RAADSCOMMISSIE

Vergadering d.d. 16 mei 2017

☐ t.k.n.
☒ advies A (ter advisering; wordt alleen besproken in de commissie)
☐ advies B (ter besluitvorming aan de raad; er hoeft geen apart commissiestuk te worden aangemaakt)

Voorstel

1. Wij leggen u het concept Accommodatiebeleid voor om advies;
2. Na de bespreking het concept Accommodatiebeleid vrij te geven voor inspraak.

Inleiding

In het bestuursakkoord 'Verantwoord anders' heeft ons college vastgelegd dat het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed up-to-date moet worden; het is de uitdaging het bestaande vastgoed beter, laagdrempeliger en vooral intensiever te gebruiken. Een gezonde exploitatie van de gemeentelijke gebouwen is daarbij van belang. Ook is het zaak kritisch te kijken naar nut en noodzaak van accommodaties in eigendom van de gemeente. Daarnaast was er sprake van het ontbreken van centraal inzicht en overzicht in de prestaties van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Het is van belang om de gemeentelijke rol ten aanzien van maatschappelijke accommodaties in eigendom en in eigendom van derden te verhelderen. De afgelopen jaren zijn eenmalige bijdragen verstrekt voor renovatie/verbouw van bijvoorbeeld dorpshuizen en andere ontmoetingsruimtes die niet in bezit zijn van de gemeente. Ook ten aanzien van verzoeken om nieuwbouw/renovatie of het faciliteren van activiteiten is het wenselijk te beschikken over beleid.

Het bovenstaande is aanleiding geweest om het Accommodatiebeleid op te (laten) stellen. Voor de onderwijspanden wordt een apart traject gevolgd (Integraal Huisvestings Plan).
De hoofdvraag in het accommodatiebeleid luidt:
"Wat is de rol van de gemeente ten aanzien van maatschappelijke accommodaties en hoe kunnen de gemeentelijke maatschappelijke accommodaties duurzaam en toekomstbestendig geëxploiteerd worden?"

Voorafgaand aan de opstelling van het Accommodatiebeleid is eind 2014 gestart met het project Leegstand. Dit project heeft betrekking op gemeentelijke maatschappelijke accommodaties die hun functie hebben verloren en leeg zijn komen te staan. Het gaat hierbij vooral om leegstaande schoolgebouwen, gymzalen en peuterspeelzalen. Een deel van deze panden is inmiddels verkocht. Daarnaast is in 2015 ter voorbereiding op het Accommodatiebeleid het document 'Uitgangspunten voor maatschappelijke accommodaties' opgesteld. Deze zijn u op 15 december 2015 voorafgaand aan de politieke markt gepresenteerd. De uitgangspunten zijn verwerkt in het accommodatiebeleid.

Argumenten

Het Accommodatiebeleid is na het voorwoord en introductie als volgt opgebouwd:

- Uitgangssituatie
- Landelijke trends
- Visie
- Beleid
- Maatregelen
- Financiële consequenties

Ten aanzien van de **visie** op accommodaties kan gesteld worden dat deze kwalitatief en kwantitatief gezien grotendeels op orde zijn binnen de gemeente. De uitdagingen liggen op het

gebied van 1) Behoud van de leefbaarheid in kernen en wijken 2) Verantwoorden van gemeenschapsgeld 3) Benutten van elkaars kracht en 4) Zuinig zijn op de leefwereld om ons heen.

Het daaruit gebaseerde **beleid** voor maatschappelijke accommodaties berust op drie beleidspeilers: Focus op krachtpanden, Kracht van de samenleving en Transparant organiseren.

1) Focus op krachtpanden

Beoogd wordt alleen te investeren in accommodaties die een duidelijke maatschappelijke meerwaarde hebben, een openbaar karakter hebben en waarvoor geen goede alternatieven aanwezig zijn in de vorm van andere accommodaties (al dan niet in gemeentelijk eigendom). Dit geldt ook voor het verduurzamen van panden.
Ook geldt in het accommodatiebeleid dat activiteiten centraal staan. Gebouwen worden gezien als instrument om waardevolle maatschappelijke activiteiten mogelijk te maken. In alle gevallen wordt oog gehouden voor de specifieke situatie in kernen en wijken, waarbij knelpunten en oplossingen in samenhang worden bezien en maatwerk kan worden toegepast.

2) Kracht van de samenleving

Een groot aantal maatschappelijke accommodaties, vooral dorpshuizen, is niet in eigendom van de gemeente. Wij hebben een grote mate van vertrouwen in de zelfwerkzaamheid en zelfredzaamheid van onze bewoners. Voor het maatschappelijk vastgoed in eigendom van de gemeente geldt zoveel als mogelijk 'verantwoordelijk loslaten'. Het is gewenst zoveel mogelijk 'eigendomsgevoel' te creëren bij gebruikers van maatschappelijke accommodaties, zoals bijvoorbeeld sportaccommodaties, zodat gebruikers zich verantwoordelijk voelen voor het goed en efficiënt conserveren van de accommodaties.
Voor onderhoud van buurt- en dorpshuizen die in eigendom van derden zijn bestaat de mogelijkheid om jaarlijks subsidie aan te vragen (€ 2.500, spaarmogelijkheid van 4 jaar).
Wij investeren in principe alleen in het vernieuwen van eigen accommodaties. Voor wat betreft het verduurzamen van panden steken wij in op zowel het verduurzamen van het gemeentelijke bezit als op het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed van derden.

3) Transparant organiseren

Om inzicht te geven in het gemeentelijke eigendom is een vastgoedregistratie opgezet. Deze geeft inzicht in kosten (kostprijzen), baten en prestaties van het maatschappelijk vastgoed. Panden zijn in eerste instantie beoordeeld op maatschappelijke waarde, gebruikswaarde, onderhoudswaarde, duurzaamheidswaarde en exploitatiewaarde. Jaarlijks zal een vastgoedmanagementrapport worden opgesteld. De vastgoedregistratie geeft op dit moment een beeld van de stand van zaken, maar moet nog wel aangescherpt worden. Een samenvatting van de vastgoedregistratie, met inzicht in de situatie per pand, is bijgevoegd als bijlage.

Er zijn 7 **maatregelen** benoemd:

1. Vernieuwen
   De meeste panden zijn inmiddels vernieuwd. Voor een aantal panden, te weten Markt 56, de toiletgebouwen in de havens en de zwembaden, is meer nodig dan regulier onderhoud volgens het meerjarenonderhoudsprogramma (zie ook de financiële toelichting).
2. Verduurzamen
   Het gaat hierbij om het aanbrengen van zonnepanelen op een aantal panden, monitoring van het energieverbruik van gemeentelijke panden, het uitvoeren van energiescans en onderzoeken van mogelijkheden van groen gas en groene stroom.
   De financiering van maatregelen vanaf 2018 komt terug in de Perspectiefnota 2017 (zie ook de financiële toelichting).
3. Strategische locaties aanhouden
   Een aantal clubhuizen van duivensportverenigingen zijn zodanig gesitueerd, dat in deze (3) gevallen privatisering geen logische keuze is. Op die manier worden mogelijke toekomstige ontwikkelingen niet bemoeilijkt. Overigens zijn op dit moment op de betreffende locaties geen ontwikkelingen voorzien.
4. Onderzoeken verkoop
   Voor 6 panden is het voorstel verkoop te onderzoeken. De activiteiten zouden dan verplaatst kunnen worden naar andere locaties. Voor wat betreft de

peuterspeelzaallocaties hangt dit samen met de ontwikkelingen in het kader van de Harmonisatie kinderopvang.

5. Optimaliseren exploitatie
   Een deel van de accommodaties kan financieel worden geoptimaliseerd via bijvoorbeeld het optimaliseren van huuropbrengsten of een betere exploitatie. Deze acties zullen in samenspraak met de gebruikers en beheerders van de accommodaties worden opgepakt.
6. Onderzoeken haalbaarheid privatiseren
   Voor een aantal sportaccommodaties zijn al gesprekken gaande over privatisering. In alle gevallen vereist privatisering instemming van beide partijen en is het altijd maatwerk. Om vanuit een goede uitgangssituatie te privatiseren, kan het zijn dat de gemeente nog een keer investeert voordat wordt geprivatiseerd. Privatisering speelt men name bij sportaccommodaties en gebouwen die op gemeentelijke grond staan. Het gebouw is dan vaak al wel privaat bezit (bv ijsclubs).
7. Onderhouden
   Het merendeel van de gemeentelijke accommodaties die in eigendom blijven, wordt onderhouden conform het meerjarenonderhoudsplan.

Kanttekeningen
De Oerthe en het Torennest zijn al jarenlang onderwerp van discussie. Voor beide panden geldt dat er geen sprake is van een sluitende exploitatie en dat de activiteiten in principe ook in een andere accommodatie in de buurt kunnen plaatsvinden. Toch wordt voorgesteld beide panden op dit moment te behouden en beide panden een kans te geven. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de wensen in beide wijken en kan een bijdrage worden geleverd aan de leefbaarheid.
In het Accommodatiebeleid wordt voor beide panden voorgesteld de exploitatie te verbeteren. Voor de Oerthe zijn gesprekken gaan met het RIBW om het pand te huren of te kopen. De wijkvereniging kan daar haar activiteiten verder ontplooien en uitbouwen. De activiteiten van de wijkvereniging en het RIBW zullen elkaar kunnen versterken.
Voor het Torennest wordt eveneens voorgesteld de exploitatie te verbeteren. Op dit moment verhuurt de gemeente het pand voor € 3,10 per uur. Onderzocht wordt of met de hoofdhuurder een huurovereenkomst kan worden aangegaan.

Financiële toelichting
Hoofdstuk 7 heeft betrekking op de financiële consequenties van het accommodatiebeleid. De lasten en opbrengsten zijn globaal in beeld gebracht.

Voor de Perspectiefnota 2017 voeren wij een Investeringsprogramma Duurzaamheid op. Dit investeringsprogramma is specifiek gericht op maatschappelijke accommodaties en bestaat uit de volgende onderdelen:
- Beperking energievraag gemeentelijke gebouwen;
- Gebruik duurzame energie gemeentelijke gebouwen;
- Stimuleren duurzaamheid overig maatschappelijk vastgoed;
- Onderzoek gebruik (rest-)warmte maatschappelijk vastgoed;
- Expertise en coördinatie.

Voor de jaren 2018, 2019, 2020 en 2021 gaat het in totaal om respectievelijk € 275.000 voor 2018 en de resterende jaren € 235.000 per jaar.

De renovatie van Markt 56 maakt onderdeel uit van de Uitvoeringsagenda Binnenstad. Vernieuwing van toiletgebouwen van de havens is wenselijk en zal uitgewerkt worden via het toeristisch beleid. Voor onderhoud van gemeentelijke gebouwen wordt gewerkt met de voorziening Maatschappelijk vastgoed. De zwembaden maken hier nog geen deel van uit. In de Perspectiefnota 2018-2021 stellen wij voor extra geld beschikbaar te stellen voor de zwembaden en ze vervolgens onderdeel te laten vormen van de voorziening Maatschappelijke vastgoed.

De opbrengsten zijn globaal geraamd op € 405.000. Dit betreft indicatieve verkoopopbrengsten, gebaseerd op 60% van de WOZ-waarde, verminderd met de boekwaarde. Het betreft in eerste instantie mogelijke verkoop van 6 panden. Daarnaast zijn opbrengsten te verwachten door

verbetering van de exploitatie van een aantal panden. Op voorhand is hier echter geen berekening van te maken. Dit zal op pandniveau worden bezien bij de verdere uitwerking van het accommodatiebeleid.

Communicatietraject
In september 2016 is het visie-gedeelte toegelicht tijdens een bijeenkomst met sportverenigingen. Tijdens de dorpshuizenbijeenkomst op 10 april 2017 is het accommodatiebeleid toegelicht.

Met een aantal partijen waarvoor het accommodatiebeleid mogelijk gevolgen heeft, is gesproken. Na vrijgave van het concept-accommodatiebeleid wordt een inspraakperiode gehouden waarbij het plan op reguliere wijze ter inzage wordt gelegd en een inloopmiddag-/avond wordt gehouden. Reacties zullen u worden voorgelegd bij de vaststelling van het Accommodatiebeleid.

Uitvoering en planning

- Inspraak met terinzagelegging 6 weken, inloopbijeenkomst juni
- Vaststelling voorzien college 12 september 2017, politieke markt 3 oktober 2017, raad 17 oktober 2017

Bijlage

1. Kleurrijk accommoderen, accommodatiebeleidsplan Steenwijkerland
2. Vastgoedregistratie