief te beoordelen of inmenging van de gemeente noodzakelijk is of dat het zonder de gemeente tot stand gebracht kan worden. Kan een initiatief niet zonder de gemeente tot stand worden gebracht dan moet beoordeeld worden of het een haalbaar en reëel initiatief betreft.
- Het initiatief moet haalbaar en reëel zijn. Er moet een kostendekkende huur in rekening gebracht kunnen worden. Er moet helder zijn in hoeverre de huuropbrengsten de kosten voor onderhoud en de exploitatie moeten dekken. In dat kader moet helder zijn wat de kosten zijn voor de instandhouding van het betreffende pand.

¹ Bron; DE GEMEENTELIJKE VASTGOEDAFDELING IN CRISISTIJD (2013)

“inzicht in de positie van gemeentelijke buurthuizen op basis van financieel rendement en maatschappelijke waarde ten behoeve van gefundeerde besluitvorming en strategische vastgoedsturing”

4.3. Strategisch beheer

Strategie

De strategie per object of per portefeuille wordt vastgesteld op basis van beleidsdoelstellingen en ontwikkelingen van het vastgoedobject en de gebruiker, bijvoorbeeld bij vertrek van een gebruiker. De gemeente dient hierbij een nieuwe strategie te bepalen voor het object. Behoort het object nog steeds tot het kernbezit of kan het pand afgestoten worden? Dient er onderhoud gepleegd te worden of kan het worden gesloopt? Dit zijn vragen die daarbij beantwoord moeten worden. Dit proces begint niet alleen wanneer de gebruiker het object verlaat, maar is een continu proces waarbij geanticipeerd moet worden op ontwikkelingen. Zo wordt er geen onnodig onderhoud en andere investeringen gedaan. Er zijn drie mogelijke strategieën:

1. Consolideren: door exploiteren, versterken en renderen.
2. Desinvesteren: slopen, verkopen en leegstand.
3. Investeren: renoveren, nieuwbouw en aankoop.

Huur versus koop

Naast strategieën gericht op vastgoed dat in eigendom is, kan de gemeente ook faciliteren middels een gehuurd vastgoedobject. Dit kan wenselijk zijn bij een snel veranderende vastgoedvraag waarbij een hoge mate van flexibiliteit wenselijk is. De keuze voor huur of koop van een vastgoedobject hangt daarmee sterk samen met het type vraag vanuit de gemeenschap.

De keuze voor eigendom heeft voornamelijk te maken met de invloed - en daarmee zeggenschap - die de gemeente over de objecten wil hebben, het kapitaalbeslag en de risicobereidheid van de gemeente. Op basis van deze aspecten wordt uitsluitend vastgoed in eigendom genomen als het vastgoed betreft waarbij het eigendom noodzakelijk is voor de uitvoering van het beleid, te weten:

1. Zeggenschap willen hebben over de functionaliteit c.q. het aanbod;
2. Zeggenschap willen hebben over de locatie of het omliggend gebied;
3. Continuïteit van het aanbod borgen of juist tijdelijk onderdak bieden.

Indien de genoemde aspecten niet aan de orde zijn zal vastgoed uitsluitend in eigendom worden genomen indien dit voor de gemeentes leidt tot een aantoonbaar financieel voordeel en/of minder risico's in relatie tot de beleidsdoelstellingen.

4.4. Tactisch- en operationeel beheer

Vastgoedbeheer op tactisch niveau wordt ook wel asset management genoemd omdat het gaat om management per object. Op dit niveau worden de beleidsdoelstellingen concreet vertaald in acties ten behoeve van de gebruiker en het object.

De gemeente streeft naar goed overleg en afstemming met gebruikers. Regelmatig contact met de gebruikers over hun wensen en monitoring of de vraag van gebruikers in voldoende mate overeenstemt met de wensen van de gebruikers is, daarbij van groot belang.

Het dagelijks, technisch, juridisch, administratief en financieel beheer is het operationele beheer van het vastgoed.

Technisch beheer

De feitelijke verdeling van de onderhoudsverantwoordelijkheid wordt bepaald door de gemaakte afspraken in de verschillende vastgoedcontracten. De verdeling is dat de huurder/gebruiker klein onderhoud dient te verrichten en de gemeente het groot onderhoud.

Exploitatie periode

Over het algemeen hebben de gemeentelijke vastgoedobjecten een exploitatie periode van 40 jaar zoals dit vanuit de BBV wordt verondersteld. De periode en de wijze van afschrijving dient eenduidig te worden uitgevoerd zoals binnen de gemeente gebruikelijk is. Onderhoud is daarbij een belangrijke kostencomponent. Van oudsher zijn gemeenten vooral gericht op het in stand houden van een vaak hoog kwaliteitsniveau van haar vastgoed. Het rendement van het vastgoed was daarbij, (on)bewust, ondergeschikt. De keuze voor een meer kostprijsdekkende vastgoedexploitatie, noodzaakt om onderhoud

steviger te koppelen aan de exploitatie- en objectstrategie. Door middel van een kostprijsberekening en een Quick Scan, ten behoeve van het bepalen van de strategie, per object, kan dit bewerkstelligd worden.

Juridisch beheer

Het juridisch beheer omvat het opstellen en actualiseren van overeenkomsten en andere juridische documenten. Bij het aangaan van overeenkomsten, in welke vorm dan ook, ontstaat er een juridisch relatie. Bij efficiënt en effectief beheer van vastgoed passen heldere en zoveel mogelijk uniforme contactvormen. Daar waar mogelijk zullen bestaande overeenkomsten aangepast worden aan de eisen en wensen van deze tijd.

Financieel en administratief beheer

Uitgangspunt is een heldere en eenduidige administratie die aansluit bij de begrotingssystematiek. De geldstromen per pand zijn inzichtelijk, er is sprake van heldere afspraken over indexering van huren en tarieven en eventuele subsidiestromen zijn transparant. De financiële inspanning die de gemeente op de diverse beleidsterreinen doet worden daarmee inzichtelijk en verkapte subsidiëring wordt daarbij voorkomen.

5. Huidige portefeuille en uitvoeringsagenda

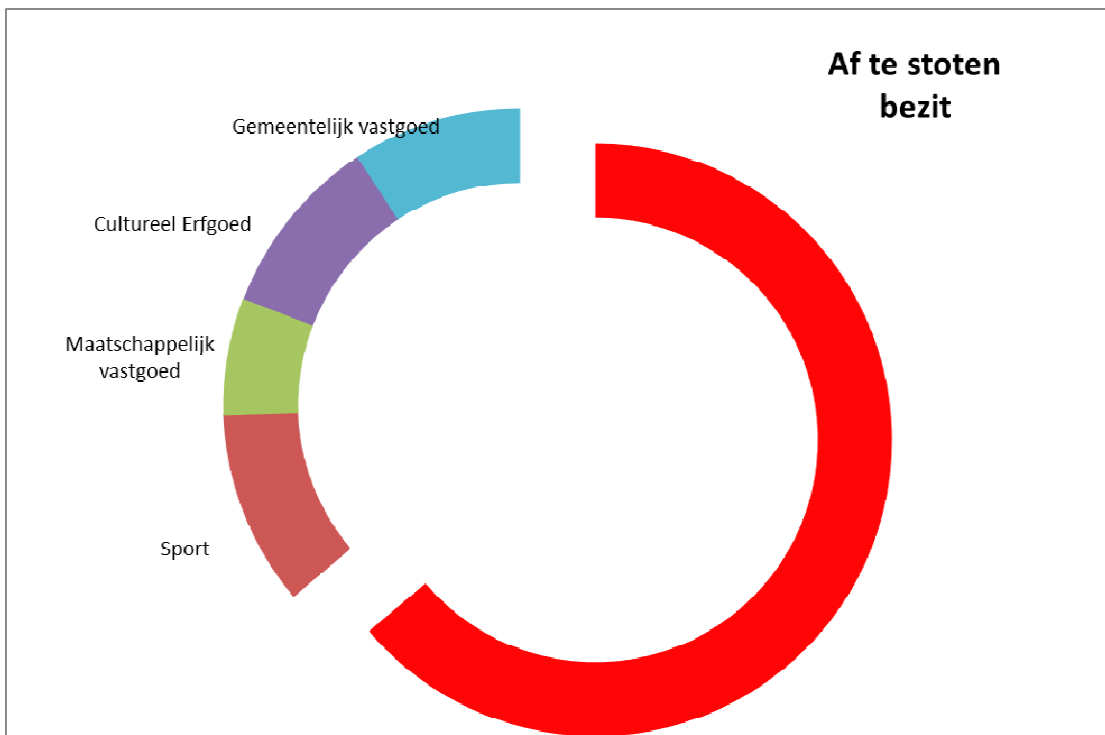
5.1. Huidige portefeuille

De huidige vastgoedportefeuille bestaat uit het kernbezit en overig niet tot het kernbestand behorende vastgoed. De portefeuille bestaat uit panden voor eigen huisvesting, maatschappelijke gebouwen, sportaccommodaties, cultureel erfgoed, multifunctionele accommodaties, commercieel vastgoed en overige gebouwen.

De portefeuille is historisch gegroeid, soms voorgeschreven door het Rijk of verworven als gevolg van anticiperende aankopen voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

De huidige portefeuille kent dus een aantal panden die kunnen worden gezien als 'willekeurige bezit' of niet functioneel bezit. Door inzichtelijk te maken welke ambitie we als gemeente nastreven kunnen er expliciete afwegingen gemaakt worden over het wel of niet in eigendom hebben van vastgoed. Een aantal panden is reeds voorgesorteerd om te worden af gestoten. Deze panden hebben hun functie ten aanzien van het beleidsdoel reeds verloren of zijn in het verleden aangekocht voor een ruimtelijke ontwikkeling en hebben nooit een beleidsmatige functie gehad. Van deze categorie is een aantal panden verkocht, een aantal staat te koop en bij enkele panden zijn we in onderhandeling over verkoop.

Binnen deze categorie is ook een aantal objecten aanwezig, waarbij de huidige bestemming de afzetmogelijkheden beperkt en een herbestemming wenselijk zou zijn. Niet iedere vorm van herbestemming is beleidsmatig wenselijk. In die gevallen wordt integraal gezien welke mogelijkheden er zijn voor herbestemming.



Verdeling kernbezit en af te stoten bezit huidige portefeuille (inclusief 64 sanitaire units op de woonwagenlocaties)

Maatschappelijk vastgoed (is beleidsondersteunend)

Onder deze categorie vallen Het Arsenaal, de bibliotheken en enkele MFA's en dorpshuizen. Maar ook enkele andere voorzieningen, zoals de Wereldwinkel in Oosterhesselen, de "tijdelijke MFA" aan de Linthorst Homanlaan in Coevorden en het openluchttheater in Aalden vallen onder deze categorie.

De panden binnen het maatschappelijk vastgoed hebben o.a. een maatschappelijke functie als ontmoetingsplek die bijdraagt aan de leefbaarheid van de omgeving. **Over de toekomstige rol en dekkingsgraad van dergelijke voorzieningen zal nog een bredere discussie moeten plaats vinden, omdat –zoals gezegd– elementen van toeval en willekeur de huidige situatie typeren.** In 2017 zullen wij hierover met nadere voorstellen komen. Daarom zullen deze panden vooralsnog in het kernbestand worden opgenomen. Een volledig kostendekkende exploitatie van deze voorzieningen wordt daarbij op dit moment niet reëel geacht.

Cultureel erfgoed

Ons cultureel erfgoed kent een zevental molens en zestal kerktorens (waaronder 1 luidklok), een synagoge en een waagschuur. Het eigendom is vaak ontstaan vanuit de historie.

Over de molens wordt al langere tijd gesproken met het Drents Landschap. Deze partij wil haar Drentse erfgoed graag uitbreiden met beeldbepalende monumenten als molens. Door bundeling van dit erfgoed liggen er kansen op verschillende gebieden, zoals recreatie en toerisme maar ook voor het in stand houden van deze bijzondere categorie vastgoed. De molens kennen elk hun eigen specifieke afspraken, overeenkomsten of verplichtingen. Bij een eventuele overdracht is het uitgangspunt dat naast overeenstemming over de financiële afhandeling, lokaal draagvlak en goede afspraken met de huidige gebruikers en de vele vrijwilligers bij de overdracht essentieel is.

Een kostendekkende instandhouding van de molens is op dit moment onmogelijk. Inzet bij de gesprekken met Drents Landschap is dat zorgplicht en eigendomsoverdracht plaatsvinden binnen de huidige budgettaire kaders. De uitkomsten van een eventuele overeenstemming hierover worden aan de raad voorgelegd.

Gezien het verloop van de gesprekken tot dit moment gaan we er vanuit dat we op de korte c.q. middellange termijn tot een overdracht kunnen komen. Daarmee komt echter geen einde aan onze zorg en verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de molens. Dit zal onderdeel uitmaken van de met Drents Landschap te maken afspraken.

Het eigendom van kerktorens dateert nog uit 1798 toen door een wet van Napoleon de eigendom van bijna alle kerktorens aan de burgerlijke gemeente is toegewezen. Deze kerktorens maken onderdeel uit van een kerk en dus onlosmakelijk verbonden. Het kerkbestuur zou dus de meest logische partij zijn om een dergelijke toren over te nemen. Echter, door de hoge onderhoudskosten zal dit vragen om een hele grote bruidsschat. **Wij gaan er vanuit dat we ook voor midden en lange termijn eigenaar zullen blijven van deze torens en klok.** Als zich kansen voordoen voor eigendomsoverdracht, zullen wij hierover de gesprekken graag aangaan.

Voor het cultureel erfgoed is een volledig kostendekkende verhuur naar ons oordeel niet te realiseren. **Per object zal bezien nagegaan worden welke bijdrage vanuit de gebruikers maximaal geleverd kan worden.**

Sport en recreatie

In 2014 is besloten dat de *buitensportaccommodaties* zonder of met een zo klein mogelijke gemeentelijke financiële ondersteuning moeten worden geëxploiteerd. Dit als onderdeel van een bezuinigingsopdracht. Hieraan is inmiddels grotendeels uitvoering gegeven. Een groot deel van de accommodaties was reeds geprivatiseerd. De wijze van privatisering kende verschillende varianten, zoals met en zonder een gemeentelijke jaarlijkse bijdrage, met en zonder recht van erfpacht, recht opstal, huur en gebruiksovereenkomsten. Inmiddels hebben wij besloten de financiële afspraken met de geprivatiseerde buitensportvoorzieningen te beëindigen. Voor de buitensportaccommodaties is de volgende lijn vastgesteld: De verantwoordelijkheid voor het beheer en de exploitatie van de buitensportaccommodaties komt, incl. het eigenaarsdeel, volledig bij de betreffende verenigingen/stichting. Uitgangspunt is dat de gemeente eigenaar blijft van de ondergrond van de terreinen en opstallen. Het vastleggen van de afspraken kan middels erfpacht en opstal of middels een gebruiksovereenkomst. De gemeente verstrekt op basis van het aantal benodigde velden een bijdrage in de kosten van het onderhoud van zowel de opstallen als de velden.

De komende periode zullen ook de laatste kleedaccommodaties in beheer en onderhoud worden overgedragen, waarbij in sommige gevallen overdracht van het eigendom niet wordt uitgesloten. De buitensportaccommodaties behoren hiermee niet meer tot het gemeentelijk kernbestand. De gemeentelijke (beleids)verantwoordelijk blijft echter wel bestaan en is op een andere wijze geborgd (jaarlijkse bijdrage aan de verenigingen).

De *binnensportaccommodaties gymzalen* behoren wel tot het gemeentelijk kernbestand gezien de wettelijke verplichting vanuit het onderwijs. Met uitzondering van de Drostenthal gaan we er vanuit dat we

deze locaties ook op de middellange termijn nog in eigendom en beheer houden. Bij een mogelijke discussie over het voorzieningenniveau in de gemeente Coevorden zullen deze binnensportaccommodaties ook mee worden genomen.

Voor de Drostenhal wordt gesproken met stichting De Swaneburg die mogelijkheden ziet om naast het Swaneburgcomplex ook de Drostenhal te exploiteren. Waarbij uitgangspunt is een win-win situatie – niet alleen voor de Drostenhal op zich maar ook in combinatie met de Swaneburg niet alleen financieel maar ook in (sport)bezetting. Onderwijsgebruik is meestal de basis van het gebruik van de binnensportaccommodaties. De gemeente ontvangt hiervoor een genormeerde vergoeding vanuit de rijksbekostiging voor de scholen, die geacht wordt kostendekkend te zijn. In de uren dat de accommodaties niet voor onderwijsdoelen gebruikt hoeft te worden, kan gebruik door (sport)verenigingen plaatsvinden. Dit gebruik wordt door de gemeente georganiseerd. Enkele jaren geleden zijn de tarieven die hiervoor in rekening worden gebracht geharmoniseerd. **In 2017 zal opnieuw naar deze tarieven gekeken worden. Uitgangspunt hierbij is een “zo veel mogelijk kostendekkende” vergoeding voor medegebruik.**

Gelet op de dalende leerlingenaantallen in het primair- en het voortgezet onderwijs zal periodiek gezien worden of alle binnensportaccommodaties nog steeds tot het kernbestand gerekend moeten worden, of dat het afstoten van een of meer accommodaties tot de mogelijkheden behoort. Daarbij zal de vraag vanuit de (sport)verenigingen uiteraard ook bekeken worden. Enkele jaren geleden bleek dat een verdere optimalisering nog niet mogelijk was en dat alle accommodaties nog voldoende gebruikt worden (of dat acceptabele alternatieven ontbreken). In 2017 zullen wij wederom een dergelijke verkenning doen.

Wij kennen 4 zwembaden met een vorm van gemeentelijke betrokkenheid. De Swaneburg kan tot het gemeentelijk kernbestand worden gerekend, ook al is er sprake van een (gemeentelijke) beheersstichting. Voor zowel investeringen als onderhoud en exploitatie (tekort) is de gemeente verantwoordelijk. Voor de 3 openluchtbaden is de situatie minder transparant. Twee openluchtbaden zijn eigendom van de gemeente, waarvan de gemeente erpachter is van de ondergrond. De exploitatie van deze twee baden is in handen van stichtingen. Het derde openluchtbad is geen eigendom van de gemeente. De instandhouding van deze voorzieningen wordt bestuurlijk wenselijk geacht en er wordt een jaarlijkse exploitatiebijdrage aan de beheersstichtingen verstrekt, maar de verantwoordelijkheid ten aanzien van (groot) onderhoud en (vervangings)investeringen is diffuser en hierover zijn (nog) geen heldere gemeentelijke beleidsuitspraken gedaan.

Gemeentelijk vastgoed (eigen huisvesting)

Het zogenaamde gemeentelijk vastgoed zijn die locaties waar het bestuur en personeel van de gemeente is gehuisvest. Dit zijn zowel het gemeentehuis; 't Hof van Coevorden als de gemeentewerven en werkplaatsen in Zweeloo en Coevorden. Het pand aan de Aleida Kramersingel 4 is niet meer in ons eigendom, dit pand wordt gehuurd op basis van een erfpachtovereenkomst. In het Hof zijn naast het eigen ambtelijk apparaat ook andere gebruikers gehuisvest, zoals grand café de Heeren van Coevorden en de ABN AMRO bank. Op de korte of middellange termijn verwachten wij geen wijzigingen in deze situatie, de ambtelijke huisvesting is de hoofdfunctie van het Hof van Coevorden en daarom maken deze panden onderdeel uit van het kernbestand. De kosten van de gemeentelijke huisvesting zijn transparant zichtbaar in de gemeentebegroting.

Woningen

Het gemeentelijke woningenbestand bestaat voor een groot deel uit de sanitaire units op de woonwagendstandplaatsen op de verschillende locaties binnen de gemeente. Na het intrekken van de woonwagewet heeft de gemeente geen wettelijke taak meer in het huisvesten, exploiteren of beheren van woonwagens.

In het verleden zijn overdrachtsgesprekken met woningstichting Domesta op niets uitgelopen. Daar waar mogelijk worden de standplaatsen inclusief sanitaire unit overgedragen aan de zittende huurders. Gezien de hoeveelheid standplaatsen zal het tijdsbestek waarin we dit kunnen realiseren groot zijn. Daarnaast zijn er nog verschillende huurwoningen in bezit van de gemeente. Deze woningen kennen overeenkomsten voor onbepaalde tijd. De zittende huurder heeft de mogelijkheid om de woning te kopen. Mocht hier geen gebruik van gemaakt worden dan wachten we een natuurlijk moment, na het vrijkomen van de woning, af om de woning te verkopen. **Huurwoningen worden als uitgangspunt niet opnieuw verhuurd, maar verkocht. Het verhuren van woningen en/of woonwagendstandplaatsen is geen kerntaak van de gemeente, daarom blijven wij streven naar afstoten van deze bezittingen. Zolang wij deze objecten in bezit hebben, is een kostendekkende exploitatie het uitgangspunt.**

De gedragslijn t.a.v. onderhoud is wel vergelijkbaar met het kernbezit omdat we verwachten deze locaties niet op de korte termijn te kunnen afstoten.

Schoolgebouwen

De voor onderwijs in gebruik zijnde schoolgebouwen nemen, vanwege de eigen wet- en regelgeving, een aparte plaats in t.o.v. de andere gemeentelijke panden en objecten. De schoolbesturen zijn juridisch eigenaar en ontvangen rechtstreeks middelen voor de exploitatie en het onderhoud van de binnen- en buitenkant. Echter, de gemeente blijft financieel verantwoordelijk voor nieuwbouw en capaciteitsuitbreidingen.

De in het verleden gemaakte (stichtings)kosten zijn wel terug te vinden op de gemeentelijke balans. **Als een schoolgebouw niet meer voor onderwijsdoeleinden nodig is, vervalt het volledige eigendom en het gebruik van het gebouw aan de gemeente en zal het als regel worden toegevoegd aan de categorie; af te stoten objecten.**

Bijzondere afspraken

Naast het volledig eigendom en verantwoordelijkheid kennen wij binnen de gemeente ook situaties waar dit gesplitst is maar het vastgoed wel wordt gezien als kernbezit. Hierin zien we 2 stromen;

1. wel eigendom maar de verantwoordelijkheden liggen elders.
2. Geen eigendom wel (financiële) verplichtingen

Bij de eerste categorie zien we met name bij het maatschappelijk en sport gerelateerd vastgoed welke zijn verzelfstandigd en/of geprivatiseerd. Soms is dit notarieel vastgelegd middels een zakelijk recht en is alleen het bloot eigendom (de ondergrond) nog van ons en is het opstal volledig overgedragen. We kennen ook situaties waarbij grond en opstal nog wel van de gemeente zijn maar het onderhoud en exploitatie zijn overgedragen middels een gebruiks- c.q. huurovereenkomst.

In de tweede categorie gaat het vaak om locaties die volledig in eigendom zijn overgedragen maar waar het vastgoed wel tot het kernbezit hoort, omdat ze een grote maatschappelijke of cultuurhistorische waarde vervullen, zoals het dorps huis De Schalm in Steenwijksmoer. Door deze waarde vindt hier nog wel structurele financiële ondersteuning plaats.

Tijdelijke eigendommen (af te stoten vastgoed)

Deze categorie bevat een grote verscheidenheid aan panden waaronder de leegstaande, niet meer voor onderwijsdoeleinden in gebruik zijnde, schoollocaties en panden in de binnenstad van Coevorden (die ooit aangekocht zijn als "strategisch object" in het kader van het Masterplan Centrum), zoals Markt 6, Kasteel 4 en Bentheimerstraat 54, maar ook de manage in Sleen, een voormalige boerderij in Dalen en enkele andere op grond van historische overwegingen verworven bezittingen.

Binnen de huidige portefeuille zijn ook een groot aantal panden die niet passen binnen de gemeentelijke missie en visie en dus geen functie meer vervullen of niet passen binnen de eerder beschreven categorieën van het zogenaamde kernbestand. Een aantal van deze panden is reeds voorgesorteerd om af te stoten en hiervoor is al een verkooptraject gestart. Ook zijn er afgelopen jaren al verschillende panden verkocht die (tijdelijk) in ons eigendom waren.

Er kunnen door te faciliteren met vastgoed ten behoeve van een maatschappelijk doel verschuivingen ontstaan binnen de verschillende bestanden. Zo kunnen bijvoorbeeld leegstaande schoolgebouwen een tijdelijk invulling krijgen waardoor ze voor een bepaalde periode weer een beleidsmatig c.q. maatschappelijke invulling krijgen.

Soms zal sloop voor een enkel pand de enige reële optie zijn.

Uitgangspunt bij het onderhoud/ de exploitatie van deze gebouwen is maximalisering van (tijdelijke) opbrengsten en minimalisering van de kosten voor instandhouding. In nagenoeg alle gevallen zullen deze panden tijdelijk instandhoudings- of sloopkosten vragen van de gemeente, met vaak een incidentele opbrengst bij verkoop.

In de bijlagen 1 en 2 is een overzicht opgenomen van al het gemeentelijke gebouwde vastgoed, onderverdeeld naar het kernbezit en het af te stoten bezit, met als peildatum 1-10-2016.

5.2. Conditie van het vastgoed

Conditiemeting van gebouwen, terreinen en installaties is in Nederland de meting van de staat van onderhoud conform de NEN 2767 standaard. Dit gebeurt door middel van een vastgelegde meet- en registreermethode. De registratie geschiedt door een gecertificeerde inspecteur. Deze stelt van ieder materiaal, elk element en iedere detaillering vast wat de eventuele gebreken zijn, de omvang daarvan en de intensiteit. De score loopt van 1 tot 6, daarbij is 1 zeer goed en 6 zeer slecht. Een conditiescore van 3 is naar de maatstaf voldoende.

De panden waar eind 2014 een meerjarenonderhoudsprogramma voor is opgesteld kennen een gemiddelde score een 3, voldoende dus. De nieuwe panden, zoals hof van Coevorden kennen een gemiddelde score van 2.

Voor ons kernbezit is een gemiddelde onderhoudsscore van 3 het uitgangspunt.

Er wordt bij het opstellen en actualiseren van een MOP niet alleen gekeken naar de conditiescore per gebouwelement maar ook naar de toekomstwaarde van het gebouw. Ook de urgentie van de werkzaamheden spelen een rol. Door deze onderdelen te toetsen op verschillende aspecten als veiligheid, aantasting cultuurhistorische waarde en technische gevolgschade kan een prioriteitenmatrix worden opgesteld, zodat per pand in beeld kan worden gebracht welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

De onderhoudssituatie van de panden die **niet** onder het kernbezit vallen is vaak matig of slecht. Dit zijn immers vooral panden die verworven zijn om geplande ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken of vrijgekomen schoolgebouwen. Bij het verwerven was het uitgangspunt dat het slechts tijdelijk bezit zou zijn en is er geen structureel onderhoudsbudget opgenomen in de begroting. Door factoren als de vastgoedcrisis, het niet of veel later doorgaan van nieuwbouwplannen en door de effecten van de bevolkings- en huishoudenskrimp, zijn deze panden nog steeds in ons bezit. Voor deze panden is geen meerjarig onderhoudsprogramma opgesteld en in de begroting is slechts een minimaal of in het geheel geen onderhoudsbudget opgenomen. De (vaak slechte) staat van het onderhoud is uiteraard van invloed op het gebruik en/of de verkoopbaarheid van panden. Alleen voor panden die daadwerkelijk in gebruik zijn, wordt momenteel minimaal onderhoud uitgevoerd waardoor voldaan kan worden aan minimale wettelijke veiligheidseisen. **Naar de toekomst toe zal voor af te stoten objecten ook instandhouding op een minimaal (veilig) niveau het uitgangspunt (niveau 5 en waar nodig niveau 4) zijn.** Incidenteel zal onderhoud gepleegd moeten worden, bijv. om de verkoopbaarheid te vergroten. Als verkoop of instandhouding tegen acceptabele kosten onmogelijk zijn, zal sloop plaatsvinden en wordt het terrein ofwel verkocht ofwel (als dit onmogelijk is) als openbare ruimte ingericht. Voorbeeld hiervan is Dwarspad 2 te Coevorden. Deze voormalige boerderij wordt voor het eind van het jaar gesloopt en de locatie als bouwkaavel verkocht.

5.3. Onderhoud

Onderscheid onderhoudssoorten, eigenaar en huurder

	Eigenaar/verhuurder	Gebruiker/huurder
Planmatig onderhoud	Buitenschilderwerk, dakvervanging, vernieuwen CV-installatie	Binnenschilderwerk, vervangen vloerafwerking
Contractonderhoud	Legionellapreventie (keuze), CV-onderhoud van verzamelgebouw	CV-onderhoud, legionellapreventie (keuze)
Dagelijks onderhoud	Calamiteiten en klachten	Vervangen kapotte lampen, reparatie hang- en sluitwerk

Tabel 1: voorbeelden van activiteiten per onderhoudssoort

Planmatig onderhoud

In 2014 is een groot gedeelte van de gemeentelijke gebouwen geïnspecteerd en de conditie vastgelegd. Jaarlijks worden deze onderhoudsplanen geactualiseerd omdat er verschuivingen van werkzaamheden kunnen plaats vinden op basis van onvoorziene omstandigheden of omdat werkzaamheden nog niet daadwerkelijk noodzakelijk zijn. In 2015 en 2016 zijn integrale onderhoudsplannen voor het gemeentelijk vastgoed vastgesteld (en uitgevoerd).

Voor een klein gedeelte van het vastgoed zijn geen middelen in de begroting opgenomen en is er geen Meerjaren Onderhoudsprogramma (MOP) opgesteld, zoals bijv. een aantal voormalige scholen (categorie af te stoten panden). Een aantal van deze panden kent zogenaamd leegstandsbeheer. Voor deze panden moeten wel (minimale) kosten worden gemaakt voor o.a. het correctief onderhoud. Daarnaast is er een aantal objecten waarvoor wel budget is geraamd voor dagelijks onderhoud maar waarvoor nog geen MOP is opgesteld. Voor deze panden is geen MOP opgesteld omdat deze in principe op korte of middellange termijn worden afgestoten. Echter, een deel van deze panden wordt wel (gedeeltelijk) gebruikt. Afhankelijk van de toekomstige bestemming (hoort het object wel of niet tot het gemeentelijk kernbestand) moet het planmatig onderhoud wel of niet in beeld worden gebracht.

Uitgangspunt voor ons is, dat voor het nu te definiëren gemeentelijk kernbestand een actueel MOP aanwezig moet zijn.

Eén maal per 4 jaar zal een dergelijk meerjarenplan door een extern bureau uitgevoerd worden. Dit zal jaarlijks gedaan worden voor een kwart van ons bestand. De tussentijdse jaarlijkse actualisatie daarvan kan door gemeentelijke medewerkers plaatsvinden.

Jaarlijks worden de (theoretische- en modelmatige) uitkomsten van het MOP door gemeentelijk medewerkers aan de realiteit getoetst. Daarbij komen vragen aan de orde als:

- Is vervanging nu echt nodig of is uitstel verantwoord?;
- Is de investering in relatie met de mogelijke toekomstige bestemming van het object verantwoord?;
- Is combinatie met andere werkzaamheden aan hetzelfde object of met andere objecten profijtelijk?

Mede op basis hiervan én op basis van de confrontatie met de beschikbare middelen, wordt jaarlijks het onderhoudsprogramma voor het gemeentelijke vastgoed (kernbezit en niet-kernbezit) vastgesteld.

Dagelijks onderhoud

De noodzakelijke dagelijkse onderhoudswerkzaamheden zijn niet van te voren te plannen. Het gaat hier voornamelijk om klachtenonderhoud of geconstateerde gebreken bij oplevering van een gebouw door een gebruiker/huurder.

Op basis van de historie (ervaringen) en eerdere rapportages over het meerjarig onderhoud is bekend hoeveel er jaarlijks ongeveer gemiddeld nodig is.

Demarcatie verhuurder-huurder

De verantwoordelijkheden voor de verschillende onderhoudsactiviteiten worden middels een demarcatielijst verdeeld tussen verhuurder en huurder. Dit geldt voor alle onderhoudssoorten, dus zowel voor planmatig onderhoud als contractonderhoud als dagelijks onderhoud. Deze verdeling van verantwoordelijkheden wordt vastgelegd in een demarcatielijst. Niet binnen alle lopende overeenkomsten is de demarcatie eenduidig geregeld. Bij nieuw af te sluiten overeenkomsten maken deze afspraken onderdeel uit van de overeenkomst.

Het dagelijks onderhoud wordt zoveel mogelijk in eigen beheer uitgevoerd, hierdoor zijn we flexibel en kunnen snel acteren. De grotere werkzaamheden zoals het planmatig onderhoud, wordt zoveel mogelijk aanbesteed bij lokale en regionale ondernemers, binnen de kaders van ons aanbestedingsbeleid.

5.4. Huur en gebruik huidige situatie

Het vastgoed van de gemeente is niet alleen in gebruik bij of voor de eigen gemeentelijke activiteiten. Een flink aantal locaties kent huurders en/of (mede)gebruikers. In het verleden gemaakte afspraken en gesloten overeenkomsten kennen een grote diversiteit aan verschijningsvormen. Afspraken c.q. verantwoordelijkheden zijn niet altijd helder. Hiermee lopen we als eigenaar en verhuurder mogelijk juridische risico's. Ook is in een groot aantal gevallen de huur niet kostendekkend of marktconform en is er sprake van een 'verkapte subsidiestroom'. Doordat er in het verleden geen heldere uitgangspunten waren, door de grote diversiteit in contractvormen en door de versnippering van vastgoedbeheer binnen de organisatie, zijn er soms grote verschillen tussen op zich vergelijkbare huursituaties. Ook zijn er nog situaties waarbij de afspraken dateren van voor de gemeentelijke herindeling.

Bij een eerste analyse van de lopende overeenkomsten en van de financiële administratie is gebleken dat bijvoorbeeld opgenomen afspraken t.a.v. indexeringen niet altijd consequent zijn doorgevoerd. Ook is er vertroebeling ontstaan bij jaarlijkse inningen van kleinere gebruiksvergoedingen. Oudere contracten zijn in een aantal gevallen niet herzien en het gebruik is voortgezet op basis van in het verleden gemaakte afspraken die niet meer (volledige) aansluiten bij de huidige situatie.

De noodzakelijke kosten die gemaakt moeten worden voor het instandhouden, beheer en exploitatie zijn voor alle vastgoedcategorieën hoger dan de inkomsten.

5.5. Verhuurbeleid

Uitgangspunt is kostendekkendheid van ons vastgoed. De inkomsten moeten de kosten die gemaakt worden ten behoeve van het pand kunnen dragen. De inkomsten van vastgoed bestaan uit huur en in een enkel geval is er sprake van subsidie voor bijvoorbeeld onderhoud (monumenten). Echter, vanuit maatschappelijk, politiek of beleidsmatig oogpunt kan het wenselijk zijn om de kosten voor het pand niet alleen te dekken vanuit de huurinkomsten maar te kiezen voor een structurele begrotingslast (bijvoorbeeld bij cultureel erfgoed en maatschappelijk vastgoed), gebruikers op basis van inhoudelijk beleid te subsidiëren voor onder andere de exploitatielasten en/of huur (bibliotheken) of genoeg te nemen met een (structureel) tekort op het vastgoed.

Naast financiële risico's lopen we ook andere risico's omdat de contractvormen niet meer aansluiten bij de huidige tijd of omdat contracten niet worden nageleefd.

Op basis van de panden, bestemming en het gebruik is er een onderverdeling gemaakt in de verschillende huursituaties en de daarbij behorende uitgangspunten en voorwaarden;

Algemene uitgangspunten

Er zijn meerdere methoden om een huurprijs te bepalen. Binnen overheden komen drie methoden van huurprijsbepaling het meest voor, te weten:

- Marktconforme huur
- Kostprijsdekkende huur
- Doelgroephuur

Marktconforme huur

De marktconforme huur is het huurniveau dat wordt bepaald aan de hand van een analyse van de lokale of regionale huurmarkt. De relatie tussen vraag en aanbod bepaalt de hoogte van de marktconforme huur. Een marktconforme huur is goed te bepalen voor vastgoed waar voldoende aanbod van is, zoals bedrijfsruimten en kantoren, horeca, kinderdagverblijven, woningen, winkels en parkeergarages.

Kostprijsdekkende huur

De kostprijsdekkende huur is de huur die de verhuurder in staat stelt het saldo van de lasten minus de baten, gedurende de gehele exploitatieperiode van een object of een (deel)portefeuille te bekostigen.

Doelgroephuur

Een doelgroephuur wordt vaak toegepast om het gebruik van de overheidsaccommodaties door de beoogde doelgroepen mogelijk te maken of te stimuleren. De doelgroephuur kan dan bijvoorbeeld worden bepaald op basis van wat de doelgroep/huurder kan betalen. Bij een doelgroephuur is het belangrijk altijd duidelijk te maken of een subsidie een component is van de huur.

Uitgangspunt is kostprijsdekkende huur, maar in theorie zou dit kunnen leiden tot een huur die lager is dan de markthuur. De huur moet minimaal kostendekkend zijn, maar als dit zou kunnen leiden tot oneerlijke concurrentiepositie moet er een hogere marktconforme huur in rekening worden gebracht. Ook zou kostendekkende huur kunnen leiden tot een huurbedrag wat door geen enkele (commerciële) partij kan worden opgebracht, ook dan wordt er gekozen voor een marktconforme huur. Marktconforme huur wordt bepaald op basis van de doelgroep, dus niet de locatie maar het gebruik is leidend, middels vergelijking marktgegevens en/of taxatie.

Daar waar het gebruik, door maatschappelijk belang, vraagt om een inhoudelijke afweging, preferereert dat boven de kosten kan gekozen worden voor doelgroephuur. Die per locatie en gebruik wordt vastgelegd. Hier wordt gekeken in hoeverre er toegewerkt kan worden naar een kostprijsdekkende huur.

Wet markt en overheid

Op 1 juli 2012 is de Wet markt en overheid (WM&O) in werking getreden. Deze wet heeft de Mededingingswet gewijzigd, met als doel om zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven te creëren. Op grond van de gewijzigde Mededingingswet dient de overheid bij het verrichten van economische activiteiten bepaalde regels in acht te nemen. Van het verrichten van

economische activiteiten is sprake als de overheid goederen of diensten aanbiedt op de markt. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als de overheid vastgoed verhuurt.

Op basis van deze wetgeving is middels een raadsbesluit (december 2014) een aantal activiteiten aangewezen als een economische activiteit van algemeen belang. Hiermee heeft de gemeente de vrijheid, maar niet de verplichting, om niet alle kosten door te berekenen.

Aangewezen zijn toen de verhuur en exploitatie van sportaccommodaties, de verhuur van maatschappelijk vastgoed, verhuur van zogenaamd strategisch vastgoed. **Naar verwachting volgt er begin 2017 een wetswijziging waarin de criteria voor dit 'algemeen belangbesluit' worden aangescherpt. Indien de wetswijziging daar aanleiding toe geeft, met de gemeente de aangewezen activiteiten verder onderbouwen.**

Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen

Op 1 januari 2016 is de wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen in werking getreden. Op grond van deze wet moeten overheden die winst of structureel overschotten behalen met activiteiten die concurreren met de 'markt' Vpb betalen. Doel van de invoering van de wet is het creëren van een gelijk speelveld tussen overheids- en private ondernemingen.

In het kader van deze wet moet bij de exploitatie van vastgoed beoordeeld worden of "*er werkzaamheden worden verricht die naar hun aard en omvang gericht zijn op het behalen van – redelijkerwijs te verwachten – voordelen die het bij normaal vermogensbeheer te verwachten rendement te boven gaan*". Indien dit het geval is, is er sprake van het drijven van een onderneming en dient er belasting afgedragen te worden over eventuele winsten/overschotten. **Wij gaan bij de exploitatie van ons vastgoed echter uit van normaal vermogensbeheer, wat betekent dat dit buiten de reikwijdte van de wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen valt.**

Sportaccommodaties:

Voor het primair onderwijs zijn alle rijksvergoedingen voor de huisvesting en exploitatie van gymnastiekonderwijs in het Gemeentefonds gestort. Het betreft niet alleen de stichtings- en eerste inrichtingskosten, maar ook de kosten voor de materiële instandhouding en - in de oude terminologie - het technisch onderhoud, ingrijpend onderhoud en de andere voorzieningen. In de situatie dat een school voor speciaal of basisonderwijs gebruik maakt van een gemeentelijke sporthal, dan dient de gemeente de accommodatie om niet in gebruik te geven voor het vastgestelde aantal klokuren.

Op dit moment vindt er geen interne verrekening plaats tussen de onderwijsbegroting en de binnensportaccommodaties. Om inzichtelijk te maken wat de daadwerkelijk inkomsten en uitgaven zijn van deze locaties moet er op basis van de klokuren een bedrag vanuit onderwijs naar vastgoed worden overgeboekt. Dit is ook noodzakelijk voor de beeldvorming en het opnieuw vaststellen van de kostendeckende tarieven voor de zaalhuur. Door het toewijzingsbesluit wat genomen is naar aanleiding van de Wet Markt Overheid, is het niet noodzakelijk om hier over te gaan tot kostendeckende huur. Op dit moment zullen de tarieven dan ook niet aangepast worden maar zal eventuele bijstelling plaatsvinden n.a.v. de totale 'discussie' rondom kostprijsdekkende tarieven.

Wat: Huidige tarieven (doelgroepuur) blijven hanteren tot bredere discussie over de tarieven voor binnensportaccommodaties.

Wanneer: 2017

Maatschappelijk vastgoed:

Dit is vaak vastgoed wat specifiek is gerealiseerd om te faciliteren voor maatschappelijke functies zoals een bibliotheek, dorps huis of MFA. Hier worden verschillende methodes van gehanteerd met onder andere huisvestingssubsidies en lage maatschappelijke tarieven (doelgroepuur).

Ook deze locaties zijn aangewezen als economische activiteit van algemeen belang in het kader van de wet Markt en Overheid.

Het in rekening brengen van de volledige integrale kostprijs zal ertoe leiden dat de maatschappelijke organisaties hogere kosten krijgen en zo hun maatschappelijk gewenste activiteiten niet of niet volledig meer kunnen uitvoeren. Het is onwaarschijnlijk dat hierdoor aanmerkelijke concurrentie ontstaat met commerciële verhuurders van onroerend goed, omdat veel maatschappelijke organisaties niet in staat zouden zijn om tegen marktconforme prijzen elders een ruimte te huren, zodat de activiteit niet zou plaatsvinden. Hier hanteren we dus doelgroepuur waarbij we zoveel mogelijk proberen toe te werken naar kostprijsdekkende huur.

Per gebruik/locatie zal wel inzichtelijk worden gemaakt, welke (meer)kosten het gebruik met zich meebrengt.

Tijdelijk bezit of tijdelijk gebruik (strategisch vastgoed)

Het gaat hier om vastgoed dat de gemeente om strategische redenen nog niet wil of kan verkopen. Sommige objecten wil de gemeente niet verkopen, in verband met mogelijke toekomstige ontwikkelingen op die locatie. Andere objecten kan de gemeente niet verkopen omdat daarvoor op dit moment geen markt aanwezig is. Nog weer andere objecten staan te koop en zijn nog niet verkocht. De gemeente gaat in dit geval op vergelijkbare wijze met haar vastgoed om als commerciële partijen. Ook commerciële partijen zullen soms bepaalde objecten bijvoorbeeld antikraak laten bewonen om een bepaalde herontwikkeling mogelijk te maken. Hierdoor ontstaat geen bijzondere concurrentie met commerciële partijen.

Het reguliere, niet strategische, vastgoed dient tegen tenminste kostendekkende prijzen te worden verhuurd.

Systematiek kostprijsdekkende huur

De wet Markt en Overheid legt niet op hoe de berekening van een kostprijsdekkende huur moet worden uitgevoerd. Wel benoemt de wet dat moet kunnen worden aangetoond dat alle kosten integraal worden doorberekend. Dit betekent dat alle kosten en ook baten(!) die een verhuurder heeft aan het vastgoed, gedurende de gehele (resterende) exploitatieperiode, moeten worden meegenomen in de berekening. Die kosten en baten zijn gevat in een groot aantal parameters, zoals: De boekwaarde of de initiële investeringskosten, inflatie, rente en financieringsmethodiek, onderhoudskosten, kosten voor beheer, tussentijdse investeringen en restwaardes van opstal en grond.

De systematiek om eenduidige voor al het gemeentelijk vastgoed een kostprijsdekkende huur te kunnen vaststellen moet nog nader uitgewerkt worden. Hierbij zal ook een keuze moeten worden gemaakt of dit per pand zal zijn of per categorie vastgoed. Daarnaast zal er ook gekeken worden hoe de efficiency van het gebruik verhoogd kan worden. Dit kan verschuivingen cq. clustering van het gebruik tot gevolg hebben.

Wat: Systematiek kostendekkende huurprijs bepalen

Wanneer: 1^e kwartaal 2017

Hoe: Collegebesluit, raad zal geïnformeerd worden

Juridische en financiële risico's

Het in beeld brengen en houden van de risico's die we lopen binnen de huidige contracten is een continu proces. Nu een groot deel van de contracten is opgenomen in onze contractendatabase is het zaak ze tegen het licht te houden en te analyseren en inventariseren of er- en hoe groot de risico's zijn die we lopen. Dit kan zijn door het niet nakomen van afspraken of doordat de looptijd van overeenkomsten reeds is verlopen. Ook kennen we nog een aantal afspraken die opgenomen zijn in eerder eigendomsoverdrachten zoals recht van eerste koop of rechten en plichten die voortkomen uit erfpachtovereenkomsten. Deze zullen ook in beeld worden gebracht zodat we tijdig kunnen anticiperen mocht de situatie daarom vragen.

Nu het vastgoedbeheer centraal is belegd kan er ook blijvend gewerkt worden aan een goede contractenadministratie. Het juist indexereren en tijdig incasseren is hiermee geborgd. Nieuwe overeenkomst worden daar waar mogelijk afgesloten op basis van de bestaande ROZ modellen van de Vereniging Raad voor Onroerende Zaken. Eventuele gebruiksovereenkomsten worden afgesloten op basis van ons gemeentelijk model. Overeenkomsten worden altijd getoetst door een concernjurist.

Wat: Analyse contractenpositie

Wanneer: 3^e kwartaal 2017

Hoe: Rapportage voor college

5.6. Nieuwe verwervingen

Er wordt erg terughoudend omgegaan met het verwerven van nieuw vastgoed. De afgelopen jaren zijn er door ons al nauwelijks of geen objecten gebouwd of aangekocht (Het Hof van Coevorden en de Brede School SOM waren de laatste). Omdat wij als regel geen actieve grondpolitiek meer willen voeren, zal aankoop van panden in het kader van grondexploitaties naar verwachting evenmin aan de orde zijn. Alleen in het kader van bepaalde infrastructurele projecten zal aankoop van gronden/panden al dan niet in de vorm van onteigening, incidenteel aan de orde kunnen zijn (zie bijvoorbeeld recent rond de afrit N34 of het RSP-programma). De kosten van verwerving e.d. komen in dit soort situaties niet ten laste van gemeentelijke vastgoedbudgetten, maar deze worden ten laste van het project(budget) gebracht.

5.7. Verkoopstrategie

Het af te stoten vastgoed is de portefeuille met de panden die we willen verkopen op de korte of middellange termijn.

Voor de verkoop van niet in onze portefeuille passend vastgoed kunnen we kiezen voor een commerciële proactieve benadering of een meer passieve houding.

De keuze zal afhangen van de inspanningen die we moeten plegen voor de verkoop, de aard van het vastgoed en de vraag op de markt. De diversiteit en verscheidenheid in de vastgoedobjecten maakt dat 'maatwerk' per object nodig is. Daarom wordt er een actieplan opgesteld waarbij voor alle locaties die reeds waren voorgesorteerd om af te stoten een zogenaamde SWOT analyse wordt gemaakt. Binnen deze analyse wordt zo breed mogelijk gekeken welke kansen er liggen voor het pand en/ of de locatie. Er wordt een afweging gemaakt tussen de ruimtelijke mogelijkheden en een relatie gelegd met andere beleidsvelden als de cultuur, woonvisie en het accommodatiebeleid. Hierbij is economisch rendement hoofddoel zonder voorbij te gaan aan maatschappelijk rendement, wensen van de samenleving en de omgeving van het te verkopen vastgoed.

Wat: verkoop actieplan

Wanneer: 1^e kwartaal 2017

Hoe: vaststelling door college

Voor die locaties waarover we reeds in onderhandeling zijn worden deze gewoon voortgezet. Wel zal binnen de analyse worden meegenomen of de lopende verkooptrajecten nog steeds passend zijn. Daar waar nodig zal dit worden bijgesteld.

5.8. Bestuurlijke rolverdeling

De bestuurlijke taak- en rolverdeling tussen college en raad is momenteel niet volledig helder. Zo is het college beslissingsbevoegd wat betreft het vaststellen van het jaarlijks onderhoudsprogramma (binnen de door de raad vastgestelde begrotingskaders), maar is voor de uitvoering daarvan doorgaans een beroep op de onderhoudsreserve nodig – een bevoegdheid van de raad.

In de toekomst willen wij de bestuurlijke rolverdeling als volgt regelen:

- De raad stelt de begroting vast en daarmee dus ook de financiële kaders voor het gemeentelijk vastgoedmanagement,
- Kaderstellende documenten, zoals deze vastgoedvisie, worden door de raad vastgesteld.
- Jaarlijkse onderhoudsprogramma's worden –binnen de begrotingskaders- door het college vastgesteld; de raad wordt hierover geïnformeerd.
- Voor spelregels voor aan- en verkopen van onroerend goed en voor investeringsbeslissingen biedt de huidige mandaatregeling adequate spelregels. College is bevoegd privaatrechtelijke overeenkomsten aan te gaan. De raad stelt financiële middelen beschikbaar.
- Voor het overige wordt de reguliere planning- en controlcyclus als instrument gebruikt voor de informatievoorziening in het verkeer tussen college en raad.

5.9. Vastgoed en financiële middelen

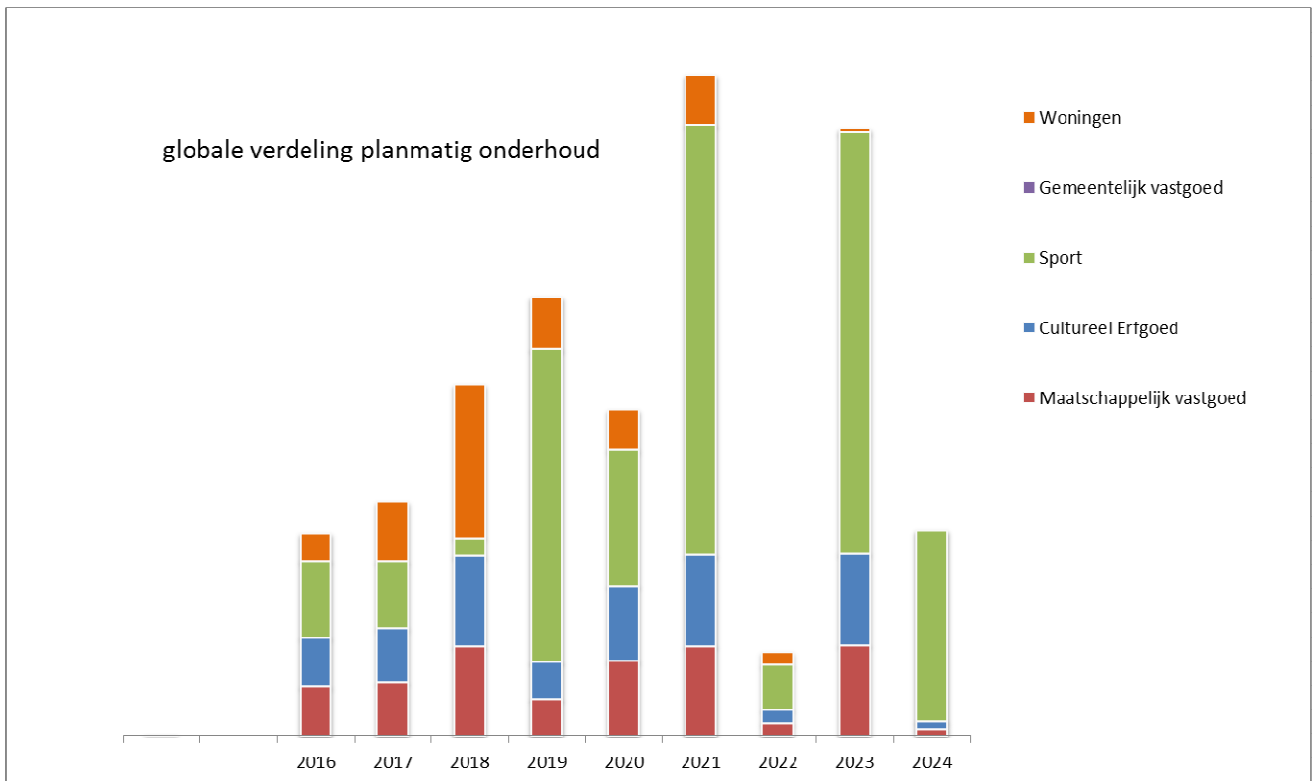
De kosten van het vastgoed worden bepaald door het onderhoud en de exploitatiekosten. Uitgangspunt is dat alle inkomsten uit het vastgoed aangewend worden om de kosten van ons vastgoed te dekken.

Categorie	Lasten	Baten
Maatschappelijk	230.300	300.700
Cultuur	116.700	2.400
Sport	657.900	416.800
Onderwijs	789.100	190.000
Gemeentelijke huisvesting	473.900	128.200
Woningen	53.900	145.500
Strategisch	192.000	76.600
Gronden en landerijen	7.000	42.300
TOTAAL	2.520.800	1.302.500
* Lasten exclusief kapitaallasten en planmatig onderhoud		
* Bedragen gebaseerd op prognose 2016		

De nieuwe uitgangspunten en maatregelen zijn:

- Het meerjarenonderhoudsprogramma voor ons gemeentelijk vastgoed laat gemiddeld een jaarlijks benodigd budget van ruim € 500.000 zien voor het planmatig onderhoud aan het vastgoed dat tot het kernbezit behoort. Uit ervaring en nadere prioritering van de noodzakelijke werkzaamheden (aan de hand van het criterium "absoluut nu noodzakelijk voor een sober en doelmatig onderhoud"), is een besparing van circa 20% op het planmatig onderhoud mogelijk. We gaan dus uit van een gemiddeld benodigd budget voor planmatig onderhoud aan vastgoed dat tot het kernbezit behoort van € 400.000. Het jaarlijks benodigde budget voor planmatig onderhoud verschilt per jaar (zie hiervoor de meerjarenonderhoudsprogramma's). Een en ander wordt jaarlijks geactualiseerd bij de samenstelling van de begroting en meerjarenraming. Indien het benodigde bedrag lager is dan € 400.000, wordt het verschil op begrotingsbasis gestort in de bestemmingsreserve vastgoed. Indien het benodigde bedrag hoger is dan € 400.000, wordt het verschil op begrotingsbasis onttrokken aan de bestemmingsreserve vastgoed. De stortingen/voorzieningen worden op basis van de realisatie bij de jaarrekening geëffectueerd.
- Incidentele opbrengsten uit verkoop van bezittingen (niet kernbezit) worden –na verrekening met een eventueel nog aanwezige boekwaarde- toegevoegd aan de bestemmingsreserve vastgoed en wordt dus niet langer toegevoegd aan de reserve grondexploitatie (= de huidige situatie). Eventuele kosten voor (groot) onderhoud aan of sloop van vastgoed dat niet tot het kernbezit behoort, kunnen worden bekostigd uit de reserve vastgoed. Het doel hiervan is om het vastgoed exploiteerbaar te houden, verkoopbaar te maken en/of de instandhoudingskosten te verlagen.
- Uitvoering van de in de visie genoemde aanbevelingen (o.a. rond afstoten van niet-kernbezit en waar mogelijk verhogen van de inkomsten), leidt tot een beweging waarbij de kostenefficiency van het kernbezit (iets) toeneemt, er door afstoten van panden incidentele inkomsten worden gegenereerd en de structurele uitgaven voor het niet-kernbestand zullen afnemen.
- Inkomsten en uitgaven voor vastgoed zullen nog beter in één afwegingskader, onder één begrotingspost vastgoed en onder één resultaatverantwoordelijke organisatie-eenheid (het cluster Vastgoed van het team V&I van de afdeling Leefomgeving) worden ondergebracht.
- Eventuele structurele vrijval van exploitatielasten door verkoop van vastgoed dat niet tot het kernbezit behoort, blijft beschikbaar voor onderhoud en exploitatie van het totale resterende gemeentelijk vastgoed.

Het toekomstperspectief is dat niet alleen ons kernbezit zal fluctueren maar daar mee ook ons af te stoten deel van ons vastgoed. Dit is afhankelijk van ontwikkelingen op ander beleidsvelden, vastgoed is immers faciliterend.



Globale verdeling planmatig onderhoud; op basis van de huidige Meerjarenonderhoudsprogramma's

Bijlagen

I. Kernbezit

	Plaats	adres	Omschrijving
1	Aalden	Aelder Hooghe ongenummerd	Muziekkoepeel in openluchttheater
2	Aalden	Paardelandsdrift 3,5,7,9,11	2 scholen, gymlokaal, bibliotheek en peuterspeelzaal
3	Aalden	Molenwijk 13	Molen Jantina Helling
4	Aalden	Oud Aalden (tegenover Oud aalden 22)	Waagschuur incl. waag
5	Coevorden	Aleida Kramersingel 4	Dependance gemeentehuis
6	Coevorden	Ballastweg ongenummerd	Stalling voor werkmaterieel begraafplaats
7	Coevorden	Ballastweg ongenummerd	Aula op Joodse begraafplaats
8	Coevorden	Pampert 2	Zwembad/sporthal De Swaneburg met horeca
9	Coevorden	Haven 2+4	Bibliotheek/museum
10	Coevorden	Kasteel 1-5	Gemeentehuis, Hof van Coevorden
11	Coevorden	Kerkstraat 6	NH-kerk (toren) Coevorden
12	Coevorden	Kerkstraat 36	Voorm. synagoge
13	Coevorden	Morseweg 2	Gemeentewerf/werkplaats/opslag c.a. Fort Verlaat
14	Coevorden	Pampertstraat 1/Nordhornerstr.25A	Wijkgebouw Pikveld-Heege + tribune op sportpark
15	Coevorden	Trageldijk 9/Morseweg 3a	Pompgebouw waterzuivering/trafo/stalling enz. buitendiens
16	Coevorden	Van Pallandtlaan 1	Sporthal Drostenthal met horeca
17	Coevorden	Poppenharelaan 1	OBS Parkschool met gymnastieklokaal met inventaris
18	Coevorden	Krimweg 58	Molen de Arend
19	Coevorden	Hulsvoorderdijk 2-4	Brandweer Coevorden
20	Coevorden	Dwenger 149	Kleedgebouw/toiletten
21	Coevorden	Linthorst Homanlaan 1	Tijdelijke dependance Parkschool en maatsch. instanties
22	Dalen	Dalerveensestraat 30b	Sporthal 't Grootveld met horeca
23	Dalen	Hoofdstraat 25	Toren NH kerk aan kerkgebouw met bliksemafleider
24	Dalen	Hoofdstraat 25	Toren NH kerk, uurwerk
25	Dalen	de Bente 40	Molen de Bente
26	Dalen	Molenwijk 8	Molen Jan Pol
27	Dalerpeel	Nassaustraart 30	Kleedgebouw/kantine op sportcomplex
28	Dalerpeel	Oranjestraat 4,6	MFA Dalerpeel Het Spectrum
29	Dalerveen	Hoofdstraat 133	Verenigingsgebouw Boerhoorn
30	Geesbrug	Heidelaan 5	Kleedgebouw/kantine op sportcomplex
31	Noord-Sleen	t Haantje 86	Gebouwen en installaties openluchtwzembad
32	Noord-Sleen	Markeweg 32	Molen Albertdina
33	Oosterhesselen	Beatrixlaan 23a	Multifunct. accommodatie De Hesselerhof met schuur
34	Oosterhesselen	Beatrixlaan 64	Bibliotheek: Beatrixlaan 64
35	Oosterhesselen	Burg. De Kockstr. 48	Kleedgebouw/kantine op sportcomplex
36	Oosterhesselen	Edveensweg 15	Sporthal De Goorn met horeca
37	Oosterhesselen	Geserweg 4	Vrijstaande kerktoren NH kerk
38	Schoonoord	Kerklaan 10	Dorps huis en bibliotheek
39	Schoonoord	Sportparklaan 55	Kleedgebouw met kantine op sportcomplex
40	Schoonoord	Sportparklaan 55a	Sporthal
41	Schoonoord	Alle Boelensstraat 29	Brandweer Schoonoord
42	Sleen	Brink 7	Toren NH kerk incl. luidklokken, uurwerk en wijzerplaat

	Plaats	adres	Omschrijving
43	Sleen	Oldenhoffstraat 7	Sporthal Broekveld met horeca
44	Sleen	Oldenhoffstraat 9	Kleedgebouw op sportcomplex
45	Sleen	Drostenstraat 16	Molen de Hoop (Sleen)
46	Sleen	Boelkenweg 7	Brandweer Sleen
47	Wachtum	Middendorp 6	Molen de Hoop (Wachtum)
48	Zweeloo	Burg. Tonckensstraat 5	Brandweerkazerne
49	Zweeloo	De Wheem 10	NH-kerk (dakruiter met luidinr.)
50	Zweeloo	Klooster 56a	Gemeentewerf/werkplaats/opslag c.a. Zweeloo
51	Zwinderen	Brinkweg 5b	Brandweergarage
52	Zwinderen	Toldijk 20a	Gebouwen en installaties openluchtwembad

II. Af te stoten bezit

	Plaats	adres	Omschrijving
1	Aalden	Aelder Hooghe 2	Woonhuis
2	Aalden	Grootmaten 1,3,5,7,9	Voorzieningsgebouw op woonwagencentrum (sanitaire units)*
3	Aalden	Grootmaten 1	Woonwagen
4	Aalden	Grootmaten 5	Woonwagen
5	Coevorden	Bentheimerstraat 54	Leegstaand woonhuis
6	Coevorden	Cornelie Huygensstr. ongenummerd	15 units op woonwagencentrum (5 steen, 10 beton)*
7	Coevorden	De Hulteweg 1	Boerderij met bijgebouwen
8	Coevorden	Dr. Picardtlaan ongenummerd	5 units op woonwagencentrum*
9	Coevorden	Dwarspad 2	Leegstaand woonhuis
10	Coevorden	Esschenbruggerdijk ongenummerd	15 units op woonwagencentrum*
11	Coevorden	Europaweg 6	Voorm. boerderij met woonhuis Roelfina Hoeve (leegstaand)
12	Coevorden	Graaf Van Heiden Reinesteinlaan 2	Voormalig Verenigingsgebouw wijkvereniging
13	Coevorden	Jan Steenstraat 1a	Voormalig gebouw peuterspeelzaal en kinderopvang
14	Coevorden	Kasteel 4	Voormalig dependance gemeentehuis (leegstaand)
15	Coevorden	Markt 6	Woning/winkelpand
16	Coevorden	Molenbelt 2a,2b,2c	Woonhuis, 3 woonunits met garage en berging
17	Coevorden	Parallelweg 45	Kantoorgebouw met opslag
18	Coevorden	Stieltjeskanaal 6	Brugwachterswoning met schuurtje
19	Coevorden	Dr. Picardtlaan 5	Voormalige BBS Mijndert van der Thijnschool
20	Coevorden	Drostenstraat 3	Voormalig Schoolgebouw Het Startblok met inventaris
21	Coevorden	Van Ewijklaan 6	Voormalige OBS Wilhelminaschool dislocatie
22	Coevorden	Van Ewijklaan 8	Voormalige OBS Wilhelminaschool hoofgebouw
23	Coevorden	Van Ewijklaan 10	Voormalige OBS Wilhelminaschool/gymnastieklokaal
24	Coevorden	Van Heutszpark 16-18	Voormalige OBS Parkschool met gymnastieklokaal
25	Coevorden	Parallelweg 22	Bedrijfspan
26	Coevorden	Past. Wesselstraat 2	Woonwagen
27	Coevorden	Past. Wesselstraat 10	Woonwagen
28	Dalen	Burg. Ten Holteweg ongen.	Sanitaire units op woonwagencentrum*
29	Dalen	Noordwijk 4-6	Voormalige Verenigingsgebouw SKW
30	Dalen	Thyakkerstraat 22	Woonhuis; helft van twee-onder-een-kapwoning
31	Dalen	Tjasker 1-9	5 sanitaire units op woonwagencentrum*
32	Dalen	Molenwijk 1	Voormalige Kleuterschool Roezemoes
33	Gees	Dorpsstraat 82	Voormalige CBS Rehoboth
34	Oosterhesselen	Beatrixlaan 27	Voormalig gebouw peuterspeelzaal en kinderopvang
35	Oosterhesselen	Burg. De Kockstraat 28	Wereldwinkel
36	Oosterhesselen	Burg. De Kockstr. 57	Woonhuis: Burg. de Kockstraat 57
37	Schoonoord	Tramstraat 59	Woonhuis (leegstaand)
38	Schoonoord	Brugstraat 23	Duivenclubgebouw
39	Schoonoord	Splittingstraat 1g-h	Voormalige opslag EMCO
40	Sleen	Zetelveenweg 1	Manege
41	Steenwijksmoer	Pastoor J.H. Wesselstraat ongen.	Sanitaire voorzieningen en bergingen woonwagencentrum*
42	Wezup	Brugstraat 22	Voormalige OBS De Krosbulten

***de woonwagenlocaties hebben meerdere sanitaire units en/ of bergingen per locatie.**

