

Vastgoed-, accommodatie- en tarievenbeleid Mollenlanden

Eindrapport



Aan

Gemeente Molenlanden

Van

Hospitality Group
Nijverheidsweg-Noord 78
Postbus 2186
3800 CD AMERSFOORT

Auteur(s)

Dick Leijen

Project

Vastgoed-, Accommodatie- en Tarievenbeleid

Betreft

Eindrapport

Ons kenmerk

001663/R210011.d01/DL/CL

Datum

22 maart 2021

© 2021 Hospitality Group

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

Samenvatting	5
0.1 Context	5
0.2 Uitgangspunten	5
0.3 Van uitgangspunten naar beleid	7
0.4 Financiële gevolgen	13
1 Context	14
1.1 Aanleiding	14
1.2 Werkwijze	14
1.3 Leeswijzer	15
1.4 Covid-19	16
2 Uitgangspunten	17
2.1 Inleiding	17
2.2 Accommodaties in Molenlanden	17
2.3 Algemene uitgangspunten, accommodatievisie	19
2.4 Uitgangspunten accommodatie-, vastgoed- en tarievenbeleid	21
3 Het toekomstige aanbod van accommodaties	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Het toekomstige accommodatieaanbod	23
3.3 Aangrijpingspunten	25
3.4 Financiële gevolgen	27
4 Eigendom en beheer	28
4.1 Inleiding	28
4.2 De verantwoordelijkheid van de gemeente	28
4.3 Eigendom	30
4.4 Beheer	34
4.5 De overige accommodaties	38
4.6 Duurzaamheid	40
4.7 Financiële gevolgen	41



5	Tarieven	42
5.1	Inleiding.....	42
5.2	De buitensport	42
5.3	De binnensport	45
5.4	De dorpshuizen/MFA's	47
5.5	Financiële gevolgen	48
6	Financiële gevolgen	49
6.1	Inleiding.....	49
6.2	Vorbereidingsbudget.....	49
6.3	Totaaloverzicht financiële gevolgen.....	50
	Bijlage 1: Overzicht per kern	53
	Bijlage 2: Beoordelingskader	57
	Bijlage 3: Basisvoorziening	58
	Bijlage 4: Harmonisatievoorstel Buitensport	59
	Bijlage 5: Harmonisatievoorstel Zwembaden	60
	Bijlage 6: Uitwerking Vastgoedbeleid.....	61
	Bijlage 7: Activiteitenoverzicht	62



Samenvatting

0.1 Context

De gemeente Molenlanden beschikt over een gevarieerd en fijnmazig gespreid aanbod van binnen- en buitensportaccommodaties, dorpshuizen, multifunctionele accommodaties en zwembaden. Vanwege de gemeentelijke fusie is het van belang dat nieuw beleid wordt ontwikkeld rond deze accommodaties omdat:

- Er grote verschillen zijn in de voorwaarden (tarieven, huur, beheeropzet) waaronder verenigingen en stichtingen in de twee voormalige gemeenten gebruik maken van de accommodaties. Die verschillen moeten worden weggenomen om te komen tot een 'gelijk speelveld' in Molenlanden (harmoniseren).
- Vraag en aanbod van accommodaties niet overal in evenwicht lijken. Voor sommige typen accommodaties lijkt sprake van overcapaciteit, voor andere typen geldt meer een kwaliteitsprobleem.
- Gemeente Molenlanden stevige ambities heeft op het gebied van bewegen, sporten, ontmoeten en participatie. Accommodaties kunnen een belangrijke rol spelen bij het verwezenlijken van deze ambities.

Het project Vastgoed-, Accommodatie- en Tarievenbeleid Molenlanden is in het voorjaar van 2020 gestart. Dit rapport is het eindrapport van dat project.

0.2 Uitgangspunten

Het project is gestart met een uitgebreide inventarisatie en analyse van aanbod, gebruik en beheer van de accommodaties in Molenlanden en de verschillen tussen de beide voormalige gemeenten. Op basis van die inzichten zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd voor het toekomstige Vastgoed-, Accommodatie- en Tarievenbeleid:

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 zelf op het gebied van bewegen, sport en het sociale domein. Versterking van samenhang en samenwerking is daarom een belangrijk uitgangspunt voor het toekomstige accommodatiebeleid. Dat uitgangspunt zal tot uitdrukking moeten komen in:

- Het blijven inzetten op samengestelde accommodaties waar bewegen, onderwijs, ontmoeten, sport, welzijn en zorg onder één dak of binnen een beperkt ruimtelijk gebied worden aangeboden.
- Het versterken van de samenwerking, ook in beheer, tussen de partijen in deze brede maatschappelijke voorzieningen.

Kerngericht

De sterke sociale samenhang binnen de kernen is een, zo niet dé, kracht van de gemeente Molenlanden. Het uitgangspunt 'versterken samenhang en samenwerking' moet daarom vooral binnen de verschillende kernen worden ingezet.

Genoeg capaciteit, onvoldoende kwaliteit

De analyse van het bestaande aanbod van accommodaties en de bezettingsgraden laten zien dat Molenlanden over ruim voldoende accommodaties beschikt. Sterker nog, de te verwachte daling van de vraag/behoefte aan bijvoorbeeld 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. Ingezet wordt op vernieuwing van het accommodatieaanbod in voormalig Molenwaard.

Zeggenschap

Het realiseren van de vorige drie uitgangspunten, veronderstelt een bepaalde mate van zeggenschap van de gemeente Molenlanden over de ontwikkelrichting van accommodaties en de bijdrage die zij leveren aan de sociale en sportieve opgave in Molenlanden. Die invloed/zeggenschap wil de gemeente vooral uitoefenen door afspraken te maken met verenigingen en stichtingen, maar niet door zelf een rol te vervullen in beheer en exploitatie.

Duurzaamheid

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. De gemeente Molenlanden beschikt over een aantal nieuwe en eigentijdse accommodaties (bijvoorbeeld de MFA's), waarin de nieuwste inzichten zijn toegepast op het gebied van duurzaamheid. Er zijn echter ook

accommodaties met matige tot slechte duurzaamheidsprestaties. Het uitgangspunt is om de komende jaren de duurzaamheidsprestaties van de accommodaties sterk te verbeteren en dan vooral van de accommodaties waar de grootste energiewinst te behalen valt.

Harmoniseren, niet uniformeren

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 gemeente. Die verschillen zijn te groot om ongemoeid te laten. Het is noodzakelijk dat de tarieven voor de eindgebruikers (de verenigingen) en de voorwaarden waaronder beherende instellingen de accommodaties moeten beheren en exploiteren worden geharmoniseerd. Daartoe is het niet nodig om te komen tot uniforme constructies voor eigendom en beheervorm (uniformeren). Het is wel nodig om te komen tot een 'gelijk speelveld', ongeacht de situatie van eigendom en beheer. Harmonisatie is het meest van belang voor de voetbalaccommodaties, gevolgd door de binnensport, gevolgd door de zwembaden en de dorpshuizen/MFA's.

Direct in plaats van indirect subsidiëren

Voor meerdere accommodaties geldt op dit moment dat de tarieven voor de verenigingen laag worden gehouden (gesubsidieerd) om de betaalbaarheid van de accommodaties te waarborgen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de binnensport in voormalig Molenwaard. Door deze relatief lage tarieven kunnen zulke accommodaties niet kostendekkend worden geëxploiteerd waardoor de beherende instellingen een exploitatiebijdrage van de gemeente (indirecte subsidie) ontvangen. In voormalig Giessenlanden betalen de verenigingen wel een kostendekkend tarief, maar zij worden rechtstreeks gesubsidieerd door de gemeente om dit hoge tarief te kunnen betalen (directe subsidie).

Uitgangspunt is dat – daar waar mogelijk – indirecte subsidies afgebouwd en vervangen worden door directe subsidies.

Realistische ambitie

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten zijn voorstellen uitgewerkt voor investeringen in accommodaties en voor het harmoniseren van eigendom, beheer en tarieven. Deze voorstellen brengen elk structurele kosten met zich mee. De gemeente heeft de intentie om al deze voorstellen in de praktijk te realiseren. Voorwaarde is echter dat voldoende financiële ruimte aanwezig moet zijn in de gemeentebegroting. Die financiële ruimte is leidend voor de mate waarin en het tempo waarop de voorstellen worden uitgevoerd.

0.3 Van uitgangspunten naar beleid

De uitgangspunten zijn vervolgens, in overleg met de verenigingen en stichtingen die de accommodaties beheren en gebruiken, verder uitgewerkt naar concreet beleid. Daarbij is in dit rapport onderscheid gemaakt naar:

- Het toekomstige aanbod van accommodaties, waarin voorstellen worden gedaan voor verbetering van het aanbod van accommodaties.
- Eigendom en beheer, waarin voorstellen worden gedaan voor het eigendom van de accommodaties, de wijze van beheren en exploiteren en de rol van de gemeente.
- Tarieven, waarin voorstellen worden gedaan voor de toekomstige tarieven/voorwaarden voor het gebruik van de accommodaties door de verenigingen.

Hiernavolgend worden de voorstellen samengevat weergegeven.

Het toekomstige aanbod

De analyse van het bestaande aanbod van accommodaties en de bezettingsgraden laten zien dat Molenlanden over ruim voldoende accommodaties beschikt. Kortom, er is geen aanleiding of behoefte om de capaciteit van accommodaties in Molenlanden uit te breiden of op dit moment sterk in te krimpen. Er is eenvoudigweg geen groot capaciteitsprobleem in de gemeente Molenlanden.

Dit neemt niet weg dat er wel degelijk tekortkomingen zijn in het bestaande aanbod van accommodaties. Die tekortkomingen hebben betrekking op kwaliteit, samenhang en samenwerking. Het is wenselijk dat deze problemen de komende jaren worden opgelost. Concreet worden de volgende veranderingen voorgesteld:

- Vervangende nieuwbouw van Sporthal De Klipper in Nieuw-Lekkerland. De sporthal De Klipper heeft het einde van de technische levensduur bereikt. Het is wenselijk dat deze sporthal de komende jaren zal worden vervangen, bij voorkeur als onderdeel van de gebiedsontwikkeling West. Doel is om te komen tot een eigentijdse sporthal die geschikt is voor trainingen en competitieverplichtingen van de binnensportverenigingen en voor het bewegingsonderwijs.
- Vervangende nieuwbouw van dorpshuis en gymzaal in Ottoland. In de kern Ottoland zijn ook twee sterk verouderde accommodaties gevestigd. Het betreft het dorpshuis en de gymzaal. Het is wenselijk dat ook voor deze accommodaties (op termijn) vervangende nieuwbouw zal plaatsvinden, bij voorkeur in samenhang met elkaar en met de school.
- Vervangende nieuwbouw van dorpshuis en gymzaal in Streefkerk. Voor de kern Streefkerk geldt hetzelfde als Ottoland. Ook in Streefkerk zijn het dorpshuis en de gymzaal verouderd en is vernieuwing van het aanbod wenselijk, bij voorkeur in samenhang.
- Beperkte multifunctionele ruimte in nieuwe school Groot-Ambers.
- Aanpassen van de ontmoetingsruimte in Poortzicht of De Veste om op die manier te komen tot één centrale accommodatie in Nieuwpoort, in overleg met de beheerscommissie, Talani en de verenigingen die zijn gehuisvest in Het Arsenaal.

Er zijn realistische mogelijkheden om de komende jaren deze voorstellen te realiseren. De gemeente Molenlanden heeft, samen met de schoolbesturen, een Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor de scholen voor het Primair Onderwijs ontwikkeld. In dat IHP zijn voorstellen opgenomen die volop kansen bieden voor verbetering van de kwaliteit van de maatschappelijke accommodaties in Molenlanden. De belangrijkste aangrijpingspunten/kansen liggen in Groot-Ambers (realisatie van een MFA), in Streefkerk en in Ottoland. Voor Goudriaan geldt dat een haalbaarheidsstudie voor een MFA wordt voorgesteld. Ook in Goudriaan zal vernieuwing van onderwijshuisvesting plaatsvinden. In deze kern zijn – naast het onderwijs – meerdere accommodaties gevestigd (Multistee, jongerenhome, kinderopvang). Deze accommodaties zijn functioneel en technisch in voldoende tot goede staat. Er is daarom geen directe reden om deze accommodaties te vervangen.

Aan de andere kant geldt dat de investeringen in onderwijshuisvesting een kans bieden om te komen tot een MFA in Goudriaan. Als deze kans nu niet wordt aangegrepen zal er de komende tientallen jaren geen sprake kunnen zijn van een MFA in Goudriaan.

De investeringen die zijn gemoeid met alle voorstellen bedragen circa € 10,4 miljoen. Als al deze vernieuwingen/verbeteringen worden gerealiseerd leidt dit op termijn tot structurele meerkosten van € 252.000,-- voor de gemeente (na 2030 als ook vernieuwing in Ottoland heeft plaatsgevonden).

Eigendom en beheer

Eigendom

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.

Gebruikerbeheer

De gemeente wil zich niet nadrukkelijk mengen in de wijze waarop accommodaties worden beheerd en geëxploiteerd. De gemeente wil daarmee 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. Voorgesteld wordt dat – voor het beheer en exploitatie van de grotere binnensportaccommodaties – gesprekken worden gestart met de Til Groep 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. Dit door middel van buurtsportcoaches voor het programmabeheer van (clusters van) accommodaties waar samenhang en samenwerking de meeste kansen hebben. Het betreft de accommodaties in Nieuw-Lekkerland, Groot-Ammers, Giessenburg en Nieuwpoort.

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.

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 en 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.

Ook de voorstellen op het gebied van eigendom en beheer hebben financiële gevolgen. De structurele meerkosten van deze voorstellen tezamen bedragen circa € 32.000 per jaar. Dat bedrag is als volgt opgebouwd:

- Gebundeld beheer grotere binnensportaccommodaties: De gemeente Molenlanden stelt jaarlijks een exploitatievergoeding beschikbaar voor de exploitatie van De Klipper, De Reiger en Poortzicht. Verwacht mag worden dat – bij invoering van gebundeld beheer – de exploitatiebijdrage voor deze accommodaties (althans die voor De Klipper en De Reiger) lager wordt. De exacte besparing hangt vanzelfsprekend af van de onderhandelingen met de Til-Groep. De financiële consequenties zijn daarom vooralsnog als PM-post opgenomen.

- Kosten voor programmabeheer: In dit hoofdstuk is voorgesteld om programmabeheer in te voeren voor vier clusters van accommodaties. Ook is voorgesteld om in dit najaar het nut en de noodzaak verder te onderbouwen in relatie tot het te ontwikkelen sportbeleid. Pas daarna kan worden bepaald of en in welke mate extra inzet van buurtsportcoaches wenselijk is.
- De meerkosten voor de instandhouding van de buitenbaden bedragen jaarlijks circa € 32.000,--. De voorgestelde harmonisatie leidt enerzijds tot hogere kosten voor de gemeente (80% storting in onderhoudsfonds), anderzijds tot het beëindigen van de exploitatiebijdragen aan Optisport en Sportfondsen.
- In totaal leiden de voorstellen op het gebied van eigendom en beheer tot structurele meerkosten van € 32.000,-- per jaar.

Tarieven

De buitensport

Er zijn grote verschillen tussen het beleid van de beide voormalige gemeenten als het gaat om de buitensportaccommodaties/voetbal. De verschillen in het beleid van de beide voormalige gemeenten leiden in de praktijk ook tot grote verschillen in de kosten die de verenigingen moeten dragen. Daarbij geldt dat die verschillen geen betrekking hebben op de kleed-/clubgebouwen. Die kosten zijn voor alle verenigingen min of meer vergelijkbaar. De verschillen hebben wel betrekking op de kosten voor de velden en de parkinfrastructuur. Die kosten zijn voor de verenigingen uit voormalig Giessenlanden twee tot drie keer zo hoog dan de verenigingen uit voormalig Molenwaard. Ook voor VV De Zwerver (voormalig Molenwaard) zijn de kosten te hoog.

Om te komen tot een geharmoniseerde situatie dienen de volgende veranderingen te worden doorgevoerd voor de verenigingen in voormalig Giessenlanden en voor VV De Zwerver:

1. De gemeente Molenlanden dient de eigenaarslasten, die voortvloeien uit het eigendom van de velden en parkinfrastructuur, in de toekomst over te nemen van de verenigingen. Daarbij geldt dat dit uitsluitend geldt voor de eigenaarslasten die gevolgen hebben voor liquiditeit (bijvoorbeeld wel rente, geen afschrijving).
2. De gemeente Molenlanden dient de kosten voor renovatie/vervanging van de velden en de parkinfrastructuur in de toekomst voor haar rekening te nemen.
3. De gemeente Molenlanden dient het verschil in netto onderhoudskosten te compenseren aan de verenigingen in voormalig Giessenlanden.

De binnensport

In voormalig Giessenlanden betalen de verenigingen bijna het dubbele tarief van de verenigingen in voormalig Molenwaard. Echter, in voormalig Giessenlanden ontvangen de verenigingen een subsidie voor de zaalhuur (50% van de zaalhuur), waardoor zij uiteindelijk netto ongeveer hetzelfde betalen als de verenigingen in voormalig Molenwaard. Dat brengt de opgave voor het harmoniseren van de tarieven tot een relatief eenvoudige oplossing. De gemeente dient een keuze te maken voor één van de twee systematieken van de voormalige gemeenten

De gemeente Molenlanden heeft met het vaststellen van de uitgangspunten gekozen om minder in te zetten op indirecte subsidies (tarieven laag houden en exploitanten subsidiëren) en dit te vervangen door directe subsidies (tarieven kostendekkend en direct subsidiëren van de verenigingen). Dit uitgangspunt houdt direct in dat het Giessenlandse model als vertrekpunt gaat dienen voor het harmoniseren van de tarieven voor de binnensport. Dat houdt in dat de tarieven die in de accommodaties van deze voormalige gemeente worden gehanteerd, ook in voormalig Molenwaard gaan gelden.

De dorpshuizen/MFA's

De tarieven, die verenigingen en andere gebruikers betalen in de dorpshuizen, verschillen onderling. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat het gebodene onderling ook sterk verschilt. Die verschillen hebben te maken met de kwaliteit van de accommodaties, maar ook – of juist vooral – met het serviceniveau. Voor de dorpshuizen/MFA's wordt voorgesteld om vooralsnog niet tot harmonisering van de tarieven over te gaan. De volgende argumenten worden daarvoor aangevoerd:

- *De onvergelykbaarheid:* De verschillen tussen de dorpshuizen en MFA's in termen van kwaliteit van de accommodatie, uitstraling, functionaliteit en serviceniveau zijn zeer groot. Die verschillen mogen tot uitdrukking komen in afwijkende tarieven. Bijvoorbeeld de verschillen tussen de accommodaties zijn veel groter dan bij de binnensport. Bij de binnensport gelden ook verschillen in kwaliteit, uitstraling en ouderdom, maar niet in functionaliteit (een gymzaal is een gymzaal).
- *De noodzaak ontbreekt:* Er zijn weliswaar verschillen in de tarieven, maar de tarieven zijn niet dusdanig hoog dat gemeentelijk ingrijpen noodzakelijk is. De tarieven liggen iets boven het landelijke gemiddelde, maar dat geldt ook voor de binnensport.

- *De afdwingbaarheid:* De gemeente beschikt nauwelijks over een instrumentarium om de tarieven in de dorpshuizen/MFA's te harmoniseren. De vele verzelfstandigingen maken dat nauwelijks mogelijk.
- *De ontwikkeling van MFA's:* In hoofdstuk 3 is beschreven dat in voormalig Molenwaard de kans reëel is dat – in samenhang met het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs – vernieuwing van het aanbod van dorpshuizen/MFA's gaat plaatsvinden. Die vernieuwing zal ertoe leiden dat zowel op het gebied van kwaliteit, als functionaliteit en serviceniveau de verschillen tussen de accommodaties onderling verder verkleinen. Dat zal ongetwijfeld vanzelf ook leiden tot kleinere verschillen in de tarieven.

De harmonisatie van de buitensport heeft financiële gevolgen voor de gemeente. De structurele meerkosten bedragen € 251.000,-- per jaar. Harmoniseren van de tarieven voor de binnensport is budgettair neutraal, wat ook geldt voor dorpshuizen/MFA's.

0.4 Financiële gevolgen

In de volgende tabel zijn de uiteindelijke structurele financiële gevolgen van alle voorstellen weergegeven (vanaf het jaar 2030). De verdere uitsplitsing is in hoofdstuk 6 weergegeven.

Voorstel	Bedrag	
Aanbod van accommodaties	€	252.000
Eigendom en beheer		
Programmabeheer	€	–
Gebundeld beheer binnensport	€	PM
Subtotaal	€	PM
Harmoniseren		
Harmoniseren buitensport	€	251.000
Harmoniseren zwembaden	€	32.000
Harmoniseren binnensport	€	–
Subtotaal	€	283.000

TOTAAL	€	535.000
--------	---	---------

Uit de tabel blijkt dat de structurele meerkosten uiteindelijk € 535.000,-- per jaar zullen bedragen.

1 Context

1.1 Aanleiding

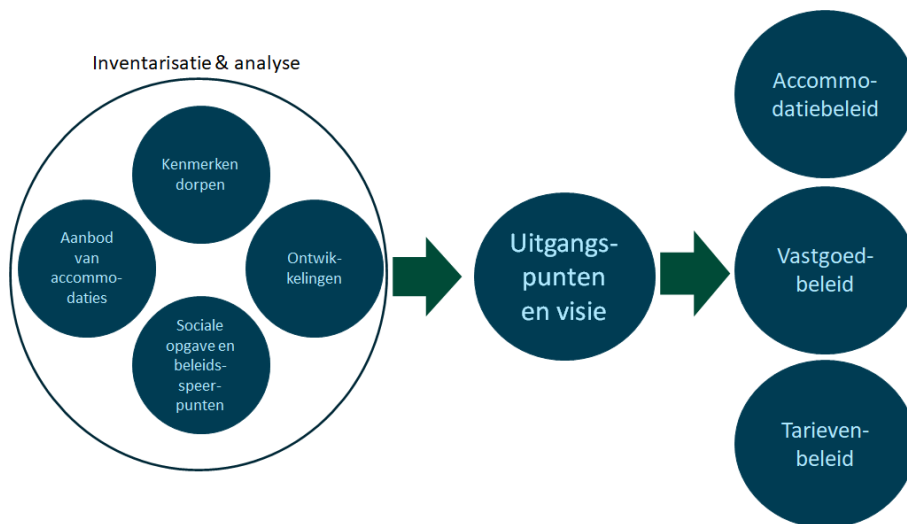
De gemeente Molenlanden is een herindelingsgemeente die in 2019 is ontstaan na een fusie van de gemeenten Giessenlanden en Molenwaard. Binnen de twee voormalige gemeenten is een verschillend beleid gevoerd met betrekking tot vastgoed en maatschappelijke accommodaties. Nu de gemeentelijke fusie een feit is, moet het bestaande beleid worden geharmoniseerd en toekomstbestendig worden ingericht. Er is een visie nodig over hoe op lange termijn binnen de gehele gemeente omgegaan moet worden met accommodaties en maatschappelijk vastgoed.

Hospitality Group heeft de gemeente ondersteund bij de ontwikkeling van het Vastgoed-, Accommodatie- en Tarievenbeleid. In april 2020 is het project gestart. Dit document is het eindrapport. Dit rapport geeft een samengevatte beschrijving van de huidige situatie, van de uitgangspunten voor het toekomstige accommodatiebeleid en de uitwerking van dat toekomstige accommodatiebeleid.

1.2 Werkwijze

In de volgende figuur is schematisch weergegeven welke activiteiten zijn uitgevoerd in het kader van dit project. Daarna wordt elk van de onderwerpen kort toegelicht.

Figuur 1: Onze werkwijze op hoofdlijnen.



Inventarisatie en analyse

Gestart is met het inventariseren en analyseren van de bouwstenen. Bouwstenen zijn alle gegevens die nodig zijn voor het onderbouwd ontwikkelen van Vastgoed-, Accommodatie- en Tarievenbeleid. De volgende onderwerpen zijn geïnventariseerd:

- *De kenmerken van de kernen:* Gegevens over het aantal inwoners, de samenstelling naar leeftijdsgroepen, sociaaleconomische kenmerken, participatie en leefstijlen zijn per kern in beeld gebracht.

- *Het aanbod van accommodaties:* De belangrijkste kenmerken van de accommodaties in Molenlanden zijn in kaart gebracht. Het betreft gegevens over de capaciteit (oppervlakten, aantal velden, et cetera), de kwaliteit, de functionaliteit (waar zijn de accommodaties geschikt voor?) en het gebruik/de bezetting. Dit is opgehaald door middel van het bestuderen van schriftelijke gegevens, het bezoeken van accommodaties en het voeren van gesprekken met een groot aantal vertegenwoordigers van gebruikers of beheerders van de accommodaties.
- *De sociale en sportieve opgave en beleidsspeerpunten:* De opgaves in het sociale domein, op het gebied van sportdeelname, gezondheid en de ruimtelijke opgaves zijn geïnventariseerd. De inventarisatie is uitgevoerd door het bestuderen van tal van beleidsdocumenten en door middel van gesprekken met beleidsverantwoordelijken binnen de gemeente.
- *Ontwikkelingen:* Ontwikkelingen die van invloed zijn op het toekomstige aanbod of vraag aan accommodaties zijn in beeld gebracht; de bevolkingsprognoses, de ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in het accommodatieaanbod.

Visie en uitgangspunten

Al deze gegevens zijn in samenhang geanalyseerd, waarna conclusies zijn getrokken over de verschillen tussen de voormalige gemeenten, over de verhouding tussen vraag en aanbod en over de toekomstbestendigheid van aanbod en beheer van accommodaties. Vervolgens zijn algemene uitgangspunten geformuleerd (visie) en is er een eerste vertaling van de uitgangspunten gemaakt naar het accommodatiebeleid, het vastgoedbeleid en het tarievenbeleid. Dit alles is vervolgens neergelegd in een Uitgangspuntennotitie die in oktober 2020 door de raad is vastgesteld.

Uitwerking

Na vaststelling van de Uitgangspuntennotitie is het toekomstige Vastgoed-, Accommodatie- en Tarievenbeleid verder uitgewerkt. Daarbij is samengewerkt met zowel de stichtingen en verenigingen die de accommodaties gebruiken en beheren als met verschillende disciplines binnen de gemeentelijke organisatie. Al deze partijen hebben deelgenomen aan meerdere bijeenkomsten waarin voorstellen voor de uitwerking zijn besproken, van commentaar voorzien en zo nodig aangepast.

Stand van zaken

Dit is het eindrapport van het project. Dit eindrapport vormt de basis voor het Raadsvoorstel waar de gemeenteraad in april een besluit over zal nemen.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 is een samenvatting gegeven van de belangrijkste kenmerken van de huidige situatie van vraag en aanbod van accommodaties in Molenlanden. In dat hoofdstuk is ook een samenvatting gegeven van de uitgangspunten die in het najaar van 2020 door de raad zijn vastgesteld. In de hoofdstukken daarna treft u de uitwerking aan van het Vastgoed-, Accommodatie- en Tarievenbeleid. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het toekomstige aanbod van accommodaties. In hoofdstuk 4 treft u de uitwerking aan van de onderwerpen eigendom en beheer van de accommodaties. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de toekomstige tarieven.

1.4 Covid-19

Ter inleiding op dit rapport moet worden vermeld dat geen rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van Covid-19. Alle accommodaties hebben vanaf medio maart 2020 stevige nadelige effecten van deze crisis ondervonden. Die effecten zijn voor een deel éénmalig (tijdelijk wegvallen van bezetting en inkomsten), maar kunnen ook structureel zijn (verlies van gebruikers en vrijwilligers, continuïteitsproblemen). Het is op dit moment niet mogelijk om een inschatting te maken van de structurele effecten. De gemeente Molenlanden heeft zich vanaf de start sterk gemaakt om de verenigingen en stichtingen te ondersteunen, al dan niet via landelijke regelingen (bijvoorbeeld Tegemoetkoming Verhuur Sportaccommodaties).

2 Uitgangspunten

2.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is al vermeld dat het nieuwe Vastgoed-, Accommodatie- en Tarievenbeleid is gebaseerd op een uitvoerige inventarisatie van vraag en aanbod van accommodaties in Molenlanden. In dit hoofdstuk worden de conclusies van die inventarisatie samengevat beschreven. Daarna worden de uitgangspunten voor het toekomstig Vastgoed-, Accommodatie- en Tarievenbeleid weergegeven.

2.2 Accommodaties in Molenlanden

De belangrijkste kenmerken van het huidige aanbod, beheer en gebruik van de accommodaties in Molenlanden zijn:

Binnensport

Het aanbod van binnensportaccommodaties is gemeentebreed meer dan voldoende om de huidige vraag/behoefte te huisvesten. Sterker nog, gemeentebreed mag worden gesproken van een licht overschot aan binnensportaccommodatie. Kwalitatief kent het huidige aanbod de nodige tekortkomingen door een aantal sterk verouderde accommodaties (bijvoorbeeld Sporthal De Klipper) en een groot aantal beperkt functionele gymzalen. De tarieven verschillen sterk tussen de beide voormalige gemeenten, maar harmonisatie daarvan is een ‘administratief’ proces dat niet zal leiden tot nadelige gevolgen voor verenigingen en de gemeente. Voor wat betreft het beheer is ook verdere harmonisatie op zijn plaats.

Buitensport

Molenlanden beschikt over een goed gespreid aanbod van buitensportaccommodaties. De kwaliteit/functionaliteit van de accommodaties is over het algemeen op orde en vraag en aanbod zijn op dit moment – althans gemeentebreed – redelijk in evenwicht. Dat neemt niet weg dat enkele verenigingen op dit moment over te weinig velden beschikken. De verschillen in eigendom, beheervorm en de rol van de gemeente zijn zeer groot tussen de accommodaties onderling. Door deze verschillen zijn de accommodatiekosten die de verenigingen zelf moeten dragen ook verschillend. Er zijn verschillen tussen de beide voormalige gemeenten, maar ook binnen een voormalige gemeente. Harmonisatie van deze verschillen is een ‘must’.

Dorpshuizen/MFA's

Voor wat betreft de dorpshuizen en MFA's kent Molenlanden twee gezichten. Aan de ene kant is er een ruim aanbod aan eigentijdse MFA's/accommodaties in voormalig Giessenlanden. Deze accommodaties worden gekenmerkt door een goede bezetting, een professionele opzet van beheer en exploitatie en hogere tarieven (waar de gebruiker het nodige voor terugkrijgt). Aan de andere kant is er een meer sober aanbod in Molenwaard, van deels verouderde standalone dorpshuizen (met uitzondering van Het Carillon, De Beemd, De Spil en Wingerdshof), met een lappendeken aan beheerconstructies en soms een lagere bezetting en lage tarieven.

Het huidige aanbod in voormalig Molenwaard is in een dusdanige toestand, dat voor meerdere accommodaties getwijfeld mag worden aan de toekomstbestendigheid en de bijdrage aan de sociale opgave in de kernen. De opgave voor de dorpshuizen/MFA's in dit project gaat dus verder dan uitsluitend harmoniseren. De opgave is ook om een perspectief te ontwikkelen, waarmee een toekomstbestendig aanbod in voormalig Molenwaard gerealiseerd kan worden.

Zwembaden

Molenlanden beschikt over een historisch gegroeid aanbod aan buitenbaden. De inwoners van de verschillende kernen, waar de baden zijn gevestigd, zijn zeer gehecht aan deze baden. Dat neemt niet weg dat de functie van deze baden zich vooral richt op vrijetijdsbesteding. De zwembaden vervullen vooral een recreatieve functie en in mindere mate een functie voor de zwemactiviteiten waar gemeenten zich doorgaans verantwoordelijk voor voelen (zwemlessen, verenigingen en doelgroepsactiviteiten). Dat geldt overigens niet voor alle baden. Er zijn ook baden die wel een stevige functie vervullen voor zwemlessen en doelgroepenzwemmen. Beheer en exploitatie zijn verschillend en deze verschillen moeten worden geharmoniseerd.

Samenhang

Het accommodatieaanbod in voormalig Giessenlanden vertoont meer samenhang dan het aanbod in voormalig Molenwaard. Giessenlanden beschikt over relatief veel multifunctionele accommodaties waar bewegen, onderwijs, opvang, sport, welzijn en zorg onder één dak zijn gehuisvest. In voormalig Molenwaard is dat minder het geval en treffen we nog teveel op zichzelf functionerende accommodaties aan voor buitensport (voetbal en tennis), binnensport (gymzalen, sportzalen en sporthallen) en welzijn/sociaal-culturele activiteiten (dorpshuizen) aan. Uitzonderingen in Molenwaard zijn bijvoorbeeld Poortzicht in Nieuwpoort en het Carillon Nieuw Lekkerland.

Eenzelfde conclusie kan getrokken worden over beheer en exploitatie. In voormalig Giessenlanden is sprake van meer samenhang in het beheer, door de rol van de Til Groep en de stichtingen die afzonderlijke MFA's in samenhang beheren. In voormalig Molenwaard is veel meer sprake van versnippering en verkokering van het beheer (elke accommodatie heeft zijn eigen beheervorm). Voor de buitensport geldt in beide voormalige gemeenten dat sprake is van op zichzelf functionerende accommodaties die door de betreffende verenigingen worden beheerd en geëxploiteerd.

De versnippering en verkokering van aanbod en beheer is een probleem. In de praktijk leidt dit tot mono-gebruik, gebrek aan samenwerking en onvoldoende bijdrage aan de sociale en sportieve opgaves in Molenlanden.

Op basis van de inventarisatie zijn uitgangspunten geformuleerd (en vastgesteld) voor de accommodatievisie en de uitwerkingen van die visie naar accommodatiebeleid, vastgoedbeleid en tarievenbeleid.

2.3 Algemene uitgangspunten, accommodatievisie

De volgende algemene uitgangspunten zijn geformuleerd en vastgesteld:

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 een belangrijk uitgangspunt voor het toekomstige accommodatiebeleid. Dat uitgangspunt zal tot uitdrukking moeten komen in:

- Het blijven inzetten op samengestelde accommodaties waar bewegen, onderwijs, ontmoeten, sport, welzijn en zorg onder één dak of binnen een beperkt ruimtelijk gebied worden aangeboden.
- Het versterken van de samenwerking, ook in beheer, tussen de partijen in deze brede maatschappelijke voorzieningen.

Kerngericht

De sterke sociale samenhang binnen de kernen is een, zo niet dé, kracht van de gemeente Molenlanden. Het uitgangspunt 'versterken samenhang en samenwerking' moet daarom vooral binnen de verschillende kernen worden ingezet.

Genoeg capaciteit, onvoldoende kwaliteit

De analyse van het bestaande aanbod van accommodaties en de bezettingsgraden laten zien dat Molenlanden over ruim voldoende accommodaties beschikt. Sterker nog, de te verwachten daling van de vraag/behoefte aan bijvoorbeeld 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. Ingezet wordt op vernieuwing van het accommodatieaanbod in voormalig Molenwaard.

Zeggenschap

Het realiseren van de vorige drie uitgangspunten, veronderstelt een bepaalde mate van zeggenschap van de gemeente Molenlanden over de ontwikkelrichting van

accommodaties en de bijdrage die zij leveren aan de sociale en sportieve opgave in Molenlanden. Die invloed/zeggenschap wil de gemeente vooral uitoefenen door afspraken te maken met verenigingen en stichtingen, maar niet door zelf een rol te vervullen in beheer en exploitatie.



Duurzaamheid

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. De gemeente Molenlanden beschikt over een aantal nieuwe en eigentijdse accommodaties (bijvoorbeeld de MFA's), waarin de nieuwste inzichten zijn toegepast op het gebied van duurzaamheid. Er zijn echter ook accommodaties met matige tot slechte duurzaamheidsprestaties. Het uitgangspunt is om de komende jaren de duurzaamheidsprestaties van de accommodaties sterk te verbeteren en dan vooral van de accommodaties waar de grootste energiewinst te behalen valt.

Harmoniseren, niet uniformeren

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 gemeente. Die verschillen zijn te groot om ongemoeid te laten. Het is noodzakelijk dat de tarieven voor de eindgebruikers (de verenigingen) en de voorwaarden waaronder beherende instellingen de accommodaties moeten beheren en exploiteren worden geharmoniseerd. Daartoe is het niet nodig om te komen tot uniforme constructies voor eigendom en beheervorm (uniformeren). Het is wel nodig om te komen tot een 'gelijk speelveld', ongeacht de situatie van eigendom en beheer. Harmonisatie is het meest van belang voor de voetbalaccommodaties, gevolgd door de binnensport, gevolgd door de dorpshuizen/MFA's.

Direct in plaats van indirect subsidiëren

Voor meerdere accommodaties geldt op dit moment dat de tarieven voor de verenigingen laag worden gehouden (gesubsidieerd) om de betaalbaarheid van de accommodaties te waarborgen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de binnensport in voormalig Molenwaard. Door deze relatief lage tarieven kunnen zulke accommodaties niet kostendekkend worden geëxploiteerd waardoor de beherende instellingen een exploitatiebijdrage van de gemeente (indirecte subsidie) ontvangen. In voormalig Giessenlanden betalen de verenigingen wel een kostendekkend tarief, maar zij worden rechtstreeks gesubsidieerd door de gemeente om dit hoge tarief te kunnen betalen (directe subsidie).

Uitgangspunt is dat – daar waar mogelijk – indirecte subsidies afgebouwd en vervangen worden door directe subsidies.

Realistische ambitie

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten zijn voorstellen uitgewerkt voor investeringen in accommodaties en voor het harmoniseren van eigendom, beheer en tarieven. Deze voorstellen brengen elk structurele kosten met zich mee. De gemeente heeft de intentie om al deze voorstellen in de praktijk te realiseren. Voorwaarde is echter dat voldoende financiële ruimte aanwezig moet zijn in de gemeentebegroting. Die financiële ruimte is leidend voor de mate waarin en het tempo waarin de voorstellen worden uitgevoerd.



2.4 Uitgangspunten accommodatie-, vastgoed- en tarievenbeleid

De algemene uitgangspunten zijn als volgt vertaald naar uitgangspunten voor het accommodatie-, vastgoed- en tarievenbeleid:

Accommodatiebeleid

- 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:
 - In lijn met de genoemde opgave maakt de gemeente 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.
- Zoals eerder vermeld is samenhang en samenwerking nodig om de ambities waar te maken. Dit houdt in dat de gemeente samenwerking in beheer en programmering zal stimuleren en dat wordt gestreefd naar een accommodatieaanbod dat zo min mogelijk fysieke barrières opwerpt voor die samenwerking.
- Het merendeel van de Nederlandse gemeenten beperkt de rol bij de totstandkoming en instandhouding van accommodaties tot het begrip 'basisvoorziening'. Dat lijkt een abstract begrip, maar dat is het niet. Voor vele typen accommodaties is het begrip 'basisvoorziening' uitgewerkt in normen en richtlijnen voor de capaciteit en de kwaliteit. Uitgangspunt is om het begrip 'basisvoorziening' te hanteren voor de afbakening van de rol van de gemeente richting accommodaties.
- Uitgangspunt is om – de al ingezette richting naar brede maatschappelijk voorzieningen en MFA's – door te zetten. Die ontwikkeling is nodig om de sportieve en sociale opgaves te realiseren en recreatief medegebruik van de accommodaties te stimuleren.
- De beoogde samenhang tussen bewegen, onderwijs, sport, welzijn en zorg wordt bij voorkeur vormgegeven binnen de verschillende kernen. Juist daar zijn de sociale verbanden aanwezig die de samenwerking 'handen en voeten' kunnen geven.

- Binnen nog teveel accommodaties is de maatschappelijke functie onvoldoende leidend in beheer en exploitatie. Uitgangspunt is dat de bijdrage aan de sociale en sportieve opgave leidend blijft/wordt voor het optuigen van passende vormen van beheer en exploitatie.

Vastgoedbeleid

Voor de cruciale infrastructuur (de binnen- en buitensport, dorpshuizen en MFA's en dan uitsluitend die onderdelen die behoren tot de 'basisvoorziening') is een bepaalde vorm van gemeentelijke invloed/zeggenschap gewenst. Die invloed/zeggenschap heeft betrekking op bereikbaarheid (tarieven) en toegankelijkheid (de maatschappelijke functie). Er zijn meerdere manieren waarop deze invloed/zeggenschap kan worden vormgegeven, maar gemeentelijk eigendom is er één van (naast exploitatieovereenkomsten of het subsidie instrument). Tegelijkertijd wordt voorgesteld dat de gemeente kostendekkende huur rekent voor het gebruik van deze panden/accommodaties.

Tarievenbeleid

- Voorgesteld wordt om de tarieven voor de binnensport te harmoniseren volgens het Giessenlandse model. Dat houdt in dat kostendekkende tarieven in rekening worden gebracht en dat verenigingen subsidie ontvangen om deze hoge tarieven te kunnen betalen.
- Voor de buitensport/voetbal is meer dan alleen harmonisatie van tarieven nodig om te komen tot een geharmoniseerde situatie. Voor de buitensport moeten in onderlinge samenhang de volgende veranderingen plaatsvinden:
 - Een einddatum voor de verzelfstandiging van de buitensport in voormalig Giessenlanden.
 - Een gedetailleerde uitwerking van het begrip basisvoorziening.
 - Een gedetailleerde uitwerking van de verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeente en verenigingen.
 - Een geharmoniseerde opzet van tarieven.
- Voor de dorpshuizen/MFA's wordt voorgesteld om vooralsnog niet tot harmonisering van de tarieven over te gaan.
- Voor de zwembaden geldt eveneens dat de tarieven niet worden geharmoniseerd.

3 Het toekomstige aanbod van accommodaties

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn de uitgangspunten voor het toekomstige accommodatiebeleid beschreven. Deze uitgangspunten zijn vervolgens vertaald naar en uitgewerkt tot concrete voorstellen voor het toekomstige aanbod, het beheer en de tarieven. In dit hoofdstuk zijn de voorstellen voor veranderingen van het accommodatieaanbod beschreven.

3.2 Het toekomstige accommodatieaanbod

De analyse van het bestaande aanbod van accommodaties en de bezettingsgraden laten zien dat Molenlanden over ruim voldoende accommodaties beschikt. Voor binnen- en buitensportaccommodaties geldt dat op enkele locaties sprake is van een lichte over- of ondercapaciteit, maar het algemene beeld is dat er voldoende capaciteit is. Sterker nog, de te verwachten daling van de vraag/behoefte aan sportaccommodaties zal er toe leiden dat her en der overcapaciteit gaat ontstaan.

Kortom, er is geen aanleiding of behoefte om de capaciteit van accommodaties in Molenlanden uit te breiden of op dit moment sterk in te krimpen. Er is eenvoudigweg geen groot capaciteitsprobleem in de gemeente Molenlanden.

Dit neemt niet weg dat er wel degelijk tekortkomingen zijn in het bestaande aanbod van accommodaties. Die tekortkomingen hebben betrekking op kwaliteit, samenhang en samenwerking. Hiernavolgend worden de voorstellen voor elk van deze drie thema's beschreven.

Kwaliteit

Voor de meeste accommodaties in Molenlanden (en vooral die in voormalig Giessenlanden) geldt dat de functionaliteit en de kwaliteit goed op orde zijn. Echter, de gemeente beschikt ook over een aantal verouderde en onvoldoende functionele accommodaties. Zo is de kwaliteit van de binnensportaccommodaties sterk wisselend. De gemeente Molenlanden beschikt over een aantal (redelijk) nieuwe en functionele accommodaties, zoals de nieuwe sporthal in Giessenburg, de accommodatie Poortzicht in Nieuwpoort en sportvoorzieningen in de nieuwe multifunctionele accommodaties (bijvoorbeeld het Noorderhuis). Daarentegen is er ook een aanbod van relatief oude accommodaties. Dat zijn bijvoorbeeld de gymzalen in Ottoland en Streefkerk en sporthal De Klipper in Nieuw-Lekkerland.

Ook voor de dorpshuizen/MFA's geldt op onderdelen een kwaliteitsprobleem. Het aanbod in voormalig Giessenlanden bestaat overwegend uit moderne en eigentijdse multifunctionele accommodaties. Het aanbod in voormalig Molenwaard kent (naast het Carillon, De Beemd, De Spil en Wingerdshof) ook nog 'standalone' dorpshuizen die veelal verouderd en weinig uitnodigend zijn.

Het is wenselijk dat de grote kwaliteitsproblemen de komende jaren worden opgelost. Concreet wordt worden de volgende veranderingen voorgesteld.

Vervangende nieuwbouw van Sporthal De Klipper in Nieuw-Lekkerland.

De sporthal De Klipper heeft het einde van de technische levensduur bereikt. Het is wenselijk dat deze sporthal de komende jaren zal worden vervangen, bij voorkeur als onderdeel van de gebiedsontwikkeling West. Doel is om te komen tot een eigentijdse sporthal die geschikt is voor trainingen en competitieverplichtingen van de binnensportverenigingen en voor het bewegingsonderwijs. Daarnaast is het wenselijk als deze nieuwe sporthal ook een functie kan vervullen voor activiteiten in het sociale domein en recreatief medegebruik (waarover later meer). De nieuwe sporthal maakt idealiter onderdeel uit van een sportieve omgeving, waarin de sporthal en de overige sportvoorzieningen in dat deel van Nieuw-Lekkerland een samenhangend cluster van voorzieningen gaan vormen.

Vervangende nieuwbouw van dorpshuis en gymzaal in Ottoland

In de kern Ottoland zijn ook twee sterk verouderde accommodaties gevestigd. Het betreft het dorpshuis en de gymzaal. Het is wenselijk dat ook voor deze accommodaties (op termijn) vervangende nieuwbouw zal plaatsvinden, bij voorkeur in samenhang met elkaar en met de school.

Vervangende nieuwbouw van dorpshuis en gymzaal in Streefkerk

Voor de kern Streefkerk geldt hetzelfde als Ottoland. Ook in Streefkerk zijn het dorpshuis en de gymzaal verouderd en is vernieuwing van het aanbod wenselijk, bij voorkeur in samenhang.

Samenhang

Eén van de belangrijke uitgangspunten voor het accommodatiebeleid is de samenhang. Daarmee wordt bedoeld de mate waarin bewegen, onderwijs, opvang, sport en welzijn onder één dak of in één compact gebied zijn gehuisvest, in plaats van versnipperde huisvesting van die functies (elk van de functies is gevestigd in een 'eigen', standalone accommodatie). Het is al eerder vermeld, maar het aanbod

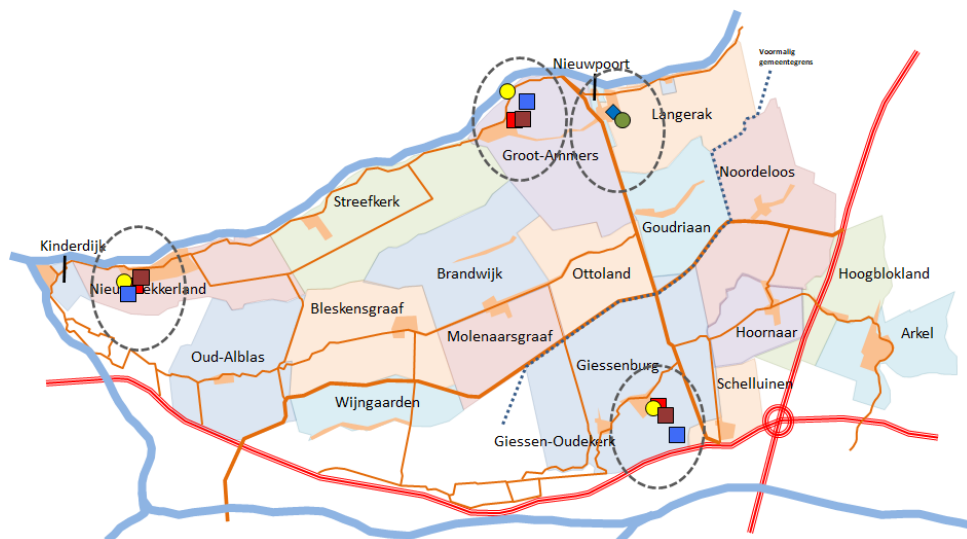
in voormalig Giessenlanden vertoont meer samenhang dan het aanbod in voormalig Molenwaard. Met name in de kernen Groot-Ammers, Ottoland en Streefkerk kan en moet de samenhang verbeterd worden. Bij realisatie van de voorstellen die onder het kopje 'kwaliteit' staan beschreven worden al veel van de beperkingen opgeheven, behalve voor Groot-Ammers. Eventuele verbeteringen voor Groot-Ammers worden beschreven in de paragraaf 'aangrijpingspunten'.

Samenwerking

Ondanks het feit dat in sommige kernen van de gemeente verschillende accommodaties in elkaars onmiddellijke nabijheid zijn gevestigd, ontbreekt het daar tussen die accommodaties en verenigingen nog aan samenwerking. Een aantal gebieden binnen de gemeente heeft het in zich om – in gezamenlijkheid – nog meer te betekenen voor de inwoners dan de individuele accommodaties nu al doen. In de volgende figuur zijn die gebieden weergegeven. Het versterken van de samenwerking in die gebieden heeft overigens geen of nauwelijks fysieke gevolgen, maar wel gevolgen voor de manier van beheer en exploitatie (zie volgende hoofdstuk). Uitsluitend voor Nieuwpoort geldt dat aanpassing van de ontmoetingsruimte in Poortzicht of De Veste wenselijk zijn om deze accommodaties ook geschikt te maken voor activiteiten op het gebied van welzijn en zorg.



Figuur 2: Beoogde samenwerkingsclusters.



3.3 Aangrijpingspunten

Er zijn realistische mogelijkheden om de komende jaren de voorstellen op het gebied van kwaliteit, samenhang en samenwerking daadwerkelijk te realiseren. Die aangrijpingspunten zijn.

Integraal huisvestingsplan primair onderwijs

De gemeente Molenlanden ontwikkelt, samen met de schoolbesturen, een Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor de scholen voor het Primair Onderwijs. In dat IHP zijn voorstellen opgenomen die volop kansen bieden voor verbetering van de kwaliteit en samenhang van de maatschappelijke accommodaties in Molenlanden. De belangrijkste voorstellen zijn.

Groot-Ammers

Het IHP zet in op de realisatie van een nieuwe school voor Primair Onderwijs. Eén van de mogelijke locaties voor deze nieuwe school is nabij de bestaande sporthal en de sportvelden van VV-Groot Ammers. In de directe nabijheid zijn ook nog tennisbanen gesitueerd en iets verder is het zwembad gelegen.

Als deze ontwikkeling realiteit wordt, dan ontstaat een unieke kans om alle maatschappelijke voorzieningen in één gebied te concentreren en de beoogde samenhang tot realiteit te maken. Indien de nieuwe school ook voorzieningen voor opvang (kinderopvang), welzijn en zorg (kleine multifunctionele ruimte) bevat, dan is sprake van een multifunctioneel cluster van samenhangende voorzieningen. Als

die ontwikkeling ook gepaard gaat met samenwerking in beheer, exploitatie en programmering, dan is zondermeer sprake van een toekomstbestendig cluster van maatschappelijke voorzieningen in de kern Groot-Ammers. De ontwikkeling om in deze kern te komen tot een nieuwe school is voorzien in het tijdvak 2021–2024.



Streefkerk

Ook voor de kern Streefkerk zet het IHP in op vervangende nieuwbouw, waarvan de aard en de omvang nog niet vaststaat. Indien tot nieuwbouw wordt overgegaan, dan ontstaan ook voor Streefkerk kansen om deze ontwikkeling 'hand in hand' te laten lopen met vernieuwing van de accommodaties voor welzijn en zorg (dorpshuis/ontmoetingsruimte) en sport en bewegen (gymzaal). Ook voor Streefkerk geldt dat realisatie wordt voorzien in het tijdvak 2021–2024.

Ottoland

Voor de kern Ottoland zijn de aangrijpingspunten iets minder concreet. Voor Ottoland geldt in de eerste plaats dat een afweging moet worden gemaakt tussen renovatie of vervangende nieuwbouw van de school. In de tweede plaats geldt dat de ontwikkeling in Ottoland op zijn vroegst vanaf het jaar 2030 gaat spelen vanuit het perspectief van onderwijshuisvesting. Neemt niet weg dat ook die ontwikkeling kansen biedt voor integratie van bewegen, onderwijs, welzijn en zorg. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat het bestuur van het dorpshuis in Ottoland van mening is dat vernieuwing in die kern niet zo lang op zich kan laten wachten. Dit bestuur is van mening dat het dorpshuis al te lang in haar ontwikkeling wordt beperkt en wil dat de vernieuwing eerder plaatsvindt dan na 2030.

Goudriaan

In Goudriaan zal ook nieuwbouw van een school plaatsvinden. Echter, de accommodatie De Multistee (dorpshuis en gymzaal) in deze kern is op korte termijn niet toe aan vervanging. Deze accommodatie is bouwkundig nog in goede staat, is functioneel en vervult ook een stevige maatschappelijke functie voor de kern. Kortom, er is geen directe aanleiding of noodzaak om vervangende nieuwbouw na te streven. Daarnaast beschikt de kern over een jeugdhonk, dat in minder goede staat verkeert. Ook de op zichzelf staande kinderopvanglocatie is op termijn toe aan vervanging, maar functioneel nog op orde.

De andere kant van de medaille is dat er – door het IHP – een concrete mogelijkheid ligt om te komen tot een multifunctionele accommodatie in Goudriaan. Als deze kans nu niet wordt aangegrepen, dan is de realisatie van een MFA in Goudriaan de komende tientallen jaren een gepasseerd station. Voorgesteld wordt om een haalbaarheidsstudie te laten uitvoeren naar wenselijkheid en haalbaarheid van een MFA in deze kern versus standalone nieuwbouw van een school.

Samenwerkingsclusters

Ook de samenwerkingsclusters (figuur 3) bieden aangrijpingspunten om tot verbetering te komen. Voorgesteld wordt dat in die gebieden een vorm van programmabeheer wordt opgetuigd. Programmabeheer is het stimuleren en uitwerken van inhoudelijke samenwerking tussen verenigingen, stichtingen en scholen en ontwikkelen van gezamenlijke activiteiten. In het volgende hoofdstuk wordt concreter ingegaan op nut, noodzaak en organisatievorm van het programmabeheer.



3.4 Financiële gevolgen

De voorstellen voor vernieuwing/verbetering van het accommodatieaanbod brengen investeringen met zich mee. In de volgende tabel zijn die investeringen weergegeven. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Prijspeil 2021, bedragen exclusief btw.
- Integrale stichtingskosten.
- Multifunctionele opzet, waarbij ruimten voor zorg en welzijn (vervangende nieuwbouw van dorpshuizen) zijn geïntegreerd met ruimten van de scholen (bijvoorbeeld aula's) en sport. Bij een minder multifunctionele opzet moet rekening worden gehouden met meer vierkante meters en daarmee ook hogere investeringen.

Tabel 1: Stichtingskosten vernieuwing accommodatieaanbod.

Ingrep	Investering	Tijdvak	Sport	Welzijn/zorg
Sporthal Nieuw-Lekkerland	€ 5.750.000,--	PM	€ 5.750.000,--	
Dorpshuis Streefkerk	€ 1.080.000,--	2021–2024		€ 1.080.000,--
Gymzaal Streefkerk	€ 1.035.000,--	2021–2024	€ 1.035.000,--	
Dorpshuis Ottoland	€ 1.080.000,--	2029–2032		€ 1.080.000,--
Gymzaal Ottoland	€ 1.035.000,--	2029–2033	€ 1.035.000,--	
Multifunctionele ruimte	€ 270.000,--	2021–2024		€ 270.000,--
Poortzicht/De Veste	€ 150.000,--	PM		€ 150.000,--
MFA Goudriaan	PM			
Subtotaal	€ 10.400.000,--		€ 7.820.000,--	€ 2.580.000,--

Uit de tabel blijkt dat het toekomstbestendig maken van het accommodatieaanbod in Molenlanden een investering met zich meebrengt van ongeveer € 10,4 miljoen. Als al deze vernieuwingen/verbeteringen worden gerealiseerd leidt dit op termijn tot structurele meerkosten van € 252.000,-- voor de gemeente.

Daarbij geldt de nadrukkelijke voorwaarde dat investeringen uitsluitend kunnen plaatsvinden indien de gemeentebegroting dit toelaat.



4 Eigendom en beheer

4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn voorstellen beschreven voor veranderingen in het aanbod van de accommodaties zelf. Dit hoofdstuk richt zich op het eigendom van accommodaties en de wijze van beheer en exploitatie. Onderwerpen die in dit hoofdstuk aan bod komen zijn:

- Voor welke accommodaties voelt de gemeente zich verantwoordelijk, voor welke niet of minder?
- Waar dient het eigendom van de accommodaties te liggen, bij de gemeente, particulier initiatief of beiden?
- Hoe moet het eigenaarsbeheer worden georganiseerd?
- Wat is de wenselijke opzet van het dagdagelijkse beheer van accommodaties (gebruikerbeheer) en de mate waarin de gemeente invloed heeft op dat gebruikerbeheer?
- Wat is de wenselijke opzet van samenwerking in beheer en exploitatie (programmabeheer)?

4.2 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:

- Eén maar bij voorkeur meerdere van de volgende functies vervullen:
 - Fysieke gezondheid: bevorderen gezonde leefstijl, bewegen, sporten in competitieverband, preventieprogramma's en sport-/zorgprogramma's.
 - Mentale gezondheid: een open inloop- en ontmoetingsfunctie.
 - Sociale participatie: zinvolle vrijetijdsbesteding, sociaal contact/ontmoetingsfunctie, vrijwilligerswerk, dagopvang/dagbesteding.
 - Werk: maatschappelijke stages, arbeidsmatige dagbesteding.
 - Opvang: opvang, huiswerkbegeleiding, overig aanbod van sociaal-maatschappelijke ondernemingen.
- Voldoende bereik en omvang hebben: een relevant deel van de beoogde doelgroep maakt daadwerkelijk gebruik van de accommodatie.
- Inhoudelijk samenwerken met andere accommodaties en instellingen en daarmee de verbanden leggen tussen bewegen, cultuur, educatie, sport, welzijn en zorg.

- Toekomstbestendig zijn en binnen de kernen op voldoende draagvlak kunnen rekenen.
- Een basisvoorziening bieden waarbij de aard en de omvang van de accommodatie passend is bij het gebruik/de behoefte.
- 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.

4.3 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 2: 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-, Accommodatie- en Tarievenbeleid 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 zijn er geen signalen dat deze 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, et cetera (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(n):** 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 enerzijds gekeken naar de verhouding in het vloeroppervlak tussen de school en anderzijds de toegevoegde functies en 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.

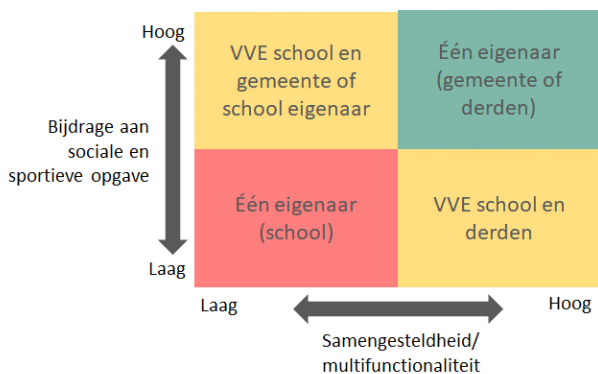
In situaties waarin de mate van samengesteldheid/multifunctionaliteit hoog is en ook de bijdrage aan de sociale en sportieve opgave hoog is, is het wenselijk dat er één eigenaar is, waarbij gemeentelijk eigendom van de totale accommodatie het

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 dorpshuis, 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 maatschappelijk 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 gegeven kunnen worden 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 3: 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.

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 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.

4.4 Beheer

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 gebouwgebonden 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 en dat de gemeentelijke rol verschilt naar het type beheer.

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. 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 drie 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 eigenaarsdeel van gebouwgebonden verzekeringen, belastingen en heffingen.
 - De kosten voor het grote planmatige onderhoud.
 - De apparaatskosten van het Vakteam Vastgoed.

De verdere uitwerking van het eigenaarbeheer is neergelegd in een afzonderlijke rapportage over het toekomstige Vastgoedbeleid van de gemeente Molenlanden.

Gebruikerbeheer

De gemeente Molenlanden ziet voor zichzelf geen rol 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, et cetera). 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 een dergelijke overeenkomst een begin vormt van periodiek overleg over de maatschappelijke functie.
- Op het moment dat nieuwe afspraken over de financiële bijdrage door de gemeente gemaakt moeten worden, 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.

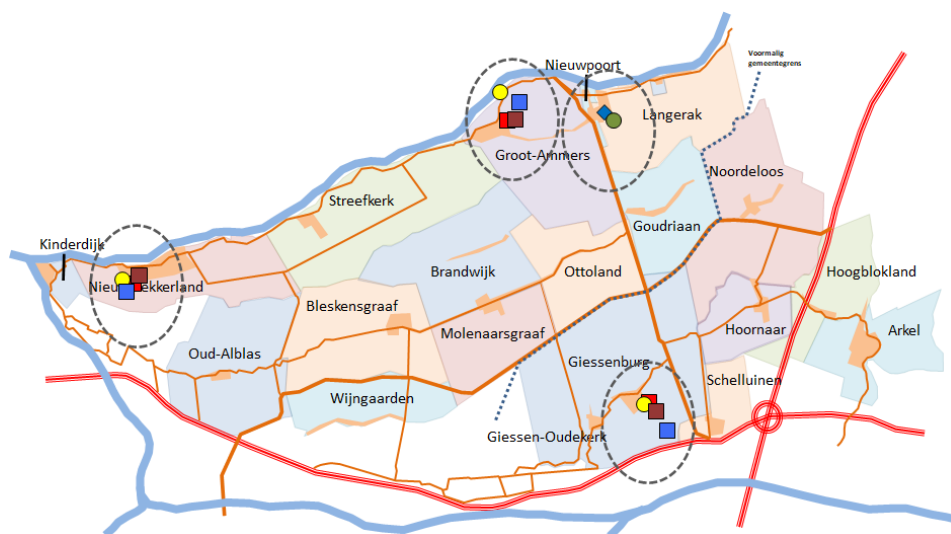
Programmabeheer

Eén van de belangrijke uitgangspunten voor het toekomstige accommodatie- en vastgoedbeleid 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 drie 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 4: 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.

4.5 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-Amersfoort). 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 standalone 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 standalone 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.
-

4.6 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 kleed-/clubgebouw van 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, 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.

4.7 Financiële gevolgen

Ook de voorstellen op het gebied van eigendom en beheer hebben financiële gevolgen, te weten:

- Gebundeld beheer grotere binnensportaccommodaties: De gemeente Molenlanden stelt jaarlijks een exploitatievergoeding beschikbaar voor de exploitatie van De Klipper, De Reiger en Poortzicht. Verwacht mag worden dat – bij invoering van gebundeld beheer – de exploitatiebijdrage voor deze accommodaties (althans die voor De Klipper en De Reiger) lager wordt. De exacte besparing hangt vanzelfsprekend af van de onderhandelingen met de Til-Groep. De financiële consequenties zijn daarom vooralsnog als PM-post opgenomen.
- Kosten voor programmabeheer: In dit hoofdstuk is voorgesteld om programmabeheer in te voeren voor vier clusters van accommodaties. Ook is voorgesteld om in dit najaar het nut en de noodzaak verder te onderbouwen in relatie tot het te ontwikkelen sportbeleid. Pas daarna kan worden bepaald of en in welke mate extra inzet van buurtsportcoaches wenselijk is.
- De meerkosten voor de instandhouding van de buitenbaden bedragen jaarlijks circa € 32.000,--. De voorgestelde harmonisatie leidt enerzijds tot hogere kosten voor de gemeente (80% storting in onderhoudsfonds), anderzijds tot het beëindigen van de exploitatiebijdragen aan Optisport en Sportfondsen.
- In totaal leiden de voorstellen op het gebied van eigendom en beheer tot structurele meerkosten van € 32.000,-- per jaar.

5 Tarieven

5.1 Inleiding

Eén van de belangrijke doelstellingen van dit project is het harmoniseren van de voorwaarden waaronder verenigingen en stichtingen gebruik kunnen maken van de accommodaties. Het betreft de tarieven voor bijvoorbeeld de binnensportaccommodaties, de kosten die buitensportverenigingen dragen voor het gebruik van de sportparken, et cetera. In dit hoofdstuk worden de voorstellen beschreven om te komen tot harmonisatie. In dit hoofdstuk wordt gestart met de buitensportaccommodaties, omdat daar de verschillen het grootst zijn. Daarna worden de voorstellen beschreven voor respectievelijk de binnensport en de dorpshuizen/MFA's.

5.2 De buitensport

Het is al eerder vermeld, maar er zijn grote verschillen tussen het beleid van de beide voormalige gemeenten als het gaat om de buitensportaccommodaties/voetbal. Sterk samengevat geldt:

Voormalig Giessenlanden

In de gemeente Giessenlanden zijn de voetbalaccommodaties in het jaar 2015 verzelfstandigd. Die verzelfstandiging hield het volgende in:

- De verenigingen werden vanaf dat moment volledig verantwoordelijk voor de instandhouding van de accommodaties en namen alle kosten voor de instandhouding voor hun rekening. Het betrof niet alleen kosten voor het dagdagelijkse onderhoud, maar bijvoorbeeld ook de kosten voor renovatie/vernieuwing van velden en parkinfrastructuur.
- Vanaf 2015 bestond er geen subsidierelatie meer tussen de gemeente en de verenigingen, noch voor de accommodatie, noch voor de verenigingen zelf (bijvoorbeeld geen subsidie meer voor het aantal jeugdleden).
- Het eigendom van de accommodaties werd, door middel van erfpacht, voor 50 jaar overgedragen aan de verenigingen.
- De verenigingen ontvingen elk een verzelfstandigingsbijdrage. Deze verzelfstandigingsbijdrage is na een intensief proces tussen de gemeente en verenigingen overeengekomen. Belangrijk om te vermelden is dat deze bijdrage nog niet de helft bedroeg van het bedrag dat eerder – via een onafhankelijke

opname van de gebouwen, velden en parkinfrastructuur – was becijferd om de parken 15 jaar lang in stand te kunnen houden.

Voormalig Molenwaard

In de gemeente Molenwaard gold een constructie die in de meeste gemeenten in Nederland van toepassing is. Voor vijf van de zes verenigingen is de gemeente eigenaar van de velden. De gemeente verhuurt deze velden aan de verenigingen. De verenigingen hebben vervolgens de keuze om (delen van) onderhoud aan de velden en de parkinfrastructuur uit te voeren. Afhankelijk van de mate waarin de verenigingen zelf onderhoudswerkzaamheden uitvoeren ontvangen zij een financiële bijdrage in het onderhoud van de gemeente.



Overigens geldt dat voor VV De Alblas de constructie iets complexer is (een gemeenschappelijke regeling met de buurgemeente), maar de systematiek is gelijk. Alleen voor VV De Zwerver geldt een andere constructie. Deze vereniging huurt de velden van een woningbouwvereniging en komt niet in aanmerking voor een financiële bijdrage in het onderhoud van de velden.

Voor de kleed-/clubgebouwen geldt in voormalig Molenwaard dat de meeste verenigingen eigenaar zijn van deze accommodatie en zelf alle instandhoudingskosten voor hun rekening nemen. VV Nieuw-Lekkerland is geen eigenaar van het kleed-/clubgebouw, maar betaalt een huur aan de eigenaar (de gemeente).

Het harmonisatievoorstel

De verschillen in het beleid van de beide voormalige gemeenten, leiden in de praktijk ook tot grote verschillen in de kosten die de verenigingen moeten dragen. Daarbij geldt dat die verschillen geen betrekking hebben op de kleed-/clubgebouwen. Die kosten zijn voor alle verenigingen min of meer vergelijkbaar. De verschillen hebben wel betrekking op de kosten voor de velden en de parkinfrastructuur. Die kosten zijn voor de verenigingen uit voormalig Giessenlanden twee tot drie keer zo hoog als voor de verenigingen uit voormalig Molenwaard. Ook voor VV De Zwerver (voormalig Molenwaard) zijn de kosten hoog. Oorzaken voor de hogere kosten zijn:

- De eigenaarslasten: In voormalig Giessenlanden dragen de verenigingen de eigenaarslasten voor de velden en de parkinfrastructuur. Dat zijn vooral de kapitaallasten. In voormalig Molenwaard worden de eigenaarslasten door de gemeente gedragen.
- Renovatie/vervanging: In voormalig Giessenlanden moeten de verenigingen zelf sparen/reserveren voor renovatie en vervanging. In voormalig Molenwaard reserveert de gemeente voor renovatie en vervanging.
- De netto onderhoudskosten: Deze zijn in voormalig Giessenlanden hoger dan in voormalig Molenwaard, maar dat wordt vooral veroorzaakt doordat de verenigingen in voormalig Giessenlanden gemiddeld genomen meer uitbesteden aan gespecialiseerde bedrijven.

Om te komen tot een geharmoniseerde situatie dienen de volgende veranderingen te worden doorgevoerd voor de verenigingen in voormalig Giessenlanden en voor VV De Zwerver:

1. De gemeente Molenlanden dient in de toekomst de eigenaarslasten, die voortvloeien uit het eigendom van de velden en parkinfrastructuur, over te nemen van de verenigingen. Daarbij geldt dit uitsluitend voor de eigenaarslasten die gevolgen hebben voor liquiditeit (bijvoorbeeld wel rente, geen afschrijving).
2. De gemeente Molenlanden dient de kosten voor renovatie/vervanging van de velden en de parkinfrastructuur in de toekomst voor haar rekening te nemen.
3. De gemeente Molenlanden dient het verschil in netto onderhoudskosten te compenseren aan de verenigingen in voormalig Giessenlanden.



De kosten na harmonisatie

In de volgende tabel zijn de verschillen tussen voormalig Molenwaard en voormalig Giessenlanden weergegeven na invoering van de harmonisatievoorstellen. Voor het overzicht is zowel de situatie vóór harmonisatie als na harmonisatie weergegeven. Uit de tabel blijkt het volgende:

- Na het doorvoeren van de voorstellen zijn de verschillen tussen voormalig Molenwaard en voormalig Giessenlanden een stuk kleiner dan voor de harmonisatie.
- Na het doorvoeren van de voorstellen is er nog steeds een verschil. Dat verschil wordt uitsluitend verklaard door de mate waarin de verenigingen in voormalig Giessenlanden de onderhoudswerkzaamheden uitbesteden aan gespecialiseerde bedrijven. Die ‘uitbestedingsgraad’ is hoger dan in Molenwaard. Anders gezegd, in voormalig Molenwaard worden meer onderhoudswerkzaamheden door vrijwilligers gedaan en minder door bedrijven. Daardoor liggen de onderhoudskosten per park in voormalig Molenwaard een stuk lager dan in voormalig Giessenlanden, waarmee het resterende verschil volledig wordt verklaard. Dat is de vrije keuze van de individuele verenigingen.

De details van het harmonisatievoorstel voor de buitensport zijn neergelegd in bijlage 4.

Tabel 3: Gemiddelde kosten velden en parkinfrastructuur binnen de voormalige gemeenten.

	Gemiddelde vm M'waard		Gemiddelde vm G'Landen		Gemiddelde Molenlanden	
Velden en park huidige situatie	€	20.900,--	€	46.600,--	€	32.600,--
Per lid	€	42,--	€	116,--	€	76,--
Per spelend lid	€	58,--	€	172,--	€	110,--
Per veld	€	6.900,--	€	11.700,--	€	9.000,--
Velden en park na harmonisatie	€	17.800,--	€	24.300,--	€	20.800,--
Per lid	€	35,--	€	67,--	€	50,--
Per spelend lid	€	47,--	€	100,--	€	71,--
Per veld	€	6.200,--	€	6.100,--	€	6.200,--

Naast de voorstellen voor harmonisatie bevat het beleid voor de buitensport ook ‘spelregels’ voor de capaciteit van de accommodaties (aantal velden, aantal kleed- en wasruimten, et cetera). Gegeven het huidige aantal leden en teams van de

verenigingen is het waarschijnlijk dat die spelregels de komende jaren gaan leiden tot uitbreiding van de capaciteit bij VV Groot-Ammers, VVAC en KV Triade. De investeringen die daarmee gemoeid kunnen gaan, zijn niet opgenomen in de financiële gevolgen van het accommodatiebeleid voor de buitensport.

5.3 De binnensport

De huidige tarieven

Op het eerste gezicht verschillen de tarieven (kosten per uur voor een gymzaal op sporthal) tussen de twee voormalige gemeenten aanzienlijk. In voormalig Giessenlanden betalen de verenigingen bijna het dubbele van de verenigingen in voormalig Molenwaard. In voormalig Giessenlanden is gekozen om kostendekkende tarieven in rekening te brengen aan de gebruikers. In voormalig Molenwaard is sprake van gesubsidieerde tarieven. In de volgende tabel is dit tariefverschil weergegeven per type sportaccommodatie.

Tabel 4: Huidige tarieven binnensportaccommodaties Molenlanden (2020).

		Voormalig Giessenlanden	Voormalig Molenwaard		Nederland
Sporthal	circa €	100,--	€ 53,--	circa €	45,--
Sportzaal	€	66,--	€ 35,--	circa €	30,--
Gymzaal	€	31,--	€ 15,50	circa €	15,--

Het verschil in tarieven is minder groot dan het doet lijken. In voormalig Giessenlanden ontvangen de verenigingen een subsidie voor de zaalhuur (50% van de zaalhuur), waardoor zij uiteindelijk netto ongeveer hetzelfde betalen als de verenigingen in voormalig Molenwaard. Dat brengt de opgave voor het harmoniseren van de tarieven tot een relatief eenvoudige oplossing. De gemeente dient een keuze te maken voor één van de twee systematieken van de voormalige gemeenten. Een dergelijke harmonisatie leidt niet tot hogere kosten voor zowel de gemeente als voor de gesubsidieerde verenigingen.

Het harmonisatievoorstel

De gemeente Molenlanden heeft ervoor gekozen om minder in te zetten op indirecte subsidies (tarieven laag houden en exploitanten subsidiëren) en dit te vervangen door directe subsidies (tarieven kostendekkend en direct subsidiëren van de verenigingen). Dit uitgangspunt houdt direct in dat het Giessenlandse model als vertrekpunt gaat dienen voor het harmoniseren van de tarieven voor de binnensport. Dat houdt in dat de tarieven die in de accommodaties van deze voormalige gemeente worden gehanteerd, ook in voormalig Molenwaard gaan gelden. De volgende tarieven worden voorgesteld:

Tabel 5: Toekomstige tarieven binnensportaccommodaties Molenlanden (prijspeil 2020).

Molenlanden		
Sporthal	€	99,--
Sportzaal	€	66,--
Gymzaal	€	33,--

Bij dit uitgangspunt gelden de volgende aandachtspunten:

- De gesubsidieerde binnensportverenigingen in voormalig Molenwaard ontvangen, vanaf het moment van invoering van deze nieuwe tarieven, een subsidie. Die subsidie is bedoeld om hen in staat te stellen deze hogere tarieven te betalen. De subsidie bedraagt 50% van de kosten voor de zaalhuur en is gelijk aan de subsidie die de verenigingen in voormalig Giessenlanden ontvangen. Daarmee is sprake van een volledig geharmoniseerde situatie.
- De voorwaarden (bijvoorbeeld exploitatiebijdragen) voor de beherende instellingen van de binnensportaccommodaties in voormalig Molenwaard (beheerscommissie Poortzicht, Optisport, Sportfondsen, et cetera), moeten worden aangepast. Zij zullen meer inkomsten uit de verhuur gaan ontvangen waarmee hun exploitatietekort zal dalen. Dat moet worden vertaald naar lagere exploitatiebijdragen.
- Binnen afzienbare tijd (1.1.2023) lopen de contracten met Optisport en Sportfondsen af, die de binnensportaccommodaties in voormalig Molenwaard beheren. Het voorstel is om de invoering van de tariefswijziging op dat moment in te voeren.
- Niet alle gebruikers van de binnensportaccommodaties in voormalig Molenwaard zijn gesubsidieerde verenigingen. De niet-gesubsidieerde gebruikers zullen niet worden gecompenseerd in de hogere kosten voor huur van de

binnensportaccommodaties, tenzij het verenigingen betreft die in voormalig Giessenlanden wel subsidie ontvangen. Dit houdt in dat het gebruik van de binnensportaccommodaties door niet-gesubsidieerde gebruikersgroepen waarschijnlijk zal dalen.



- De tarieven, zoals weergegeven in de tabel, zijn de ‘standaardtarieven’. De exploitanten wordt de mogelijkheid geboden om enigszins af te wijken van deze standaardtarieven. Afwijkingen zijn mogelijk in de volgende gevallen:
 - Seizoensgebruik: Verenigingen die gedurende het hele seizoen gebruik maken van de binnensportaccommodaties, met een minimum van 200 hele sporthaluren (of 400 sportzaaluren, of 600 gymzaaluren) per jaar, kunnen een korting voor het seizoensgebruik krijgen.
 - Blokgebruik: Verenigingen die in staat zijn om alle verenigingsactiviteiten te huisvesten in één compact blok van uren voor een hele sporthal of zaal (bijvoorbeeld op één avond per week van 18.00 tot 23.00 uur), kunnen een korting krijgen.
 - De korting geldt als van beide omstandigheden sprake is (seizoensgebruik plus blokgebruik), met een maximumkorting van 10% (werkelijke korting door de exploitant te bepalen).
 - Commercieel gebruik: Voor de verhuur van de hallen en zalen aan gebruikers met een winstoogmerk, staat het de beherende instellingen vrij om de tarieven naar eigen inzicht te verhogen.

5.4 De dorpshuizen/MFA's

De huidige tarieven

De tarieven, die verenigingen en andere gebruikers betalen in de dorpshuizen, verschillen onderling. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat het gebodene onderling ook sterk verschilt. Die verschillen hebben te maken met de kwaliteit van de accommodaties, maar ook – of juist vooral – met het serviceniveau. In de ene accommodatie is sprake van vrijwilligersbeheer en moeten de verenigingen zelf de ruimte klaarzetten, schoon achterlaten en het buffet bemensen. In de andere accommodatie worden deze taken verzorgd door professionele beheerders. Het verschil in serviceniveau leidt tot verschillen in exploitatiekosten en daarmee ook in verschillen in tarieven. Overigens geldt dat in geen enkele accommodatie tarieven worden gerekend die door ons als ‘te hoog’ worden gekwalificeerd.

Het harmonisatievoorstel

Voor de dorpshuizen/MFA's wordt voorgesteld om vooralsnog niet tot harmonisering van de tarieven over te gaan. De volgende argumenten worden daarvoor aangevoerd:

- *De onvergelykbaarheid:* De verschillen tussen de dorpshuizen en MFA's in termen van kwaliteit van de accommodatie, uitstraling, functionaliteit en serviceniveau zijn zeer groot. Die verschillen mogen tot uitdrukking komen in afwijkende

tarieven. Bijvoorbeeld de verschillen tussen de accommodaties zijn veel groter dan bij de binnensport. Bij de binnensport gelden ook verschillen in kwaliteit, uitstraling en ouderdom, maar niet in functionaliteit (een gymzaal is een gymzaal).

- *De noodzaak ontbreekt:* Er zijn weliswaar verschillen in de tarieven, maar de tarieven zijn niet dusdanig hoog dat gemeentelijk ingrijpen noodzakelijk is. De tarieven liggen iets boven het landelijke gemiddelde, maar dat geldt ook voor de binnensport.
- *De afdwingbaarheid:* De gemeente beschikt nauwelijks over een instrumentarium om de tarieven in de dorpshuizen/MFA's te harmoniseren. De vele verzelfstandigingen maken dat nauwelijks mogelijk.

- *De ontwikkeling van MFA's:* In hoofdstuk 3 is beschreven dat in voormalig Molenwaard de kans reëel is dat – in samenhang met het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs – vernieuwing van het aanbod van dorpshuizen/MFA's gaat plaatsvinden. Die vernieuwing zal ertoe leiden dat zowel op het gebied van kwaliteit, als functionaliteit en serviceniveau de verschillen tussen de accommodaties onderling verder verkleinen. Dat zal ongetwijfeld vanzelf ook leiden tot kleinere verschillen in de tarieven.

Wel wordt voorgesteld om te komen tot een geharmoniseerde verdeling van de kosten tussen gemeente en beherende instellingen. Te doen gebruikelijk is dat de gemeente verantwoordelijk is voor de eigenaarslasten (hetzij structureel, hetzij door middel van een verzelfstandigingsbijdrage) en dat de beherende instellingen verantwoordelijk zijn voor alle exploitatiekosten. Dat principe zal worden toegepast (voor zover nog niet het geval), maar dat is in hoofdstuk 4 al uitvoerig beschreven.

5.5 Financiële gevolgen

Voor de harmonisatie van de buitensport heeft financiële gevolgen voor de gemeente. Immers, de gemeente neemt kosten voor de instandhouding van de buitensportparken over van de verenigingen in voormalig Giessenlanden en VV De Zwerver. In de volgende tabel zijn die gevolgen weergegeven:

Kosten per jaar		
Overname kosten verenigingen	€	48.500
Toename reserveringen	€	137.500
Toename onderhoudskosten	€	42.000
Onvoorzien	€	23.000
Totaal	€	251.000

Harmonisatie van de tarieven voor de binnensport heeft geen financiële gevolgen en verloopt voor de gemeente budgettair neutraal.

6 Financiële gevolgen

6.1 Inleiding

In dit rapport is een groot aantal voorstellen gedaan om te komen tot een toekomstbestendig accommodatie-aanbod en een geharmoniseerde situatie voor eigendom, beheer en tarieven. Deze voorstellen verschillen op het vlak van startmoment, gevolgen voor de verenigingen, financiële gevolgen, et cetera. In dit hoofdstuk worden de financiële gevolgen van deze voorstellen samengevat weergegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar:

- Voorbereidingsbudget: Om alle beschreven werkzaamheden te kunnen uitvoeren is een voorbereidingsbudget nodig. Immers, de werkzaamheden vereisen projectleiding, ruimtelijke onderzoeken, opstellen van onderhoudsplannen, onderzoeken en ondersteuning op financieel en juridisch vlak, et cetera.
- Structurele kosten als gevolg van veranderingen in het aanbod van accommodaties, veranderingen in het beheer en de harmonisatievoorstellen.

6.2 Voorbereidingsbudget

In de volgende tabel is de omvang van de voorbereidingskosten voor de verschillende projecten weergegeven.

Tabel 6: Voorbereidingskosten (in de tabel komen afrondingsverschillen voor).

	2021		2022		2023	
Aanbod van accommodaties						
Sporthal Nieuw-Lekkerland	€	51.000	€	64.000	€	-
Dorpshuis Streefkerk	€	-	€	29.000	€	29.000
Gymzaal Streefkerk	€	-	€	29.000	€	29.000
Dorpshuis en gymzaal Ottoland	€	-	€	-	€	-
Multifunctionele ruimte Groot-Ammers	€	6.000	€	6.000	€	-
Ontmoetingsruimte Poortzicht/De Veste	€	-	€	19.000	€	-
Haalbaarheidsstudie mfa Goudriaan	€	-	€	42.000	€	42.000
Subtotaal	€	57.000	€	189.000	€	100.000
Eigendom en beheer						

Gebundeld beheer binnensport	€	32.000	€	32.000	€	-
Programmabeheer	€	35.000				
Subtotaal	€	67.000	€	32.000	€	-

		2021		2022		2023
Harmoniseren						
Buitensport	€	78.000	€	39.000	€	-
Zwembaden	€	61.000	€	-	€	-
Binnensport	€	-	€	31.000	€	-
Subtotaal	€	139.000	€	70.000	€	-
TOTAAL	€	262.000	€	291.000	€	100.000

In totaal bedraagt het voorbereidingskrediet circa € 653.000,-- voor de komende drie jaren tezamen.

6.3 Totaaloverzicht financiële gevolgen

In deze paragraaf zijn de financiële gevolgen van alle voorstellen weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt naar:

- Beheer, exploitatie en harmoniseren: De structurele kosten als gevolg van veranderingen in het beheer en de harmonisatievoorstellen.
- Investeren in accommodaties: De structurele kosten als gevolg van investeringen in het aanbod van accommodaties.

Bij de financiële gevolgen geldt dat nog geen rekening is gehouden met:

- Eventuele herontwikkelingsopbrengsten: De voorgestelde ontwikkelingen in het aanbod van accommodaties kunnen ertoe leiden dat locaties worden vrijgespeeld die vervolgens kunnen worden herontwikkeld (bijvoorbeeld woningbouw). Eventuele opbrengsten uit die herontwikkeling zijn niet meegenomen.
- Eventuele aanvullende verzelfstandigingsbijdrage zwembaden voormalig Molenwaard: In de berekeningen is meegenomen dat de zwembaden in voormalig Molenwaard een éénmalige bijdrage ontvangen (verzelfstandigingsbuffer). Voor de beide baden is het op dit moment nog onduidelijk of die bijdrage voldoende is

om tot verzelfstandiging over te kunnen gaan. De exacte bijdrage die nodig is wordt in het jaar 2022 becijferd (zie activiteitenoverzicht in de bijlagen).

Verder geldt dat voor de investeringen in sportaccommodaties is uitgegaan van de volledige toekenning van de SPUK-subsidie (subsidie die in de plaats is gekomen voor de mogelijkheid van aftrek van btw). Toekomstige regelgeving kan ertoe leiden dat de subsidie lager uitvalt dan op dit moment aangenomen of zelfs wegvalt.

Beheer, exploitatie en harmoniseren

In de volgende tabel zijn de structurele lasten weergegeven voor de jaren 2021 tot 2025 e.v.

Tabel 7: Financiële gevolgen Vastgoed-, Accommodatie- en Tarievenbeleid (in de tabel komen afrondingsverschillen voor).

	2021		2022		2023		2024		2025 e.v.	
Eigendom en beheer										
Programmabeheer	€	–	PM		PM		PM		€	–
Gebundeld beheer binnensport	€	–	€	–	PM		PM		PM	
Subtotaal	€	–	€	–	€	–	€	–	€	–
Harmoniseren										
Harmoniseren buitensport	€	–	€	251.000	€	251.000	€	251.000	€	251.000
Harmoniseren zwembaden	€	–	€	87.000	€	32.000	€	32.000	€	32.000
Harmoniseren binnensport	€	–	€	–	€	–	€	–	€	–
Subtotaal	€	–	€	338.000	€	283.000	€	283.000	€	283.000
TOTAAL	€	–	€	338.000	€	283.000	€	283.000	€	283.000

Uit de tabel blijkt dat vanaf 2023 rekening moet worden gehouden met structurele meerkosten van € 283.000,--. In het jaar 2022 zijn de structurele lasten iets hoger. In dat jaar exploiteren Optisport en Sportfondsen nog de zwembaden in Groot-Ammers en Nieuw-Lekkerland. Deze worden per 1.1.2023 verzelfstandigd. Om dat mogelijk te maken moet in 2023 ook rekening worden gehouden met een éénmalige verzelfstandigingsbuffer van € 305.500

Investeren in accommodaties

In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van gewenste investeringen in accommodaties. Nogmaals, het al dan doen van deze investeringen is afhankelijk van:

- De financiële situatie van de gemeente Molenlanden op dat moment.
- De uitwerking van de plannen die zal plaatsvinden met behulp van het voorbereidingskrediet. Na die uitwerking zal de gemeente telkens per project een afweging maken van de investeringen.

In de volgende tabel zijn de structurele lasten, die voortvloeien uit deze investeringen, per project weergegeven.



Tabel 8: Structurele meerkosten investeringen in accommodaties.

Project	Structurele last	
Sporthal Nieuw-Lekkerland	€	160.000
Dorpshuis/gymzaal Streefkerk	€	30.000
Dorpshuis/gymzaal Ottoland	€	46.000
Multifunctionele ruimte Groot-Ammers	€	9.000
Poortzicht/De Veste	€	7.000
Totaal	€	252.000

Uit de tabel blijkt dat de investeringen in accommodaties leiden tot € 252.000,-- aan structurele meerkosten.

Bijlage 1: Overzicht per kern

Kern	Naam accommodatie	Voorstel	Bijzonderheden
Arkel			
Binnensport	De Lingehof	Geen	
Buitensport	ASV Arkel	Harmonisatievoorstel	Bijdrage gemeente aan basisvoorziening
MFA/dorpshuis	De Lingehof	Geen	
Zwembad	De Tobbe	Harmonisatievoorstel	Bijdrage in 80% kosten groot onderhoud gemeente
Hoogblokland			
Binnensport	MFC Den Hoek	Geen	
Buitensport	Geen	n.v.t.	
MFA/dorpshuis	MFC Den Hoek	Geen	
Zwembad	De Hoge Kamp	Harmonisatievoorstel	Bijdrage in 80% kosten groot onderhoud gemeente
Hoornaar			
Binnensport	Bruisend Hart	Geen	
Buitensport	Stedeco	Harmonisatievoorstel	Bijdrage gemeente aan basisvoorziening
MFA/dorpshuis	Bruisend Hart	Geen	
Zwembad	Geen	n.v.t.	
Noordeloos			
Binnensport	Noorderhuis	Geen	
Buitensport	SV Noordeloos	Harmonisatievoorstel	Bijdrage gemeente aan basisvoorziening
MFA/dorpshuis	Noorderhuis	Geen	
Zwembad	De Spettertuin	Harmonisatievoorstel	Bijdrage in 80% kosten groot onderhoud gemeente
Schelluinen			
Binnensport	MFC Schelluinen	Geen	
Buitensport	VV Schelluinen	Harmonisatievoorstel	Bijdrage gemeente aan basisvoorziening
MFA/dorpshuis	MFC Schelluinen	Geen	
Zwembad	Geen	n.v.t.	



Kern	Naam accommodatie	Voorstel	Bijzonderheden
Giessenburg			
Binnensport	Sporthal	Geen	Introductie programmabeheer sporthal, Peursum, Doetse Kom
Buitensport	VV Peursum	Harmonisatievoorstel	Bijdrage gemeente aan basisvoorziening
MFA/dorpshuis	De Til	Geen	
Zwembad	De Doetse Kom	Harmonisatievoorstel	Bijdrage in 80% kosten groot onderhoud gemeente
Kinderdijk			
Binnensport	Geen	n.v.t.	
Buitensport	VV De Zwerver	Harmonisatievoorstel	Bijdrage gemeente aan basisvoorziening
MFA/dorpshuis	Geen	n.v.t.	
Zwembad	Geen	n.v.t.	
Nieuw-Lekkerland			
Binnensport	De Klipper	Kostendeekkende tarieven i.c.m. 50% subsidie, exploitatie naar TIL-groep, plus vervangende nieuwbouw	Introductie programmabeheer De Klipper, VV Nieuw-Lekkerland, Schooneburg. Nieuwbouw De Klipper in samenhang met gebiedsontwikkeling West
Buitensport	VV Nieuw-Lekkerland	Harmonisatievoorstel, dus handhaving huidige situatie	
MFA/dorpshuis	Het Carillon	Geen	
Zwembad	Schooneburg	Verzelfstandigen en harmonisatievoorstel	Bijdrage in 80% kosten groot onderhoud gemeente
Streefkerk			
Binnensport	Gymzaal Streefkerk	Kostendeekkende tarieven i.c.m. 50% subsidie, plus vervangende nieuwbouw i.r.t. IHP	
Buitensport	VV Streefkerk	Harmonisatievoorstel, dus handhaving huidige situatie	
MFA/dorpshuis	De 5 Lelies	Vervangende nieuwbouw, i.r.t. IHP	



Zwembad

Geen

n.v.t.



Kern	Naam accommodatie	Voorstel	Bijzonderheden
Groot-Ammers			
Binnensport	De Reiger	Kostendekkende tarieven i.c.m. 50% subsidie, exploitatie naar TIL-groep	Introductie programmabeheer De Reiger, VV Groot-Ammers, nieuwe school/MFA en Dompelaar
Buitensport	VV Groot-Ammers	Harmonisatievoorstel, dus handhaving huidige situatie	
MFA/dorpshuis	Geen	Nieuwbouw i.r.t. IHP	
Zwembad	De Dompelaar	Verzelfstandigen en harmonisatievoorstel	Bijdrage in 80% kosten groot onderhoud gemeente
Nieuwpoort			
Binnensport	Poortzicht	Kostendekkende tarieven i.c.m. 50% subsidie, exploitatie naar TIL-groep	
Buitensport	Poortzicht	Harmonisatievoorstel, dus handhaving huidige situatie	
MFA/dorpshuis	Arsenaal	Aanpassen Poortzicht, privatisering Arsenaal	
Zwembad	Geen	n.v.t.	
Goudriaan			
Binnensport	Multistee	Kostendekkende tarieven i.c.m. 50% subsidie	Haalbaarheidsstudie MFA Goudriaan i.r.t. IHP
Buitensport	Geen	n.v.t.	
MFA/dorpshuis	Multistee	Geen	
Zwembad	Geen	n.v.t.	
Ottoland			
Binnensport	Gymzaal Ottoland	Kostendekkende tarieven i.c.m. 50% subsidie, nieuwbouw vanaf 2030	
Buitensport	VVAC	Harmonisatievoorstel, dus handhaving huidige situatie	
MFA/dorpshuis	Dorpshuis Ottoland	Nieuwbouw vanaf 2030	
Zwembad	Geen	n.v.t.	



Molenaarsgraaf

Binnensport	De Turner	Kostendeckende tarieven i.c.m. 50% subsidie
Buitensport	Geen	n.v.t.
MFA/dorpshuis	Geen	n.v.t.
Zwembad	Geen	n.v.t.



Kern	Naam accommodatie	Voorstel	Bijzonderheden
Bleskensgraaf			
Binnensport	De Spil	Kostendeekkende tarieven i.c.m. 50% subsidie	
Buitensport	Geen	n.v.t.	
MFA/dorpshuis	De Spil	Geen	
Zwembad	Geen	n.v.t.	
Oud-Alblas			
Binnensport	Gymzaal	Kostendeekkende tarieven i.c.m. 50% subsidie	
Buitensport	Geen		
MFA/dorpshuis	Geen		
Zwembad	Geen		



Bijlage 2: Beoordelingskader



Bijlage 3: Basisvoorziening



Bijlage 4: Harmonisatievoorstel Buitensport



Bijlage 5: Harmonisatievoorstel Zwembaden



Bijlage 6: Uitwerking Vastgoedbeleid



Bijlage 7: Activiteitenoverzicht

Aanbod van accommodaties

Om de voorstellen voor verandering van het accommodatieaanbod te realiseren moeten de volgende activiteiten worden uitgevoerd:

Vervangende nieuwbouw De Klipper

- Het opstellen van een Programma van Eisen voor de nieuwe accommodatie:
 - Behoefteteonderzoek onder de verenigingen.
 - Klokuren onderwijs.
 - Functiebepaling voor recreanten en overige doelgroepen.
- Ruimtelijke onderzoeken (verkeer, milieu, water, et cetera).
- Uitwerken beheer- en exploitatieopzet.
- Stichtingskostenraming en exploitatieraming.
- Functie van de sporthal in relatie tot de overige voorzieningen in het sportieve cluster Nieuw-Lekkerland.
- Opstellen beslisdocument.
- Bouwvoorbereidingsfase.

Dorpshuis/gymzaal Streefkerk en dorpshuisfunctie MFA Groot-Ammers

Voor dit onderdeel moet worden aangesloten bij de projectorganisatie voor de vernieuwing van de schoolgebouwen in Groot-Ammers en Streefkerk. Voor dorpshuizen en gymzaal zullen specifiek de volgende onderwerpen toegevoegd moeten worden (voor Groot-Ammers al voor een deel uitgevoerd):

- Het opstellen van een Programma van Eisen voor de nieuwe accommodatie:
 - Behoefteteonderzoek onder de verenigingen.
 - Klokuren onderwijs.
 - Functiebepaling voor recreanten en overige doelgroepen.
- Uitwerken beheer- en exploitatieopzet.
- Stichtingskostenraming en exploitatieraming.
- Opstellen beslisdocument.

Dorpshuis/gymzaal Ottoland

Voor deze accommodatie gelden dezelfde werkzaamheden als voor de accommodatie Streefkerk, zij het dat planontwikkeling in Ottoland vooralsnog rond het jaar 2030 gepland staat.

Ontmoetingsruimte Poortzicht

- Overleg met de beheerscommissie, Talani en de verenigingen die zijn gehuisvest in Het Arsenaal.
- Inpassingsstudie en stichtingskostenraming.
- Aanbesteding/uitvoering.



Haalbaarheidsstudie MFA Goudriaan.

- Behoefteteonderzoek onder:
 - Scholen.
 - Verenigingen (sport en welzijn).
 - Aanbieders welzijn en zorg.
 - Kinderopvang.
- Vaststellen inhoudelijke concept MFA Goudriaan.
- Opstellen Programma van Eisen:
 - Ruimteprogramma.
 - Stichtingskostenraming.
- Ontwikkelen beheer- en exploitatieopzet.
- Ruimtelijke onderzoeken.
- Opstellen beslisdocument.

Eigendom en beheer

Grote binnensportaccommodaties naar Til-Groep

- Gesprekken met Til-Group.
- Gesprekken met beheerscommissie Poortzicht.
- Vaststellen beheeropdracht.
- Hoofddijn van overeenkomst:
 - Maatschappelijke randvoorwaarden voor beheer en exploitatie.
 - Tarieven.
 - Serviceniveau.
 - Financiële condities en exploitatiebijdrage.
 - Onderhoud en demarcatie.
- Opstellen exploitatieovereenkomst.
- Voorbereiden overname:
 - Inventaris.
 - Medewerkers.
 - Gebruikers.
- Overname.

Programmabeheer vier clusters

Per cluster de volgende activiteiten:

- Oprichten programmacommissie per cluster (alle verenigingen en maatschappelijke instellingen o.l.v. Giga-Molenlanden).
- Werksessie per per cluster:
 - Dienstverlening en doelgroepen.
 - Vernieuwing van gezamenlijk activiteitenaanbod.
 - Speerpunten en accenten.

- Opstellen werkprogramma's.

Vastgoedbeheer

- Kostendekkende huurtarieven doorvoeren.
- Exploitatiesubsidies vaststellen.
- Contracten aanpassen.
- Subsidiebeschikkingen opstellen.



Harmoniseren

Buitensport

- Opstellen MJOP's velden en parkinfrastructuur per park.
- Vaststellen werkzaamheden die door verenigingen worden uitgevoerd.
- Vaststellen onderhoudsbijdrage.
- Vaststellen eigenaarslasten basisvoorziening verenigingen voormalig Giessenlanden.
- Opstellen subsidiebeschikkingen.

Binnensport

- Invoeren harmonisering in voormalig Molenwaard per 1.1.2023 (datum van overdracht aan Til-Groep).
- Verwerken nieuwe tarieven in de subsidies per vereniging.

Zwembaden

- Zwembaden voormalig Giessenlanden:
 - Actualiseren MJOP's oktober 2021.
 - Vaststellen definitieve omvang groot onderhoud.
 - Openen fonds voor groot onderhoud.
 - Opstellen subsidiebeschikkingen.
- Zwembaden voormalig Molenwaard:
 - Exploitatiebegroting.
 - Ingroeiscenario.
 - Actualiseren MJOP's oktober 2022.
 - Vaststellen verzelfstandigingsbijdrage.
 - Vaststellen definitieve omvang groot onderhoud.
 - Openen fonds voor groot onderhoud.
 - Opstellen subsidiebeschikkingen.
 - Overeenkomsten (exploitatie, erfpacht, et cetera).

Organisatie

Na vaststelling van het Vastgoed-, Accommodatie- en Tarievenbeleid door de gemeenteraad zal, conform de wijze waarop projectmatig werken binnen de gemeente Molenlanden is georganiseerd, een projectplan worden ingediend. Dat plan bevat een beschrijving van de projectorganisatie, planning, communicatie, et cetera.

Planning

In de volgende figuur is de planning op hoofdlijnen voor alle activiteiten weergegeven.

Figuur 5: Planning invoering Vastgoed-, Accommodatie- en Tarievenbeleid.

