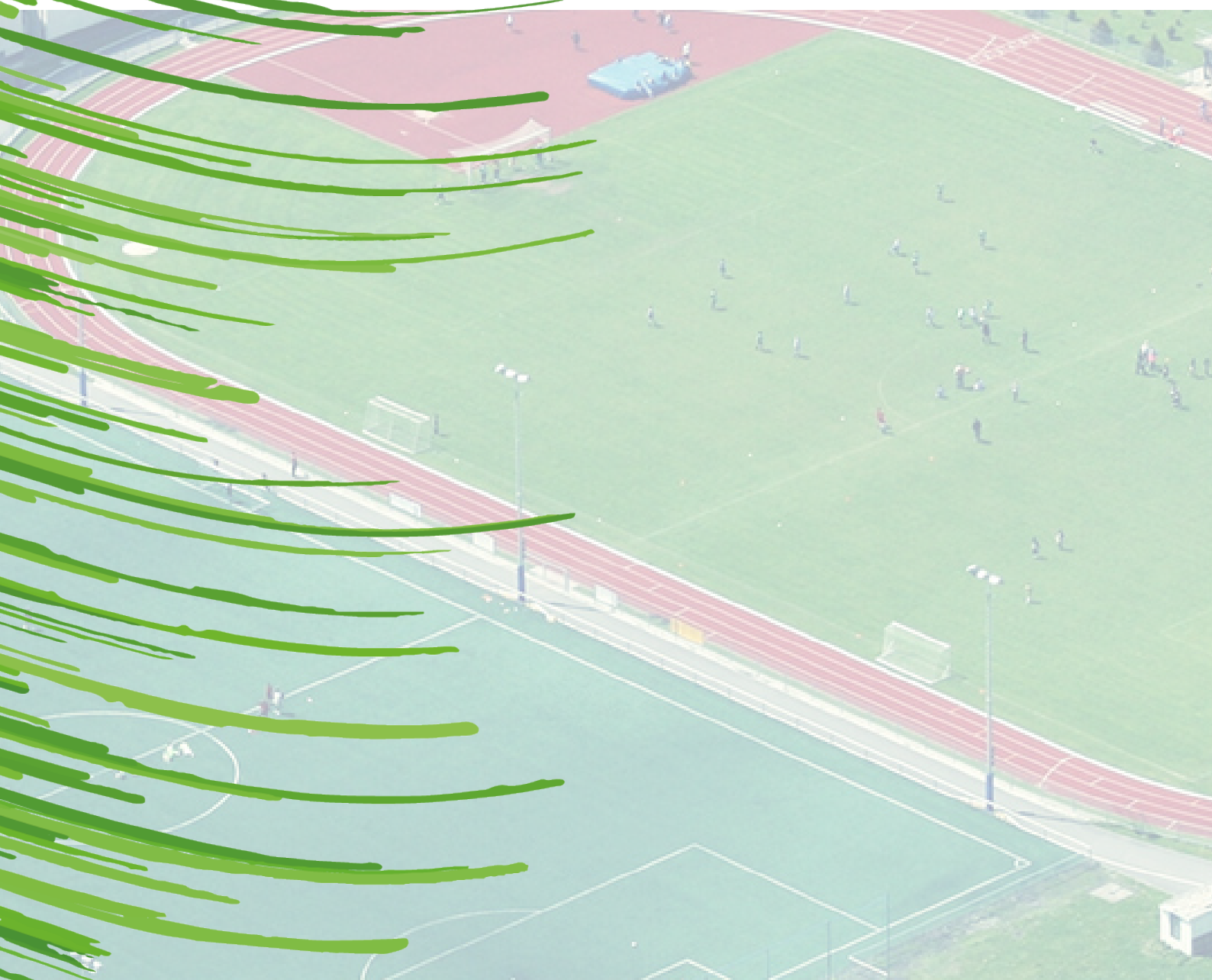


Uitwerking vastgoedbeleid Molenlanden

Eindrapport



Aan

Gemeente Molenlanden

Van

Hospitality Group

Nijverheidsweg-Noord 78

Postbus 2186

3800 CD AMERSFOORT

Auteurs()

Dick Leijen

Project

Accommodatie-, Vastgoed- en Tarievenbeleid

Betreft

Eindrapport uitwerking Vastgoedbeleid

Ons kenmerk

001663/R200222.02/DL

Datum

19 maart 2021



Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.



Inhoud

1	De context.....	4
1.1	Accommodatie- en vastgoedbeleid.....	4
1.2	De uitgangspunten.....	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Eigendom	6
2.1	De verantwoordelijkheid van de gemeente.....	6
2.2	Eigendom	8
2.3	Samenvattend	11
3	Beheer	12
3.1	Typen beheer	12
3.2	De cruciale maatschappelijke infrastructuur	12
3.3	De overige accommodaties.....	16
3.4	Duurzaamheid.....	18
4	De huur	19
4.1	Uitgangspunt kostendekkend huur.....	19
4.2	De systematiek.....	19



1 De context

1.1 Accommodatie- en vastgoedbeleid

De gemeente Molenlanden ontwikkelt nieuw accommodatie- en vastgoedbeleid. Directe aanleiding is de herindeling, waardoor het beleid van de voormalige gemeenten Giessenlanden en Molenwaard geharmoniseerd moet worden. Centrale vragen binnen het deelproject vastgoedbeleid zijn:

- De aard en de omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille (welke accommodaties wil de gemeente in eigendom hebben en welke niet?).
- De beheervorm (welke rol heeft de gemeente in het beheer, wat is de afbakening van taken t.o.v. gebruikers en berende instellingen en welke eisen stelt de gemeente aan het beheer?).
- De huurprijsberekening (via welke systematiek wordt huur in rekening gebracht aan de gebruikers/beherende instellingen?).

De huidige situatie van het maatschappelijke vastgoed in de gemeente is in kaart gebracht. Daarbij is een analyse gemaakt van het huidige aanbod, het gebruik/de bezetting, de huidige beheervormen en de verschillen daartussen. Ook zijn ontwikkelingen in kaart gebracht die in hoge mate bepalend zullen zijn voor het toekomstige aanbod en gebruik van het maatschappelijke vastgoed. Op basis van deze analyses zijn uitgangspunten geformuleerd die sterk richtinggevend zijn voor de uitwerking van het toekomstige accommodatie- en vastgoedbeleid. Deze uitgangspunten zijn inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld.

1.2 De uitgangspunten

Sterk samengevat zijn de volgende uitgangspunten het meest relevant voor het vastgoedbeleid:

- Versterken samenhang en samenwerking: Teveel accommodaties in Molenlanden functioneren op zichzelf, zonder dat er samenhang is/wordt samengewerkt met andere accommodaties. Dat belemmert de realisatie van de ambities van de gemeente Molenlanden, de maatschappelijke partners en de verenigingen op het gebied van bewegen, sport en het sociale domein. Versterking van samenhang en samenwerking is daarom uitgangspunt wordt voor het toekomstige accommodatie- en vastgoedbeleid.

- Kwaliteit en duurzaamheid: De analyse van het bestaande aanbod van accommodaties en de bezettingsgraden laten zien dat Molenlanden over ruim voldoende accommodaties beschikt. Steker nog, de te verwachten daling van de vraag/behoefte aan sportaccommodaties zal er toe leiden dat her en der overcapaciteit gaat ontstaan. Gemeentebreed kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een groot capaciteitsprobleem. Er is wel sprake van een kwaliteitsprobleem, vooral in voormalig Molenwaard. Daar zijn (te)veel verouderde, op zichzelf functionerende binnensportaccommodaties en dorpshuizen aanwezig. Bovendien wil de gemeente de komende jaren de duurzaamheidsprestaties van de accommodaties verbeteren en dan vooral van de accommodaties waar de grootste winst te behalen valt.
- Zeggenschap: Om de ambities te kunnen realiseren is het nodig dat de gemeente een bepaalde mate van zeggenschap heeft/krijgt over de ontwikkelrichting van accommodaties en de wijze waarop deze worden beheerd.
- Harmoniseren: Er is op dit moment sprake van grote verschillen in eigendom, beheer en tarieven voor de accommodaties tussen de beide voormalige gemeenten, maar ook binnen elke voormalige gemeenten. Die verschillen zijn te groot om ongemoeid te laten. Harmonisatie is nodig en is het meest van belang voor de voetbalaccommodaties, gevolgd door de binnensport, gevolgd door de dorpshuizen/MFA's.
- Direct subsidieren: Uitgangspunt is dat – daar waar mogelijk – indirecte subsidies worden afgebouwd en vervangen door directe subsidies.

1.3 Leeswijzer

In deze notitie treft u de uitwerking van deze uitgangspunten voor het toekomstige vastgoedbeleid van de gemeente Molenlanden aan. Eerst wordt ingegaan op het eigendom van de accommodaties. Daarna is de uitwerking van de toekomstige beheervorm(en) weergegeven. De notitie eindigt met voorstellen voor de berekening van de huurprijzen.

2 Eigendom

2.1 De verantwoordelijkheid van de gemeente

Uitgangspunt

De gemeente Molenlanden voelt zich medeverantwoordelijk voor de totstandkoming en instandhouding van accommodaties. Daarbij geldt nadrukkelijk dat de gemeente ook een belangrijke verantwoordelijkheid ziet voor het particuliere initiatief (de verenigingen en stichtingen). In de uitgangspuntennotitie heeft de gemeente de verantwoordelijkheid als volgt verwoord (letterlijke tekst van het amendement):

‘Uitgangspunt voor het toekomstige accommodatiebeleid is dat de gemeente haar medeverantwoordelijkheid neemt voor accommodaties en voorzieningen die bijdragen aan de sociale, maatschappelijke en sportieve opgave. De gemeente regelt die medeverantwoordelijkheid langs twee lijnen:

- De gemeente maakt, in lijn met de genoemde opgave, prestatieafspraken met partijen die sterk zijn in het beheren van die accommodaties en vanuit die kracht deze prestaties realiseren. De gemeente respecteert de zelfstandigheid van die partijen.
- De gemeente neemt (mede)verantwoordelijkheid voor accommodaties in die gevallen waarin de samenleving gemotiveerd is voor een bijdrage aan de sociale, maatschappelijke en sportieve opgave, maar voor de instandhouding van de benodigde accommodatie(s) onvoldoende draagkracht heeft om dat geheel zelfstandig te doen.’

De toelichting bij dit amendement luidt als volgt: ‘Deze formulering laat in de volgorde zien dat het primaire uitgangspunt de draagkracht en de zelfstandigheid van de samenleving is en de gemeente stuurt via afspraken zonder in het eigenaarschap van accommodaties of sociale ondernemingen te treden. Dat staat als eerste en dat staat voorop. Partijen kunnen stichtingen, verenigingen, sociale ondernemingen of marktpartijen zijn.

De tweede lijn heeft te maken met een accommodatie die de draagkracht van kernen te boven gaat. We vermijden hier het woord markt en focussen op het woord draagkracht van de samenleving. Om die reden komt het woord marktpartij in de tweede alinea niet voor. Deze formulering doet recht aan datgene wat nu al gepresteerd wordt én aan datgene wat beter kan.’

In wezen kiest de gemeente Molenlanden er voor om een bijdrage te leveren aan de totstandkoming en instandhouding van accommodaties, die onderdeel zijn van de 'cruciale maatschappelijke infrastructuur'. Daarbij beperkt de gemeente haar rol ook tot accommodaties, of onderdelen daarvan, die vallen binnen de definitie van 'basisvoorziening'.

Wat is cruciale maatschappelijke infrastructuur?

Onder cruciale maatschappelijke infrastructuur worden de accommodaties verstaan die een onmisbare bijdrage leveren aan de sportieve en sociale opgaves van de gemeente Molenlanden. Dat zijn accommodaties die:

1. Eén maar bij voorkeur meerdere van de volgende functies vervullen:
 - a. Fysieke gezondheid: bevorderen gezonde leefstijl, bewegen, sporten in competitieverband, preventieprogramma's en sport-/zorgprogramma's.
 - b. Mentale gezondheid: een open inloop- en ontmoetingsfunctie.
 - c. Sociale participatie: zinvolle vrijetijdsbesteding, sociaal contact/ontmoetingsfunctie, vrijwilligerswerk, dagopvang/dagbesteding.
 - d. Werk: maatschappelijke stages, arbeidsmatige dagbesteding.
 - e. Opvang: opvang, huiswerkbegeleiding, overig aanbod van sociaal-maatschappelijke ondernemingen.
2. Voldoende bereik en omvang hebben: een relevant deel van de beoogde doelgroep maakt daadwerkelijk gebruik van de accommodatie.
3. Inhoudelijk samenwerken met andere accommodaties en instellingen en daarmee de verbanden leggen tussen bewegen, cultuur, educatie, sport, welzijn en zorg.
4. Toekomstbestendig zijn en op voldoende draagvlak kunnen rekenen binnen de kernen.
5. Een basisvoorziening bieden waarbij de aard en de omvang van de accommodatie passend is bij het gebruik/de behoefte.
6. Multifunctioneel kunnen worden gebruikt en bij voorkeur geclusterd zijn.

Vertaald naar de concrete verschijningsvorm bestaat de cruciale maatschappelijke infrastructuur in de gemeente Molenlanden uit de binnensportaccommodaties (sporthallen, sportzalen en gymzalen), de buitensportaccommodaties voor korfbal en voetbal, de dorpshuizen, de multifunctionele accommodaties (MFA's), jeugdhonken en aula's voor uitvaarten. Andere accommodaties (bijvoorbeeld de buitenbaden) zijn weliswaar van maatschappelijke betekenis, maar de maatschappelijke functie is anders dan van de cruciale maatschappelijke infrastructuur. In bijlage 2 van dit rapport is een gedetailleerd beoordelingskader opgenomen om vast te stellen of en in welke mate een accommodatie onderdeel uitmaakt van de cruciale maatschappelijke infrastructuur.

Wat is een basisvoorziening?

Een tweede belangrijke afbakening van de rol van de gemeente betreft het begrip 'basisvoorziening'. De basisvoorziening bevat alle elementen van een accommodatie die nodig zijn voor het uitvoeren van de activiteiten van de betreffende vereniging of

stichting. In het toekomstige accommodatiebeleid zal de gemeente haar (financiële) bijdragen richten op accommodaties, of onderdelen daarvan, die passen binnen de definitie van het begrip basisvoorziening.

Het voert te ver om in deze rapportage dit begrip volledig te beschrijven. In bijlage 3 is de nadere definiëring van de basisvoorziening weergegeven.



2.2 Eigendom

Eigendom cruciale maatschappelijke infrastructuur

De meeste accommodaties in Molenlanden zijn in eigendom van verenigingen en stichtingen. De gemeente zelf is eigenaar van enkele binnensportaccommodaties, voetbalcomplexen en dorpshuizen, maar de meeste accommodaties zijn niet in eigendom van de gemeente. In de volgende tabel is de eigendomssituatie samengevat weergegeven.

Tabel 1: Eigendomssituatie cruciale maatschappelijke infrastructuur.

	Gemeentelijk eigendom	Niet-gemeentelijk eigendom
Binnensport	Sporthal De Reiger, sporthal De Klipper, sportzaal De Spil, sportzaal Poortzicht en gymzalen Streefkerk, Goudriaan, Molenaarsgraaf, Nieuw-Lekkerland en Ottoland	Sporthal Giessenburg en gymzalen MFC De Lingenhof, MFC Den Hoek, Hoornaar, Noorderhuis en Schelluinen (allen eigendom SGG) en gymzaal De Beemd
Buitensport	Sportparken Souburgh, Nieuw-Lekkerland, Groot-Ammers, Streefkerk en Ottoland (VVAC)	Sportparken Arkel, Peursum, Stedoco, Noordeloos en Schelluinen (bij de betreffende clubs) en De Zwerver (corporatie)
Dorpshuizen MFA's	Het Arsenaal, De Spil, De Multistee,	Hof van Ammers, De Beemd, De 5 Lelies, Ottoland, De Wingerdshof, De Til, MFC Noordeloos, MFC Hoogblokland, De Lingenhof en MFC Schelluinen(deze laatste vijf bij SGG).

De gemeente streeft met dit Vastgoed- en Accommodatiebeleid niet naar het uniformeren van de eigendomssituatie, noch naar het (op korte termijn) overnemen van het eigendom. De uitgangspunten 'harmoniseren, niet uniformeren' en 'zeggenschap op afstand' pleiten daar niet voor. Ook geldt dat over het algemeen geen dringende redenen zijn om het eigendom te veranderen. Zo is bijvoorbeeld SGG eigenaar van een groot aantal accommodaties en er zijn geen signalen dat die accommodaties daar niet 'in goede handen' zijn. Ook andere stichtingen blijken de verantwoordelijkheid van het eigendom goed aan te kunnen.

Bestaande accommodaties

Voorgesteld wordt dat – voor de bestaande accommodaties – de bestaande situatie van eigendom het uitgangspunt is. De bestaande eigendomsverhoudingen worden gerespecteerd en veranderingen daarin worden alleen overwogen als sprake is van:

- Nieuwe investeringen: Verandering van eigendom kan worden overwogen op het moment dat grote investeringen gedaan moeten worden aan bestaand vastgoed en de gemeente deze investering geheel en gedeeltelijk voor haar rekening neemt.
- Onvoldoende waarborgen maatschappelijke functie: Op het moment dat de maatschappelijke functie van de accommodatie niet langer leidend is als gevolg van beleidskeuzes van de eigenaar.
- Nieuwe afspraken over gemeentelijke bijdrage: Op het moment dat éénmalige verzelfstandigingsbijdragen zijn uitgeput en nieuwe afspraken moeten worden gemaakt over een financiële bijdrage door de gemeente in de exploitatie.

Op dergelijke momenten zal de gemeente telkens overwegen wat in dat geval de meest wenselijke eigendomsconstructie is. Daarbij geldt dat de gemeente in dat geval een voorkeur heeft voor gemeentelijk eigendom. Als een andere eigendomsconstructie op dat moment meer voordelen biedt, staat de gemeente ook open voor eigendom bij derden.

Nieuwe accommodaties

Voor nieuw te realiseren accommodaties, die passen binnen de definities van 'cruciale maatschappelijke infrastructuur' en 'basisvoorziening' geldt een vergelijkbare redenering. Bij nieuwe accommodaties is het uitgangspunt dat de gemeente eigenaar is (de gemeente investeert immers), maar dat eigendom van derden – indien dat aantoonbare voordelen heeft – mogelijk is. Daarbij geldt dat eigendom van derden alleen wordt overwogen indien er voldoende garanties kunnen worden gegeven voor continuïteit van beheer, exploitatie en de maatschappelijke functie.

Nieuwe multifunctionele accommodaties

De ontwikkeling van het IHP Primair Onderwijs zal waarschijnlijk leiden tot investeringen in schoolgebouwen, waarbij tegelijkertijd de functie van die gebouwen zal worden verbreed met bijvoorbeeld een dorpshuisfunctie, een gymzaal, kinderopvang, peuterspeelzaalwerk, etc. (zie hoofdstuk 3). Voor dergelijke MFA's is het telkens de afweging waar het eigendom moet komen te liggen. Er zijn enkele constructies mogelijk:

- Schoolbestuur: Het eigendom van scholen ligt in principe bij het schoolbestuur. In het verlengde daarvan zou een school met een brede maatschappelijke functie ook eigendom kunnen zijn van dat bestuur.

- Gemeente: Er kan ook worden gekozen voor gemeentelijk eigendom van een MFA. In dat geval wordt de gemeente eigenaar van de gehele accommodatie en draagt de school de budgetten voor instandhouding van het schoolgedeelte over aan de gemeente.
- Derde: Het is mogelijk dat een derde partij eigenaar is. In het verleden was het in Nederland bijvoorbeeld niet ongebruikelijk dat een woningcorporatie het eigendom had. Ook constructies waarbij het eigendom is ondergebracht in een afzonderlijke rechtsvorm (vaak een stichting) is niet heel ongebruikelijk. Dergelijke constructies zijn in het verleden vaak ingegeven door fiscale motieven.
- Gesplitst eigendom: Gesplitst eigendom is ook mogelijk. In dat geval is het schoolbestuur bijvoorbeeld eigenaar van het schoolgedeelte en de gemeente (of een derde) eigenaar van de rest. Partijen maken onderlinge afspraken over de instandhouding door middel van een Vereniging van Eigenaren.

De keuze voor de ‘meest passende’ vorm van eigendom is afhankelijk van twee factoren, te weten:

- De mate van samengesteldheid/multifunctionaliteit van de accommodatie. Bij dit aspect wordt gekeken naar de verhouding in het vloeroppervlak tussen de school enerzijds en de toegevoegde functies anderszijds en naar de mate waarin sprake is van multifunctioneel gebruik van ruimten.
- De mate waarin de accommodatie een bijdrage levert aan de sportieve en sociale opgave. Hier wordt gekeken of en in welke mate de toegevoegde functies tot de cruciale maatschappelijke infrastructuur behoren.

In situaties waarin de mate van samengesteldheid/multifunctionaliteit hoog is en ook de bijdrage aan de sociale en sportieve opgave hoog is, is het wenselijk dat er één eigenaar is, waarbij gemeentelijk eigendom van de totale accommodatie het vertrekpunt is. Immers, een groot deel van de accommodatie wordt gebruikt door functies buiten het onderwijs, waarvoor schoolbesturen over het algemeen niet de risico's willen lopen. Omdat deze functies in hoge mate bijdragen aan de sociale en sportieve opgave van de gemeente ligt een gemeentelijke rol voor de hand. Als de accommodatie ook nog een hoge mate van multifunctionaliteit kent en de verschillende onderdelen van het gebouw ruimtelijk gezien in elkaar overvloeien is het ook vaak lastig om het eigendom in compartimenten op te knippen. Een lokaal voorbeeld van een dergelijke accommodatie is het Noorderhuis. Deze accommodatie bevat het dorps huis, een sportzaal, kinderopvang en de school. Het aandeel van de school in de totale hoeveelheid vierkante meters is niet dominant, veel ruimten worden multifunctioneel gebruikt en de maatschappelijke functie van de

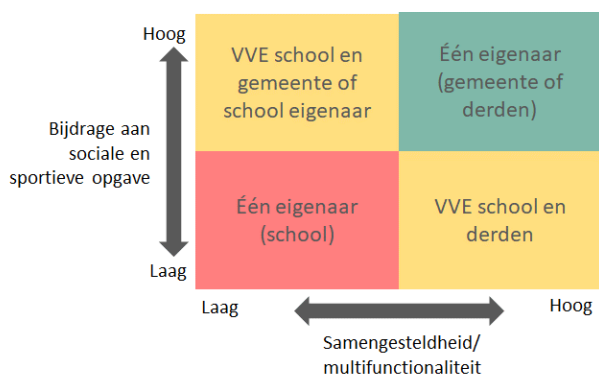


accommodatie is groot. Dit lokale voorbeeld maakt ook direct duidelijk dat ook voor samengestelde accommodaties eigendom bij een derde partij mogelijk is. Ook hier geldt, indien eigendom bij een derde partij aantoonbare voordelen heeft, wordt deze constructie ook overwogen (mits er voldoende garanties kunnen worden gegeven voor continuïteit van beheer, exploitatie en de maatschappelijke functie).

Aan de andere kant van het spectrum zien we accommodaties waarin de mate van samengesteldheid laag is (school maakt 80% of meer van het vloeroppervlak uit) en de maatschappelijke functie van de ‘overige’ vierkante meters (niet school) beperkt is (bijvoorbeeld commerciële verhuur aan fysiotherapeut). In deze gevallen is er weinig tot geen aanleiding tot eigendom bij de gemeente. In dat geval ligt eigendom bij de school voor de hand of gesplitst eigendom.

In de volgende figuur zijn de verschillende eigendomsconstructies samengevat weergegeven.

Figuur 1: Eigendomsconstructies MFA's samengevat.



OVERIGE ACCOMMODATIES

Logisch gevolg van deze beleidslijn is dat de gemeente het eigendom van andere accommodaties bij voorkeur bij het particulier initiatief ziet liggen (verenigingen en stichtingen). Dat geldt voor de buitenbaden, voor kantines van buitensportverenigingen, et cetera.

2.3 Samenvattend

Uitgangspunt voor het toekomstige beleid is dat de gemeente een rol heeft in de totstandkoming en instandhouding van accommodaties die behoren tot de cruciale maatschappelijke infrastructuur en kunnen worden gekwalificeerd als basisvoorziening. In de huidige situatie is een groot deel van deze accommodaties geen eigendom van de gemeente. De beleidslijn van de gemeente voor wat betreft het eigendom is:

- De bestaande eigendomssituatie wordt gerespecteerd. Verandering van eigendom (en dan vooral overname van eigendom door de gemeente) wordt alleen overwogen bij grote investeringen, bij nieuwe afspraken over exploitatiebijdragen of bij ‘falend’ beheer (de eigenaar waarborgt de maatschappelijke functie niet).
- Bij investeringen in nieuwe accommodaties is het uitgangspunt dat de gemeente eigenaar wordt, maar de gemeente staat ook open voor eigendom bij derden als dit aantoonbare voordelen biedt en als er voldoende garanties zijn voor continuïteit.
- De kans is reëel dat de gemeente de komende jaren verder investeert in MFA's die een combinatie vormen van scholen en andere functies (bewegen, cultuur, sport, welzijn en zorg). Voorgesteld wordt dat de gemeente eigenaar wordt van deze MFA's indien:
 - De mate van samengesteldheid hoog is (waarmee een noodzaak ontstaat voor gemeentelijk eigendom).
 - De bijdrage aan de sportieve en sociale opgave hoog is (waardoor het wenselijk is dat de gemeente eigenaar is).
 - Ook voor de MFA's geldt dat de gemeente open staat voor andere eigendomsconstructies als dat aantoonbare voordelen biedt en als dat voldoende garanties biedt.

3 Beheer

3.1 Typen beheer

Voor de wenselijke opzet van beheer en exploitatie is het eerst van belang om onderscheid te maken naar de verschillende typen beheer. Dat zijn:

- **Eigenaarbeheer:** Dit zijn de beheertaken die voortvloeien uit het eigendom van de accommodaties. Het betreft het grote/planmatige onderhoud, de gebouw gebonden verzekeringen en belastingen en het contract- en portefeuillebeheer.
- **Gebruikerbeheer:** Dit zijn de beheertaken die voortvloeien uit het dagelijkse gebruik. Het betreft facilitaire taken (klein onderhoud, schoonmaak, energiebeheer, toezicht) en exploitatie (horecaexploitatie en verhuur van zalen).
- **Programmabeheer:** Dit zijn alle taken die voortvloeien uit het bevorderen van de inhoudelijke samenwerking tussen de gebruikers van de accommodatie. Het ontwikkelen en onderhouden van gezamenlijke activiteiten en onderlinge afstemming zijn enkele voorbeelden van programmabeheer.

De mate waarin de gemeente eisen stelt aan het beheer en de wijze waarop dat wordt geborgd is sterk afhankelijk van het type accommodatie. Ook voor het beheer geldt dat gemeentelijke invloed op het beheer zich beperkt tot accommodaties die onderdeel uitmaken van de cruciale maatschappelijke infrastructuur.

3.2 De cruciale maatschappelijke infrastructuur

Voor accommodaties die onderdeel uitmaken van de cruciale maatschappelijke infrastructuur wordt/worden de volgende beheervorm(en) voorgesteld:

Eigenaarbeheer

In de vorige paragraaf is weergegeven dat het eigendom van de accommodaties ligt bij de gemeente, maar ook bij stichtingen en verenigingen ligt. Elk van deze instellingen is verantwoordelijk voor het eigenaarbeheer. Voor accommodaties die eigendom zijn of worden van de gemeente geldt de volgende constructie:

- De verantwoordelijkheid voor het eigenaarbeheer ligt bij het Vakteam Vastgoed van de gemeente Molenlanden.
- Het Vakteam Vastgoed is verantwoordelijk voor het grote/planmatige onderhoud van de gebouwen. Dit onderhoud wordt uitgevoerd aan de hand van MeerJarenOnderhoudsPlannen van de accommodaties, die periodiek (bijvoorbeeld elke 3 jaar) worden geactualiseerd.

- De gemeente verhuurt de accommodaties aan de verenigingen, stichtingen en instellingen die verantwoordelijk zijn voor het gebruikerbeheer. Daarbij hanteert de gemeente de model-huurovereenkomsten van de Raad voor de Onroerende Zaken (ROZ) en de daarbij behorende demarcatie van onderhoudstaken voor eigenaar en gebruiker.
- Voor het onderwijsdeel van de multifunctionele accommodaties geldt vanzelfsprekend dat – indien de gemeente eigenaar is – geen huur in rekening wordt gebracht aan de school. Schoolgebouwen worden in gebruik gegeven aan de schoolbesturen conform de spelregels van de verordening onderwijshuisvesting.
- De huur, die aan accommodaties die behoren tot de cruciale maatschappelijk infrastructuur in rekening wordt gebracht, is kostendekkend. De huur dient in principe de volgende kosten te dekken:
 - De bestaande en zich ontwikkelende kapitaallasten.
 - De kosten voor het eigaardeel van gebouwgebonden verzekeringen, belastingen en heffingen.
 - De kosten voor het grote planmatige onderhoud.
 - De apparaatskosten van het Vakteam Vastgoed.

Gebruikerbeheer

De gemeente Molenlanden ziet geen rol voor zichzelf weggelegd in het zelf ter hand nemen van het gebruikerbeheer. Het gebruikerbeheer is eerst en vooral een verantwoordelijkheid van de stichtingen en verenigingen die de accommodaties beheren en exploiteren. De gemeentelijke rol is meer op afstand, waarbij geldt dat – met respect voor ieders verantwoordelijkheid – afspraken worden gemaakt over de bijdrage die deze stichtingen en verenigingen leveren aan de sociale en sportieve opgave op basis van input van Mens en Samenleving.

Zeggenschap

De gemeente wenst een bepaalde mate van invloed/zeggenschap over de mate waarin de accommodaties bijdragen aan de sociale en sportieve opgave in Molenlanden. De gemeente wil die invloed/zeggenschap daarbij niet verwarren met nadrukkelijke bemoeienis met de beheervorm en exploitatieopzet die de verenigingen en stichtingen kiezen. Ter illustratie: in de huidige situatie zien we bijvoorbeeld de Til Groep, de Stichting Dorpshuis Noordeloos, Optisport en Sportfondsen accommodaties beheren en exploiteren. Deze organisatie verschillen onderling in hoge mate (andere rechtsvorm, verschillen in het aantal accommodaties dat zij beheren, de mate waarin wordt gewerkt met betaalde medewerkers, etc.). Desondanks is het gebruikerbeheer van de betreffende accommodaties bij elk van deze organisaties in goede handen. Met andere woorden, er hoeft geen sprake te

zijn van een eenheidsworst in beheer en exploitatie om de maatschappelijke functie te waarborgen. Dit past overigens volledig bij het uitgangspunt ‘harmoniseren, niet uniformeren’.

De gemeente wil haar invloed/zeggenschap op de maatschappelijke functie op afstand, met respect voor de zelfstandigheid van verenigingen en stichtingen vormgeven. Dat kan als volgt:

- De gemeente formuleert kaders en randvoorwaarden waarbinnen de beherende instellingen hun taak uitoefenen. Die kaders en randvoorwaarden hebben betrekking op het primaat van maatschappelijke activiteiten, op toegankelijkheid, bereikbaarheid en serviceniveau.
- Deze kaders en randvoorwaarden worden neergelegd in een exploitatieovereenkomst. Die exploitatieovereenkomst bevat ook de spelregels over hoe gemeente en beherende instellingen elkaar informeren, hoe overleg wordt gevoerd en op welke wijze de instellingen inzicht geven in de mate waarin zij conform de kaders en randvoorwaarden beheren en exploiteren.
- De beherende instellingen betalen een kostendekkend huur aan de gemeente voor het gebruik van de panden. De omvang van de huur zal ertoe leiden dat de instellingen de accommodaties niet kostendekkend kunnen exploiteren.
- De gemeente subsidieert dit exploitatietekort via de exploitatieovereenkomst. De subsidie is afhankelijk van de mate waarin de instellingen binnen de kaders en randvoorwaarden beheren en exploiteren. De gemeente kan deze subsidie verlagen of zelfs stopzetten als de instellingen niet de prestaties leveren die vooraf overeengekomen zijn.
- Deze constructie – die de gemeente overigens al jarenlang toepast richting Optisport en Sportfondsen – biedt een zeer effectief instrument voor gemeentelijke invloed, zonder dat de gemeente ‘op de stoel van de beherende instellingen gaat zitten’, met de mogelijkheid voor maatwerk per kern (in termen van afspraken en in termen van beheervorm).

Het is al vaker vermeld, maar een behoorlijk aantal accommodaties is op dit moment geen eigendom van de gemeente. Voorgesteld wordt om voor die accommodaties het volgende beleid te voeren:

- Ondanks het feit dat de accommodaties geen gemeentelijk eigendom zijn, kan de gemeente met de beherende instellingen een exploitatieovereenkomst gaan afsluiten. Die exploitatieovereenkomst is tijdens de eerste jaren van de looptijd minder effectief dan bij accommodaties die wel eigendom zijn van de gemeente

(de beherende instellingen betalen immers geen huur, hebben daarmee geen exploitatietekort). Neemt niet weg dat het afsluiten van dergelijke overeenkomst een begin vormt van periodiek overleg over de maatschappelijke functie.

- Op het moment dat nieuwe afspraken moeten worden gemaakt over de financiële bijdrage door de gemeente ontstaat de volgende situatie:
 - Het eigendom kan overgaan naar de gemeente en vanaf dat moment komen de accommodaties en de beherende instellingen in het regime van kostendekkende huur, exploitatietekort en subsidiering van dat tekort door middel van de exploitatieovereenkomst.
 - Ook als, bij nieuwe financiële afspraken, het eigendom niet overgaat kan een exploitatieovereenkomst, gekoppeld aan een exploitatiesubsidie worden afgesproken. Immers, na afloop van de verzelfstandiging beschikken de instellingen niet meer over de verzelfstandigingsbijdrage waarmee zij exploitatietekorten kunnen dekken.

Gebundeld beheer sporthallen en sportzalen

Eén van de belangrijke redenen waarom de gemeente de beheervorm en exploitatieopzet van de accommodaties niet voorschrijft, is om de kracht en creativiteit van de samenleving in de verschillende kernen volledig tot hun recht te laten komen. Dit neemt niet weg dat voor één type accommodatie wel een andere opzet van beheer en exploitatie wordt voorgesteld. Het betreft de grotere binnensportaccommodaties (sporthallen en sportzalen). Dit zijn accommodaties die over het algemeen een kernoverstijgende functie vervullen. Het is wenselijk dat de verdeling van de capaciteit (het maken van de roosters, het inplannen van competities, et cetera) dan ook niet per kern plaatsvindt, maar overkoepelend over de kernen. Ook is het wenselijk dat verenigingen en andere gebruikers over één aanspreekpunt gaan beschikken waar zij terecht kunnen voor hun aanvragen. In de huidige situatie worden de sporthallen en sportzalen beheerd en geëxploiteerd door verschillende partijen. Op dit moment zijn de Til Groep, Sportfondsen, Optisport en de beheerscommissie Poortzicht actief. Het accommodatiebeleid zet in op het bundelen van beheer en exploitatie van de sporthallen en sportzalen binnen één organisatie. Dit streven kan worden bereikt door:

- Aanbesteden: Het is mogelijk om het beheer en exploitatie van alle sporthallen en sportzalen als één pakket aan te besteden. Dit temeer omdat de contracten met Optisport en Sportfondsen binnenkort aflopen. Daarbij geldt als beperking dat de sporthal in Giessenlanden niet kan worden opgenomen in die aanbesteding. Deze sporthal is niet in eigendom van de gemeente.

- Inbesteden: Een tweede mogelijkheid is om beheer en exploitatie toe te vertrouwen aan één beherende instelling. Het betreft immers accommodaties met een maatschappelijke functie en de gemeente is niet verplicht om beheer en exploitatie uit te besteden. In dat geval kan de gemeente de accommodaties toevertrouwen aan een instelling die haar sporen al heeft verdiend in de gemeente. Overlaten van beheer en exploitatie aan de Til Groep is dan een voor de hand liggende optie. De instelling is immers bekend in grote delen van de gemeente en heeft de afgelopen jaren haar maatschappelijke verantwoordelijkheid (meer dan) genomen.

Voorgesteld wordt dat – voor het beheer en exploitatie van de grotere binnensportaccommodaties – wordt gekozen voor gebundeld beheer (beheer en exploitatie in één hand). Het heeft vooralsnog de voorkeur om dit gebundelde beheer te bereiken via de variant inbesteden en dan wel door middel van de Til Groep. Omdat Optisport op dit moment ook nog drie gymzalen beheerd, zal het beheer van die gymzalen in dat geval ook aan de Til Groep worden toevertrouwd. Voorgesteld wordt ook dat – na het raadsbesluit – de gemeente onderhandelingen start met de Til-Groep over de overname van beheer en exploitatie van de grote binnensportaccommodaties in voormalig Molenlanden, onder voorwaarde dat:

- De financiële aanbieding van de Til-Groep de toets der kritiek kan doorstaan, te controleren door middel van een benchmark.
- Gekomen wordt tot goede prestatieafspraken over het beheer en exploitatie.

Indien niet aan deze voorwaarden kan worden voldaan, dan zullen de sporthallen (in ieder geval De Klipper en De Reiger) als pakket worden aanbesteed.

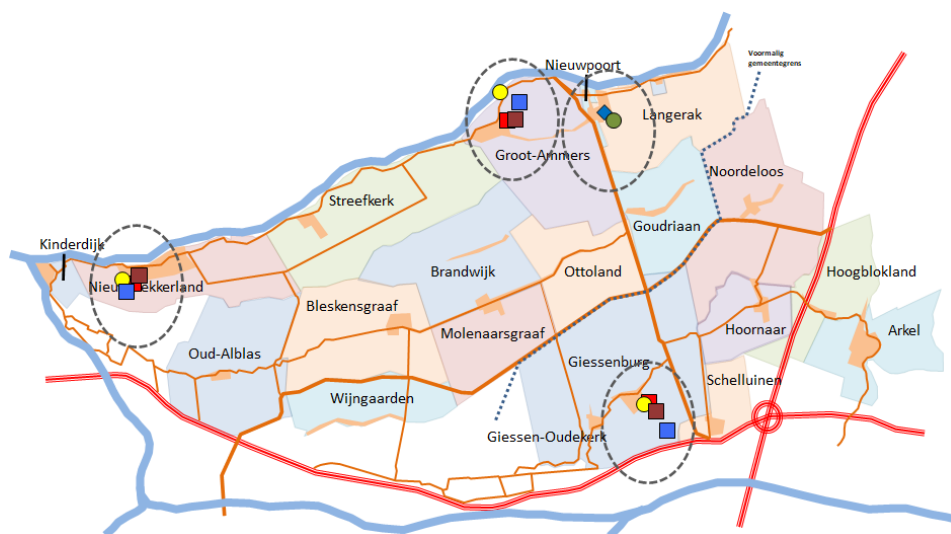
Programmabeheer

Eén van de belangrijke uitgangspunten voor het toekomstige accommodatie- en vastgoed beleid is meer samenhang en samenwerking. Dat uitgangspunt is belangrijk om accommodaties een stevige rol te laten vervullen voor beweegstimulering en activiteiten voor ouderen, chronisch zieken, mensen met een beperking en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Voorgesteld wordt om programmabeheer in Molenlanden te introduceren met de volgende kenmerken:

- Het inzetten van buurtsportcoaches voor het programmabeheer van (clusters van) accommodaties waar samenhang en samenwerking de meeste kansen hebben. Deze inzet geldt voor een periode van 3 jaar.

- Het betreft de accommodaties in Nieuw-Lekkerland, Groot-Ammers, Giessenburg en Nieuwpoort. In die kernen zijn verschillende accommodaties op het gebied van bewegen, cultuur, onderwijs, sport, welzijn en zorg in elkaars onmiddellijke nabijheid gevestigd, maar is van onderlinge samenwerking nog te beperkt sprake. De buurtsportcoaches kunnen worden ingezet om verenigingen stichtingen in die gebieden te ondersteunen om gezamenlijke activiteiten te ontwikkelen en te organiseren voor de genoemde doelgroepen. In deze kernen is 43% van de inwoners van Molenlanden gevestigd.

Figuur 2: Accommodatieclusters voor programmabeheer.



Voorgesteld wordt om het najaar van 2021 te gebruiken om nut en noodzaak van het programmabeheer verder te onderbouwen in relatie tot het te ontwikkelen sportbeleid. Op dat moment kan ook worden bepaald of programmabeheer moet leiden tot een extra inzet van buurtsportcoaches, of dat kan worden volstaan met de inzet van de bestaande buurtsportcoaches. Indien programmabeheer wordt geïntroduceerd, dan wordt voorgesteld om dit te beperken tot de jaren 2022 tot en met 2024. Daarna zullen de verenigingen en stichtingen binnen de clusters het programmabeheer volledig zelf uitvoeren.

3.3 De overige accommodaties

In Molenlanden zijn ook accommodaties gevestigd die niet – of in mindere mate – behoren tot de cruciale maatschappelijke infrastructuur. Voor deze nota is het van belang om aandacht te besteden aan drie groepen accommodaties, te weten:

- De buitenbaden.
- De geprivatiseerde dorpshuizen.
- Aula's/begraafplaatsen.

Buitenbaden

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de uitgangspunten voor het accommodatie- en vastgoedbeleid specifiek aandacht gevraagd voor de buitenbaden. De raad is van mening dat de maatschappelijke functie van de

buitenbaden zodanig is dat een bepaalde rol van de gemeente in de instandhouding van deze accommodaties gewenst is. Die gemeentelijke rol kan beperkter zijn dan voor de eerder genoemde accommodaties, maar zeker niet nihil. Bovendien zijn er kansen om de maatschappelijke functie van de buitenbaden te versterken. Daar komt nog bij dat harmonisatie geboden is. Er zijn op dit moment vier buitenbaden verzelfstandigd, maar twee buitenbaden niet (Nieuw-Lekkerland en Groot-Ammers). Voorgesteld wordt:



- Beheer en exploitatie van alle buitenbaden wordt verzelfstandigd. Dat houdt in dat lokale verenigingen of stichtingen verantwoordelijk worden (voor zover nog niet het geval) voor beheer en exploitatie van de buitenbaden.
- De gemeente houdt – ondanks de verzelfstandiging – een rol in het eigenaarbeheer van de buitenbaden. De kosten en de complexiteit van het grote onderhoud van de baden zijn dusdanig dat die redelijkerwijs niet volledig kunnen worden gedragen door de stichtingen en verenigingen. De gemeentelijke rol omvat:
 - Het opstellen van MeerjarenOnderhoudsplannen per zwembad.
 - Het aanleggen van een reserve voor het grote planmatig onderhoud, waarbij wordt voorgesteld dat de gemeente 80% van de kosten voor haar rekening neemt en de verenigingen/stichtingen 20% (het aandeel van de verenigingen en stichtingen al dan niet door zelfwerkzaamheid).
 - Het ter beschikking stellen van middelen uit het fonds aan de stichtingen en verenigingen voor het uitvoeren van het grote planmatige onderhoud en periodiek controleren van de uitvoering van het grote en kleine gebruikersonderhoud, dat de verantwoordelijkheid is van de verenigingen en stichtingen.

Geprivatiseerde dorpshuizen

In Molenlanden is een aantal stand-alone dorpshuizen gevestigd dat in meer of mindere mate is geprivatiseerd. Ook binnen deze groep accommodaties is sprake van grote verschillen. Enkele voorbeelden:

- In Nieuwpoort is Het Arsenaal gevestigd midden in het historische centrum van dit stadje. Het Arsenaal vervult een functie voor feesten, partijen en bijeenkomsten en voor enkele verenigingen. De maatschappelijke functie van Het Arsenaal is beperkt en staat optimale exploitatiemogelijkheden deels in de weg.
- In Streefkerk is de accommodatie De 5 Lelies gevestigd. Deze accommodatie is eigendom van een woningcorporatie en wordt gehuurd door de gemeente die de accommodatie vervolgens weer onderverhuurt. Ook de maatschappelijke functie van deze accommodatie kan worden versterkt.

Voor elk van de stand-alone dorpshuizen geldt dat er aanleiding is of komt om de gemeentelijke rol te heroverwegen. In Streefkerk mag, als gevolg van het IHP, een ontwikkeling worden verwacht richting een brede school/MFA. Het is wenselijk dat, als deze ontwikkeling zich daadwerkelijk voor gaat doen, de dorpshuisfunctie wordt overgeheveld naar deze brede school. In Nieuwpoort zou de dorpshuisfunctie van Het Arsenaal kunnen worden overgeheveld naar Poortzicht, zodat Het Arsenaal zich



meer kan richten op een commerciële exploitatie en kan worden afgestoten. Na vaststelling van dit beleid zal – in overleg met de gebruikers van Het Arsenaal – deze richting verder worden uitgewerkt.

Deze ontwikkelingen zijn eerst en vooral bedoeld om meer samenhang in het aanbod te realiseren. Bijkomend voordeel is dat het aantal vierkante meters kan worden teruggedrongen en daarmee de toekomstbestendigheid van de accommodaties kan worden verbeterd.



Aula's en begraafplaatsen

Gespreid over de gemeente zijn nog enkele kleine accommodaties gevestigd die dienst doen als aula's voor uitvaarten. Het gebruik van deze gebouwen beperkt zich doorgaans tot enkele malen per jaar, maar de maatschappelijke functie wordt in de kernen als groot ervaren. Voorgesteld wordt om voor deze voorzieningen de beleidslijn te volgen die ook voor de dorpshuizen geldt, namelijk:

- De gemeente is eigenaar en draagt de eigenaarslasten.
- De gebruiker (de uitvaartondernemers) dragen de exploitatiekosten.

3.4 Duurzaamheid

De energieprestaties van de accommodaties zijn verschillend. In de nieuwe en eigentijdse accommodaties (bijvoorbeeld de MFA's) zijn de nieuwste inzichten toegepast op het gebied van duurzaamheid. Er zijn echter ook accommodaties met matige tot slechte duurzaamheidsprestaties. Gemeenten hebben de wettelijke opgave om in 2050 energieneutraal te zijn. De gemeente Molenlanden heeft voor zichzelf een hoger ambitieniveau neergelegd en wil dit doel eerder behalen. Het aanbod van accommodaties met een te hoog energieverbruik belemmert de gemeente om haar eigen doelstellingen op het gebied van duurzaamheid te behalen.

De gemeente zal de komende jaren de duurzaamheidsprestaties van de accommodaties verbeteren. Daartoe is een fonds gevormd met een omvang van circa € 3,5 miljoen. De gemeente zal de komende jaren een verduurzamingsplan uitvoeren en dit fonds inzetten waarbij de volgende beleidsregels gelden:

- De prioriteit ligt bij de accommodaties met het hoogste energieverbruik. Het verduurzamen van deze accommodaties leidt tot de hoogste opbrengst. Die accommodaties zijn de gemeentewerf Noordeloos, Poortzicht, De Multistee, de buitenbaden Schoonenburg en De Dompelaar, De Klipper, het klee-/clubgebouw van de VV Nieuw-Lekkerland, gymzaal De Turner en verenigingsgebouw De overstap. Voor een aantal van deze accommodaties geldt overigens dat in hoofdstuk 3 voorstellen zijn gedaan voor vernieuwing (bijvoorbeeld De Klipper). Indien die voorstellen worden overgenomen, dan zal de vervangende nieuwbouw vanzelfsprekend aan de laatste eisen op het gebied van duurzaamheid voldoen.
- Voor de accommodaties die eigendom zijn van de gemeente geldt dat deze investeringen ten laste worden gebracht van het fonds.

- Voor accommodaties die geen eigendom zijn van de gemeente geldt dat de gemeente duurzaamheid stimuleert en – onder voorwaarden – bereid is mee te investeren, mits (financiële) afspraken worden gemaakt over de verdeling van de besparing op energiekosten.



4 De huur

4.1 Uitgangspunt kostendekkend huur

De gemeente Molenlanden beschikt in de huidige situatie over een stevige portefeuille van eigen vastgoed. Die portefeuille is groot genoeg om het gemeentelijke vastgoed met voldoende expertise en tegen aanvaardbare kosten te beheren. In Nederlandse gemeenten is de gangbare constructie dat de afdeling vastgoed zichzelf financieel moet kunnen bedruipen. De constructie is dat deze afdeling kostendekkende huren in rekening brengt aan de gebruikers/beherende instellingen van het maatschappelijke vastgoed. Daarmee wordt bedoeld dat de huur de volgende kosten moet dekken:

- Kapitaallasten: De huidige en toekomstige kapitaallasten van het vastgoed.
- De voorziening voor het grote onderhoud.
- Het eigenaarsdeel van de gebouw gebonden verzekeringen, belastingen en heffingen.
- De apparaatskosten.

Andere belangrijke kenmerken van deze constructie zijn:

- De kosten, die als uitgangspunt gelden voor de huur, worden niet per pand/object berekend, maar overkoepelend over de hele portefeuille. Op die manier ontstaat een geharmoniseerd huurbedrag (bijvoorbeeld huur per m² bruto vloeroppervlak) die voor al het maatschappelijk vastgoed geldt.
- Het portefeuillebeheer vindt plaats binnen de afdeling Vastgoed. Echter, de strategische keuzes over de aard en de omvang van het aanbod van maatschappelijk vastgoed liggen bij respectievelijk onderwijs, sport en welzijn.

Voor het commerciële vastgoed (bijvoorbeeld kinderopvanglocaties) hanteert de gemeente de systematiek van onafhankelijke taxatierapporten voor het vaststellen van de huur.

4.2 De systematiek

De volgende berekeningssystematiek wordt voorgesteld:

- Component kapitaallasten: Deze component moet voldoende zijn om toekomstige vervangingsinvesteringen te dekken. Daarbij gaan wij uit van normbedragen per m² bruto vloeroppervlak (BVO).
- Component groot onderhoud: De jaarlijkse dotatie groot onderhoud, zoals die voortvloeit uit de MJOP's.
- De lokale en regionale heffingsgrondslagen voor OZB, waterschap, etc.
- De salaris en huisvestingskosten van het Vakteam Vastgoed.



In de volgende tabel zijn de bedragen weergegeven (ex btw), die als vertrekpunt gelden voor de huurprijsberekening.

Tabel 2: Uitgangspunten huurprijsberekening.

	Sportaccommodaties		Dorpshuizen/MFA's	
Vervangingsinvestering per m ² BVO	€	2.300,--	€	2.700,--
Dotatie groot onderhoud per m ² BVO*	€	25,--	€	27,50
Belastingen/heffingen per m ² BVO*	€	3,--	€	3,--
Apparaatskosten per m ² BVO	€	5,--	€	5,--

* = gebaseerd op de huidige uitgaven van het gemeentelijk vastgoed van Molenlanden.

In het maatschappelijke vastgoed is het gebruikelijk om de huurprijs vervolgens te berekenen volgens de systematiek 'contante waarde van de cumulatieve cashflow'. In de bijlagen van deze nota is het resultaat van die berekening weergegeven.

Afgerond leidt dit tot de volgende huurbedragen per m² bruto vloeroppervlak.

Tabel 3: Kostendeekkende huur exclusief BTW.

	Sportaccommodaties		Dorpshuizen/MFA's	
Huur per m ² BVO	€	71,--	€	80,--

Voor overig maatschappelijk vastgoed wordt dezelfde rekensystematiek gehanteerd.