

Contourennota Accommodatie- en Vastgoedbeleid 2019

J. Hanegraaf, I. Kok en S. el Yaakoubi
06-02-2019

Naam opsteller	J. Hanegraaf, I. Kok en S. el Yaakoubi	Datum vaststelling	
Team	Openbare Ruimte en Vastgoed en Sociaal Beleid	Vastgesteld door	
Datum en versie	06-02-2019	Eventueel publicatiedatum	
		Zaaknummer	58111

Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Via het maatschappelijk vastgoed wenst de gemeente belangrijke doelen te realiseren. Die doelen hebben te maken met missie, visie en kernwaarden van de gemeente. Ook de aanbevelingen uit het rekenkameronderzoek naar maatschappelijk vastgoedbeheer zijn input geweest voor deze beleidsnota.

Maatschappelijk vastgoed die de gemeente in stand houdt door het in bezit te hebben en/of door de exploitatie (deels) te financieren, moeten als instrument bijdragen aan:

1. Sociale verbindingen in dorpskernen,
2. Toekomstbestendige dorpskernen met voorzieningen op maat,
3. Levendige dorpskernen met een eigen identiteit
4. Solide en toekomstbestendige gemeentelijke financiën.

Wat gaan we ervoor doen?

Met het vaststellen van de Contourennota stelt u een kader vast dat bepalend is voor het behalen van de strategische doelen die de gemeente nastreeft met het maatschappelijk vastgoed. Het is ook het kader waarlangs we door middel van co-creatie integrale huisvestingsplannen willen maken per kern. Om daadwerkelijk tot integrale huisvestingsplannen per kern te kunnen komen, is het noodzakelijk dat er gelijktijdig een aantal pijlers wordt uitgewerkt. Het gaat dan om de volgende pijlers: Duurzaamheid, Sport en Harmonisatie huurtarieven.

De nota is richtinggevend op strategisch niveau. Het is daarmee een onderlegger en toetsingskader voor besluiten en projecten waarbij maatschappelijk vastgoed een rol speelt op tactisch en uitvoerend niveau. Bij toekomstige besluiten zal dan ook altijd terug gegrepen moeten worden naar dit besluit om nieuw vastgoed en accommodatie beleid effectief te maken. Tegelijk biedt het de ruimte om op het tactische en uitvoerend niveau flexibel te zijn en maatwerk te leveren. Keuzes zullen daarbij vanuit dit denkkader beargumenteerd moeten worden.

Wat gaat het ons kosten?

De gemeente zet bij de integrale huisvestingsplannen per kern in op budget neutrale uitvoering over de gehele gemeente en eventueel verschuiving van middelen per kern. Er is immers geen bezuinigingstaakstelling. Door gebouwen af te stoten, genereren we middelen om te investeren in maatschappelijk vastgoed.

Daar waar uitwerkingen om extra budget vragen, zoeken we draagvlak bij de raad middels het indienen van separate voorstellen via de kadernota/begroting.

Inhoudsopgave

Samenvatting	0
Hoofdstuk 1 Inleiding	2
Urgentie	2
Co-creatie	2
Functie van de Contourennota accommodatie- en vastgoedbeleid	2
Opbouw	2
Hoofdstuk 2 Beleidskader	4
Beleidsplan Sociaal Domein 2017-2020	4
Sociaal, Cultureel en Maatschappelijk accommodatiebeleid 2012	4
Beleidsnota Duurzaamheid 2016-2020	4
Sportnota 2016-2020	4
Beleidsnota Ruimte voor inwonersinitiatieven	5
Dorp/kern ontwikkelingsplannen	5
Rekenkamerrapport	5
Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP)	5
Raadsbesluit bibliotheken	5
College Uitvoeringsprogramma	6
Hoofdstuk 3 Definitie, doelen, knoppen en uitgangspunten	7
Definitie maatschappelijk vastgoed	7
Doelen maatschappelijk vastgoed	7
Knoppen	7
Uitgangspunten	12
Hoofdstuk 4 Interactief proces	14
Wendbare en flexibele organisaties	14
Wendbare en flexibele accommodaties	14
Wendbare en flexibele gemeente	15
Hoofdstuk 5 Pijlers, rekenkamerrapport en planning	16
Pijlers	16
Rekenkamerrapport	17
Planning	18
Hoofdstuk 6 Slimme uitvoering	20
Proces van co-creatie	20
Integrale huisvestingsplannen per kern	20
Alle kansen benutten	20
Hulpmiddel/toetsingskader besluiten maatschappelijk vastgoed	20
Bijlagen	23
Bijlage 1: Enquetresultaten per kern	23

Hoofdstuk 1 Inleiding

Als gemeenschap bouwt Lingewaard aan een samenleving waarin iedereen op een prettige manier en naar eigen keuze zijn leven kan invullen. Initiatieven en activiteiten van inwoners nemen hierbij een belangrijke plaats in. Een van de uitgangspunten die wij hierbij hanteren is:

- Er zijn goede sociale voorzieningen in de leefomgeving. (Bron: Sociale Visie Lingewaard 2022)

Urgentie

Door vergrijzing en ontgroening zullen de inwoners van 2035 een andere vraag naar accommodaties hebben dan nu. De bevolking jonger dan 19 jaar zal met 4,7% afnemen en de bevolking van 65 jaar of ouder neemt tot 2035 toe met 12,2 % (CBS gegevens 2018). Vragen die zich opdringen zijn bijvoorbeeld: 'Is er straks voldoende capaciteit in de dorpshuizen voor de oudere doelgroep?' en 'Zijn er straks voldoende leden voor de sportclubs?'. Daarnaast hebben maatschappelijke ontwikkelingen zoals ouderen die langer thuis wonen, afnemende animo voor langdurig vrijwilligerswerk en bestuursfuncties en de trend van multifunctionaliteit (integrale kind centra, multifunctionele accommodaties), gevolgen voor de samenleving en de accommodaties.

De gemeente wil graag dat accommodaties ook in de toekomst blijven aansluiten bij de vraag. Ze heeft daarvoor juist de gebruikers/inwoners en beheerders van de accommodaties nodig. Zij weten het beste hoe de accommodaties gebruikt worden en wat er nu moet veranderen om toekomstbestendig te zijn. Sleutelwoorden zijn daarbij "wendbaarheid en flexibiliteit". Flexibel inspelen op (toekomstige) vraag naar maatschappelijke accommodaties. En wendbaarheid, door niet te stollen maar in beweging te blijven! Vooral voor en door inwoners bedacht en georganiseerd.

Co-creatie

De rollen van gemeente en van maatschappelijke organisaties zijn aan het veranderen. De gemeente trekt zich meer terug en maakt inwoners steeds meer verantwoordelijk voor oplossingen. De nieuwe maatschappelijke verhoudingen vereisen nieuwe bestuurlijke arrangementen. Inwoners en maatschappelijke organisaties komen meer aan zet. De gemeente faciliteert meer. Daarom is een traject van co creatie ingezet om maatschappelijke behoeften te peilen. En uitgangspunten te benoemen en eerste ideeën te inventariseren, waarbij inwoners aan het roer staan. Om dit proces van co-creatie met dezelfde energie uit te werken, geeft de gemeente de kaders aan middels deze contourennota. Het college van B&W en de raad van de gemeente Lingewaard geven daarmee de (beleid)ruimte aan welke zij kan bieden bij de verdere uitwerking naar concrete invulling van integrale huisvestingsplannen per kern.

Functie van de Contourennota accommodatie- en vastgoedbeleid

In deze nota leggen we de relatie tussen de strategische doelen die de gemeente zich stelt en de wijze waarop zij haar maatschappelijk vastgoed wil gebruiken om die doelen voor nu en in de toekomst te bereiken. Dat vertaalt zich naar de wijze waarop in het vervolg met maatschappelijk vastgoed zal worden omgegaan. Dit betekent meer aandacht voor (inwoners) activiteiten, meer aandacht voor eigen kracht van de gemeenschap en meer aandacht voor financiële effectiviteit. Daarmee ontstaat een scenario dat de strategische doelen van de gemeente Lingewaard transparant en eenduidig vertaalt naar de dagelijkse praktijk van het accommodatie- en vastgoedbeleid. Tevens wordt daarmee richting gegeven aan de toekomstige ontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed in de dorpskernen. Ook de aanbevelingen uit het rekenkameronderzoek naar maatschappelijk vastgoedbeheer zijn belangrijke bouwstenen geweest voor deze beleidsnota.

Opbouw

In H2 staat het huidige aanpalende beleidskader beschreven dat invloed heeft op de wijze waarop de gemeente met haar maatschappelijk vastgoed wil omgaan. In H3 komt de definitie van het maatschappelijk vastgoed aan de orde, worden de strategische doelen beschreven, de knoppen waaraan de gemeente kan

draaien en de uitgangspunten met betrekking tot het maatschappelijk vastgoed beschreven: de basis voor het accommodatie- en vastgoedbeleid. Hierna gaan we in op de opbrengst van het interactieve traject: H4 geeft invulling aan de rollen van betrokkenen. De verdere uitwerking in pijlers, inclusief de bijbehorende planning komt in H5 aan de orde. We sluiten in H6 af met de wijze waarop we de integrale huisvestingsplannen per kern willen vormgeven en beschrijven een hulpmiddel dat gebruikt kan worden bij toekomstig te nemen besluiten aangaande het maatschappelijk vastgoed en dat helpt om besluiten transparant, eenduidig, consequent en zo eerlijk mogelijk te maken.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Deze accommodatie- en vastgoedbeleidsnota staat niet op zichzelf. Er is bestaand beleid die de basis hiervoor heeft gevormd. Deze bestaande beleidskaders zijn ook uitgangspunt geweest voor het interactieve traject: vanuit deze kaders is gewerkt aan een specifieke invulling voor maatschappelijke accommodaties. Daarnaast vormen de in het college uitvoeringsprogramma verwoorde uitgangspunten aangaande het maatschappelijk vastgoed een belangrijk kader en zijn de aanbevelingen uit het rekenkamerrapport ook meegenomen in het opstellen van nieuw beleid.

Beleidsplan Sociaal Domein 2017-2020

Voor de accommodaties met maatschappelijke functies, de sportaccommodaties, SCC's en dorpshuizen is het Beleidsplan Sociaal Domein van belang. Daarin worden de volgende uitgangspunten benoemd die relevant zijn voor het accommodatiebeleid:

1. In de gemeente Lingewaard is een goede sociale infrastructuur. Deze omvat alle sociale voorzieningen waar inwoners in hun leven mee te maken kunnen krijgen. Het gaat daarbij zowel bijvoorbeeld om vrijetijdsbesteding zoals sport en ontmoeting (0^e lijns), welzijnsvoorzieningen en onderwijs als om het beschikbaar zijn van arbeidsinschakeling en bijstand. Hierbij hoort ook ondersteuning en hulp op alle niveaus zoals maatschappelijk werk (1^e lijns) en de mogelijkheid van bijvoorbeeld individuele begeleiding of intensieve psychische hulp (2^e en 3^e lijns).
2. Deze voorzieningen zijn vraaggericht.
3. Deze voorzieningen moeten betaalbaar zijn.
4. Inwoners zitten aan het stuur van hun eigen leven.
5. De gemeente werkt gebiedsgericht. Dit betekent dat inwoners in hun directe leefomgeving terecht kunnen voor sociale basisvoorzieningen en voor de toegang tot ondersteuning of hulp.
6. De gemeente versterkt samen met de bestuursorganisatie de functie van het dorpshuis en de sociaal culturele centra in de kernen.
7. Samen met anderen; door meer en beter samen te werken (inwoners en organisaties) kan gewerkt worden aan een toekomstbestendig resultaat.

Sociaal, Cultureel en Maatschappelijk accommodatiebeleid 2012

In deze notitie is een start gemaakt om de maatschappelijke accommodaties in Lingewaard een plek te geven. Multifunctioneel, Zelfredzaamheid en Maatwerk zijn dan de uitgangspunten. In elke kern is een dorpshuis/Sociaal cultureel centrum. Deze zijn dé ontmoetingsplekken van de kern.

Beleidsnota Duurzaamheid 2016-2020

In de beleidsnota Duurzaamheid streeft de gemeente Lingewaard naar minimaal energielabel B voor haar gemeentelijk vastgoedbezit. De gemeente verduurzaamt liever één gebouw goed, dan veel gebouwen beperkt. Energiebesparende maatregelen die binnen tien jaar terug te verdienen zijn, moeten worden genomen. Vóór begin van de energetische renovatie van een gebouw worden met de gebruiker nieuwe afspraken gemaakt over huurcontracten en eventuele subsidies. In het College Uitvoeringsprogramma (zie hierna) staan de ambities meer geconcretiseerd genoemd.

Sportnota 2016-2020

Ten aanzien van de sportaccommodaties zijn in de sportnota 2016-2020 actiepunten geformuleerd waar de gemeente zich voor gaat inzetten. Doel is om de kwaliteit en capaciteit van de binnensportaccommodaties te verbeteren. Tevens lossen we de voornaamste capaciteitsknelpunten in de buitensport op. De nota geeft ook aandacht voor de maatschappelijke rol van sport en bewegen. Acties op het gebied van samenwerking tussen sport, welzijn (sport en cultuur coaches), onderwijs en zorg zijn relevant voor de uitvoering van het accommodatiebeleid. Daarnaast wordt gefocust op een duidelijk gemeentelijk aanspreekpunt voor sportverenigingen in de vorm van de accounthouder sport.

Beleidsnota Ruimte voor inwonersinitiatieven

In de beleidsnota Ruimte voor inwonersinitiatieven geeft de gemeente aan op welke manier er ruimte is voor inwonersinitiatieven en welke rol de gemeente daarbij heeft. Relevante uitgangspunten voor het accommodatiebeleid zijn:

- georganiseerde groepen en instellingen kennen het belang om actief mee te bewegen met de initiatieven in de samenleving;
- de gemeente denkt positief mee en faciliteert waar inwoners met ideeën komen. Faciliteren kan bestaan uit het wijzen op de beschikbaarheid van platforms en voorzieningen.

Dorp/kern ontwikkelingsplannen:

In diverse kernen hebben inwoners een dorpsontwikkelingsplan opgesteld. In deze plannen staan de acties en ontwikkelingen waar de inwoners zich graag hard voor willen maken. Een nieuw te ontwikkelen integraal accommodatiebeleid moet hierop aansluiten, want dat doet recht aan wat inwoners willen en waar draagvlak voor is.

Rekenkamerrapport

De rekenkamercommissie heeft in 2018 een onderzoek gedaan naar het beheer van maatschappelijk vastgoed in de gemeente Lingewaard voor de periode 2011 tot 2018. Haar bevindingen heeft ze vastgelegd in een rapportage gericht aan de raad (behandeling januari/februari 2019). Naast ambitie, feitelijkheden en beheer en organisatie wordt ingegaan op de vraag hoe de raad geïnformeerd wordt over de uitvoering van het vastgoedbeleid: hoe kan de raad sturen en remmen waar het gaat om de omgang met de vastgoedportefeuille?

De rekenkamercommissie doet een aantal aanbevelingen op het gebied van sturingsinformatie, harmonisatie huurprijzen, doelstellingen maatschappelijk vastgoed in relatie tot andere gemeentelijke beleidsdoelen en inzicht- en organisatie op orde. In hoofdstuk 5 laten we zien wat we met deze aanbevelingen doen.

Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP)

Op 19 december 2017 is de Stand Van Zaken notitie Onderwijs 2017 aan de gemeenteraad aangeboden. In die notitie is met de verwijzing naar de opgestelde Transitieatlas Onderwijs inzicht gegeven in de huidige stand van zaken van het scholenbestand in de gemeente Lingewaard. In de notitie is ook aangegeven welke stappen de gemeente Lingewaard wil zetten om, samen met de bij het onderwijs betrokken partijen, te komen tot een Integraal Huisvestingsplan Onderwijs.

Naar aanleiding van deze notitie en het coalitieprogramma 2018-2022 is in samenspraak met de schoolbesturen en de kinderopvangorganisaties een Integraal Huisvestingsplan Onderwijs opgesteld. Dit plan geeft de beleidskaders en de planning van de (ver)nieuwbouw van alle Primair en Voortgezet Onderwijs schoolgebouwen in de gemeente voor een termijn van 16 jaar. Dit plan staat op de agenda voor de gemeenteraad van februari 2019.

Raadsbesluit bibliotheken

De raad heeft in december 2016 besloten de huidige infrastructuur van de bibliotheekvoorziening in de kernen Huissen, Bemmelen en Gendt te behouden, waarbij jaarlijks wordt onderzocht of een verhuizing naar het sociaal cultureel centrum mogelijk is. In Huissen is de Bibliotheek inmiddels gevestigd in het Convent. In Gendt en Bemmelen bekijken wij jaarlijks of een verplaatsing naar het SCC/dorpshuis mogelijk is. Verder heeft de raad besloten de bibliotheekvoorzieningen in Angeren, Doornenburg en Haalderen vorm te geven als een servicepunt. Hierbij is de samenwerking tussen school en servicepunt van belang. Deze servicepunten zijn in deze kernen in 2017 allemaal gerealiseerd in de dorpshuizen. De servicepunten hebben een goede aantrekkingskracht en zijn succesvol.

College Uitvoeringsprogramma (CUP)

In het College Uitvoeringsprogramma staat een aantal belangrijke uitgangspunten genoemd met betrekking tot het maatschappelijk vastgoed. Multifunctionaliteit, duurzaamheid, leefbaarheid en eigen kracht in de kernen zijn sleutelbegrippen die voor al het maatschappelijk vastgoed gelden. Meer specifiek staan er uitgangspunten in voor:

Duurzaamheid: in 2022 moeten alle gemeentelijke gebouwen minimaal energielabel B hebben. Ook willen we duurzame energie opwekken op daarvoor geschikte eigen gebouwen. En zal er een plan voor zonnepanelen voor eigen gebouwen in 2019 gereed zijn (project Zon op daken). In 2019 leggen we op minimaal 5 gemeentelijke gebouwen minimaal 2500 zonnepanelen. In 2020 komen we met een plan om de gemeentelijke organisatie energieneutraal te maken.

Sociale basisvoorzieningen: het is belangrijk dat mensen in hun eigen omgeving terecht kunnen voor sociale basisvoorzieningen en de toegang tot ondersteuning of hulp.

Eigen kracht: de kracht van de inwoner en van de samenleving komt duidelijk naar voren in bijvoorbeeld de dorps- en wijk ontwikkelplannen en inwonersinitiatieven.

Onderwijshuisvesting: ook wordt het als een belangrijke taak beschouwd om onderwijshuisvesting op orde te krijgen. Schoolgebouwen dienen aangepast te worden aan eisen van modern onderwijs. Doorontwikkeling IKC's en doorgaande ontwikkelijnen worden ondersteund.

Sportvoorzieningen en culturele voorzieningen: focus ligt op meer samenwerking tussen organisaties, verenigingen en inwoners. Sport, bewegen en cultuur zijn een prima middel voor sociale samenhang. Het niveau van de sportvoorzieningen is op een behoorlijk hoog peil. Daarom is vooral stimuleren van samenwerken aan de orde.

Accommodaties: het gebruik door meerdere doelgroepen wordt uitgangspunt. Integratie sport, welzijn en cultuur is de basis voor het nieuwe beleid. Dit geldt ook voor de open club gedachte. Sociaal culturele en sportaccommodaties zijn in het algemeen kwalitatief en kwantitatief op peil. Er zijn een paar uitzonderingen, die extra aandacht krijgen, zoals een

- Permanente voorziening gymonderwijs Huissen (OBC)
- Oplossing accommodatie probleem turnvereniging SGS
- Onderzoek naar een samenhangende oplossing voor het ruimtegebrek bij en de noodzaak tot renovatie van verenigingsaccommodaties in Huissen, in combinatie met de wens voor een multifunctionele ruimte.
- Geschikte locatie in Bemmelen en Huissen waar gemeentelijke bijeenkomsten kunnen plaatsvinden

Hoofdstuk 3 Definitie, doelen, knoppen, uitgangspunten

Definitie maatschappelijk vastgoed

Voordat we ingaan op de doelen die we nastreven als het gaat om maatschappelijk vastgoed, willen we eerst even helderheid scheppen over wat we verstaan onder maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed definiëren wij als (bron: bouwstenen voor sociaal):

1. Gebouwen of terreinen in eigendom van gemeente en eigendom van derden
2. Waar maatschappelijke diensten op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of medische zorg
3. Aan inwoners worden verleend of door inwoners zelf worden gecreëerd
4. Waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt
5. Waarin vraag (inwoners) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen en waar iedereen (voor wie het beleid bedoeld is) toegang toe heeft

Met deze definitie maken we helder dat we in de benadering van het maatschappelijk vastgoed in Lingewaard zowel het vastgoed in het bezit van de gemeente alsook ook het vastgoed in het bezit van derden meenemen. Dit geldt dus ook voor schoolgebouwen. Ook geven we met deze definitie aan dat we alleen over maatschappelijk vastgoed spreken als de exploitatie deels of geheel door de gemeente wordt gefinancierd. De activiteiten die plaatsvinden in het maatschappelijk vastgoed zijn vraaggericht en kunnen door inwoners zelf zijn bedacht.

Doelen maatschappelijk vastgoed

Via het maatschappelijk vastgoed wenst de gemeente belangrijke doelen te realiseren. Die doelen hebben te maken met missie, visie en kernwaarden van de gemeente.

Maatschappelijk vastgoed die de gemeente in stand houdt door het in bezit te hebben en/of door de exploitatie (deels) te financieren, moeten als instrument bijdragen aan:

1. Sociale verbindingen in dorpskernen,
2. Toekomstbestendige dorpskernen met voorzieningen op maat,
3. Levendige dorpskernen met een eigen identiteit
4. Solide en toekomstbestendige gemeentelijke financiën.

Knoppen

Deze strategische doelen vertalen zich naar drie kenmerken waarop het maatschappelijk vastgoed kan worden ingezet om deze doelen te behalen: dit zijn de knoppen waaraan de gemeente kan draaien c.q. waarop de gemeente kan sturen. Ten eerste is er de relatie tussen gebouwen, activiteiten, sociale verbindingen, voorzieningen, identiteit en levendigheid (knop 1). Ten tweede is er de relatie tussen gebouwen voor de gemeenschap en de rol van de gemeente daarbij zowel in geld als in menskracht (knoppen 2 en 3).

Knop 1: gebouw of activiteit

Waardoor wordt een dorp levendig, toekomstbestendig en zijn er voldoende sociale verbindingen? Komt dat doordat er goede en voldoende gebouwen staan of omdat er veel activiteiten en diensten voorhanden zijn?

Gaat een gemeente uit van het eerste, dan zijn gebouwen het vliegwiel van maatschappelijke ontwikkeling. Als het gebouw er staat, komen de mensen daar vanzelf bij elkaar en ontstaan er activiteiten, levendigheid en eigen identiteit. Gaat een gemeente uit van het tweede, dan moeten gemeenschappen en inwoners vooral geholpen worden met bij elkaar komen, ontmoeten en bij het organiseren van activiteiten en (welzijns) diensten. Als er wat te doen is, ontstaat er levendigheid, sociale samenhang en eigen identiteit.

Bij de eerste mening investeert een gemeente in gebouwen en sportvoorzieningen. Ieder dorp of wijk heeft dan een aanbod van gebouwen (scholen, sportvoorzieningen, dorpshuizen/MFC's). In het tweede geval investeert een gemeente in activiteiten voor en door de gemeenschap. Voor ieder dorp is er, bijvoorbeeld, een dorpsagenda en een groot activiteitenaanbod dat wordt ondersteund.

KNOP 1: gebouwen als vliegwiel van ontwikkeling vs. activiteiten als vliegwiel van ontwikkeling

Knop 2: Een gemeente ontzorgt of ondersteunt

Het gaat bij deze knop om de verhouding tussen een gemeente en de gemeenschap en haar inwoners. Sinds een aantal jaren voltrekt zich de overgang van de verzorgingsstaat naar de participatie samenleving. Wat is de houding van een gemeente? Ontzorgt een gemeente haar inwoners of helpt zij de inwoner en de gemeenschap met het realiseren van initiatieven en activiteiten die de inwoners ontwikkelen (eigen kracht)?

Bij de eerste houding denkt een gemeente voor haar inwoners en ontzorgt ze zoals jaren is gedaan in de verzorgingsstaat. Daar past een houding van een gemeente bij die zelf initiatieven neemt of initiatieven snel overneemt, plannen maakt en gebouwen exploiteert en beheert. Een gemeente vraagt lage huren en tarieven en springt regelmatig bij als zaken organisatorisch of financieel niet goed lopen. Sluiten of stoppen is geen optie.

Bij de tweede houding, die bij de participatiemaatschappij hoort, is een gemeente terughoudender. De gemeenschap neemt het initiatief en gaat op zoek naar manieren om hun wensen te realiseren. De gemeente adviseert en helpt als daarom gevraagd wordt. Overnemen is niet aan orde. De inwoner zit aan het stuur en moet zijn eigen kracht laten zien. Zelfwerkzaamheid en veel inzet van vrijwilligers hoort bij deze houding. Net als stoppen en sluiten als er geen draagvlak is of ondergebruik van een gebouw.

KNOP 2: gemeente ontzorgt vs. gemeente ondersteunt
--

Knop 3: Kostenefficiënt of wensen van de gemeenschap

Bij het realiseren en in stand houden van gebouwen voor de gemeenschap kan een gemeente zich laten leiden door de wensen en standpunten van de gemeenschap. Worden die zo veel als mogelijk tegemoetgekomen of wordt er ook rekening gehouden met eigen doelen en belangen? Kostenefficiëntie is dan een gemeentelijk belang dat kan botsen met de standpunten van de gemeenschap.

Ervaring leert dat de wensen van de gemeenschap vaak vertaald worden in standpunten over een eigen gebouw voor de club of vereniging, een school in het dorp of een plek waar gemakkelijk en laagdrempelig gebruikt van gemaakt kan worden. Vaak ook wil iedere groep haar eigen onderkomen ongeacht hoe vaak dat gebruikt wordt. IJkpunt voor de gemeente bij vastgoedbeslissingen als de wensen van de gemeenschap centraal staan is de tevredenheid van de inwoners. De effectieve en efficiënte inzet van gemeentelijke middelen speelt dan een minder grote rol. Tarieven en huren zijn vooral afgestemd op wat maatschappelijk aanvaardbaar is c.q. wat niet op te veel weerstand in de gemeenschap stuit. Leegstand of ondergebruik van een gebouw is aanvaardbaar.

Een gemeente kan ook meer letten op het maatschappelijk belang. De effectieve en efficiënte inzet van haar (publieke) middelen wordt dan een belangrijk uitgangspunt omdat ze doelmatig met de haar toekomstige publieke middelen wil of moet omgaan (solide en toekomstbestendige gemeentelijke financiën). Daarmee kunnen de standpunten van inwoners en het belang van een gemeente uit elkaar lopen.

Het financiële en maatschappelijke rendement van een investering in een gemeentelijk gebouw is bij deze houding voor een gemeente van groter belang. Optimaal gebruik van een gebouw door multifunctionaliteit of inzet van gebouwen van derden (zalencentrum, kerken, scholen) zijn dan manieren voor een gemeente om kostenefficiënt te zijn. Bij ondergebruik van een voorziening kan gekeken worden of sluiting en/of samenvoeging met een andere voorziening een optie is. De gemeente zal huren richting kostendekkendheid willen brengen.

De gemeente en haar inwoners zullen intensief met elkaar in gesprek moeten om hun belangen te verenigen en elkaars belangen ook moeten erkennen.

Scenario's

Met deze drie knoppen, zelfs als ze alleen maar aan/uit kunnen, zijn veel scenario's te maken voor een nieuw accommodatie- en vastgoedbeleid. Echter knop 2 (ontzorgen of ondersteunen) en knop 3 (kosten efficiency) overlappen deels en hebben te maken met minder snel het initiatief naar zich toetrekken door een gemeente en minder vanzelfsprekend de kosten dragen door de gemeente. Door de knoppen 2 en 3 samen te voegen en af te zetten tegen knop 1 (gebouwen vs. activiteiten) ontstaan er vier scenario's die goed van elkaar te onderscheiden modellen voor accommodatie- en vastgoedbeleid opleveren.

Het zal moeilijk zijn om voorbeelden uit de praktijk te vinden van gemeenten die zo omgaan met hun maatschappelijk vastgoed als in de scenario's is omschreven. Het is vooral een gedachtenoefening om te bedenken welk nieuw accommodatie- en vastgoedbeleid bij de gemeente Lingewaard past.

Scenario's	Gebouwen leidend		Activiteiten leidend
Wensen gemeenschap leidend + gemeente trekker	Scenario A: Gemeente bouwt ruim voor de wensen van de gemeenschap Gemeente onderhoudt, exploiteert en beheert zelf gebouwen		Scenario B: Gemeente ondersteunt alle activiteiten die de gemeenschap belangrijk vindt. Gemeente onderhoudt, exploiteert en beheert (op verzoek) gebouwen
Kosten efficiënt + gemeente helper	Scenario C: Gemeente onderhoudt vastgoed doelmatig Gemeente bevordert multifunctionaliteit Gemeente dirigeert activiteiten richting haar vastgoed		Scenario D: Gemeente subsidieert activiteiten Gemeente beperkt haar rol in vastgoed actief (verzelfstandiging en commercialisering, gebruik van voorzieningen van derden wordt benut) Gemeente stoot gebouwen af

In scenario A ziet een gemeente in gebouwen het vliegwiel om sociale samenhang en levendigheid in de dorpen en wijken te krijgen en conformeert zij zich aan de wensen van de gemeenschap. Qua accommodatie- en vastgoedbeleid streeft men naar een ruim en aantrekkelijk aanbod van scholen, buurt- en dorpshuizen en sportvoorzieningen. Aantrekkelijk aanbod wordt bereikt door de gebouwen zelf te onderhouden en exploiteren op een hoogkwalitatief niveau. De gebouwen worden beschikbaar gesteld voor een laag (niet-kostendekkend) tarief. Leegstand is geen punt. Dat hoort erbij. Daarnaast is er veel geld om tot een aantrekkelijk activiteitenaanbod in die gebouwen te komen.

In scenario B ziet een gemeente in het organiseren, faciliteren en subsidiëren van activiteiten en (welzijns-) diensten het beste middel om de gewenste levendigheid en sociale samenhang te realiseren. Er moet vooral veel gebeuren. Het maakt niet uit waar in de kern. Gebouwen zijn minder belangrijk voor het behalen van maatschappelijke doelen. Als er al gemeentelijk vastgoed is, moet het vooral voor activiteiten ingezet kunnen worden. Multifunctioneel gebruik en medegebruik zijn beter dan mono-gebruik. Leegstand wordt alleen met zachte hand bestreden. Bijvoorbeeld door geld dat uitgespaard kan worden op huisvesting, in gezet wordt voor meer activiteiten. De huren en tarieven van gemeentelijk vastgoed mogen laag blijven voor maatschappelijke organisaties en verenigingen. Nieuwbouw wordt alleen geïnitieerd als dat goedkoper is dan de huidige gebouwen en er aantoonbaar behoefte is. Of omdat er geen ander alternatief (kerk, sportclub, café) voorhanden is.

In scenario C gelooft een gemeente in gebouwen als vliegwiel voor maatschappelijke ontwikkeling. Alleen zijn de middelen (geld en menskracht) beperkt. Bovendien moeten de inwoners zelf aan de slag om zaken voor elkaar te krijgen. In het accommodatie- en vastgoedbeleid is onbeperkt bouwen niet aan de orde. Het nut en de noodzaak van een investering zullen nadrukkelijk aangetoond moeten worden. Zoals ook het draagvlak in de gemeenschap. Is er echt behoefte aan dit gebouw in de gemeenschap? Is het huidige gebouw echt aan vervanging toe of kan er nog gerenoveerd worden? Wat zal de bezettingsgraad zijn? Er wordt kritisch gekeken naar diezelfde bezettingsgraad en alternatieven in bijvoorbeeld scholen, commerciële zalencentra of sportclubhuizen (combineren en multifunctionaliteit). Wel blijft het streven naar een aanbod van dorpshuizen, sportvoorzieningen en scholen in iedere wijk en ieder dorp. Het gaat er daarbij vooral om dat de functie (dorpshuis, school, sportvoorziening) gehandhaafd blijft in enige vorm. Er wordt kritisch gekeken naar zelfredzaamheid en het zelf organiserend vermogen van de gemeenschap bij het beheer en de exploitatie van gebouwen. Onderhoud en realisatie blijven een gemeentelijke taak omdat dat een specialisme is dat niet aan leken overgelaten kan worden. Verhuurtarieven gaan naar kostendekkendheid. Sluiting van een gebouw is niet uitgesloten, mits er een aantrekkelijk alternatief voorhanden is. Ook kunnen commerciële activiteiten en huurders toegelaten worden om de financiële effectiviteit te verbeteren.

In scenario D heeft een gemeente weinig met maatschappelijk vastgoed. In het accommodatie- en vastgoedbeleid worden het bezit en beheer tot een minimum beperkt (de wettelijke taak voor onderwijs). Wat er is, wordt zo goed mogelijk benut. Activiteiten en eigen kracht zijn immers leidend en er is beperkt geld beschikbaar. Onderhoud ligt op een sober niveau met het accent op bouwkundige instandhouding en veiligheid. Voor het beheer en de exploitatie wordt gezocht naar de goedkoopste oplossing. Dat kan ook uitbesteding zijn aan een commerciële beheersorganisatie (Sportfondsen, Optisport e.d.) of aan lokale verenigingen of dorpsraden. Verhuurtarieven zijn zo veel als mogelijk kostendekkend.

Huidige praktijk Lingewaard

De wijze waarop Lingewaard momenteel met haar maatschappelijk vastgoed omgaat, lijkt tussen scenario A, B, C en D te zitten. Verenigingen zijn soms in relatief dure accommodaties gehuisvest tegen lage of geen huur. Tegelijkertijd is er sprake van het faciliteren van veel inwonersinitiatieven zoals bijvoorbeeld de Zandse kerk en Providentia. De gemeente stimuleert de kracht van de inwoners (Doornenburg) maar bouwt ook om aan de wens van verenigingen te voldoen (sport zoals voetbal/hockey), zoveel mogelijk binnen de kaders van het sportbeleid. In het Sociaal Domeinplan staat dat de gemeente de kracht van de inwoners stimuleert en dat de gemeente het voorzieningenniveau daarop afstemt.

Scenario E als model voor toekomstig accommodatie- en vastgoedbeleid

Nieuw accommodatie- en vastgoedbeleid is allereerst een kwestie van bewust omgaan met de drie uitgangspunten uit de scenario's. Dat vertaalt zich naar de dagelijkse praktijk van beheer en exploitatie, in de omgang met inwoners en in de bereidheid die uitgangspunten consequent toe te passen bij concrete projecten.

In het college uitvoeringsprogramma is er veel aandacht voor multifunctionaliteit, duurzaamheid, leefbaarheid en eigen kracht in de kernen. Als vertaling daarvan wordt in het nieuwe accommodatie- en vastgoedbeleid opgeschoven naar méér kostenefficiëntie en méér aandacht voor activiteiten waarbij de

gemeente méér ruimte geeft aan de gemeenschap, de inwoners en het verenigingsleven om zelf initiatieven te nemen en oplossingen te vinden voor huisvesting van hun activiteiten.

Daarmee wordt aangesloten op de houding die de gemeente zichzelf in het Sociaal Domeinplan geeft. Het spreekt bovendien de creativiteit, verantwoordelijkheid en kracht van lokale gemeenschappen aan. Bijkomend effect kan zijn dat de gemeente ruimte krijgt binnen de vastgoedbegroting dat geherinverteerd kan worden in het maatschappelijk vastgoed. Het nieuwe accommodatie- en vastgoedbeleid is immers geen bezuinigingsoperatie.

Om tot levendige en leefbare dorpen te komen met voorzieningen op maat bij solide en toekomstbestendige gemeentelijke financiën ontwikkelt het vastgoedbeleid zich naar scenario E:

- **Meer aandacht voor breed en levendig activiteiten aanbod in het maatschappelijk vastgoed;**
- **Meer ruimte voor eigen kracht van dorpen, wijken en inwoners;**
- **Meer aandacht voor kostenefficiency.**

Scenario's	Gebouwen leidend		Activiteiten leidend
Wensen gemeenschap leidend + gemeente trekker	A: Gemeente bouwt ruim voor de wensen van de gemeenschap Gemeente onderhoudt, exploiteert en beheert zelf gebouwen		B: Gemeente ondersteunt alle activiteiten die de gemeenschap belangrijk vindt. Gemeente onderhoudt, exploiteert en beheert (op verzoek) gebouwen
		Scenario E 1. Meer inzetten op activiteiten 2. Meer ruimte voor eigen kracht 3. Meer inzetten op kostenefficiency	
Kosten efficiënt + gemeente helper	C: Gemeente onderhoudt vastgoed doelmatig Gemeente bevordert multifunctionaliteit Gemeente dirigeert activiteiten richting haar vastgoed		D: Gemeente subsidieert activiteiten Gemeente beperkt haar rol in vastgoed actief (verzelfstandiging en commercialisering, gebruik van voorzieningen van derden wordt benut) Gemeente stoot gebouwen af

Uitgangspunten

Het kiezen voor scenario E vormt de basis voor het nieuwe accommodatie- en vastgoedbeleid. Meer aandacht voor het activiteitenaanbod, eigen kracht en kostenefficiëntie leidt tot een aantal uitgangspunten die leidend zijn in de verdere uitwerking naar integrale huisvestingsplannen per kern. In combinatie met de *definitie voor maatschappelijk vastgoed*, de *strategische doelen* die nagestreefd worden met maatschappelijk vastgoed, het *college uitvoeringsprogramma*, de *uitkomsten van het interactieve proces*, (waarover meer in hoofdstuk 4), de reeds *vastgestelde beleidskaders* zoals verwoord in hoofdstuk 2 en de aanbevelingen uit het *rekenkamerrapport*, gelden de volgende uitgangspunten als kader voor het maatschappelijk vastgoed:

1. **Maatschappelijk vastgoed zijn multifunctionele gebouwen of terreinen in eigendom van gemeente en eigendom van derden waar maatschappelijke diensten plaatsvinden op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of medische zorg.**
2. **Met multifunctioneel wordt een combinatie van functies bedoeld op het gebied van sociaal, welzijn, cultuur, sport, onderwijs, maatschappelijke opvang en/of medische zorg.**
3. **Deze diensten worden aan inwoners verleend of door inwoners zelf gecreëerd.**
4. **De exploitatie van het maatschappelijk vastgoed wordt (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk gemaakt.**
5. **In het maatschappelijk vastgoed komen vraag (inwoners) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar en iedereen (voor wie het beleid bedoeld is) heeft daar toegang toe.**
6. **De maatschappelijke diensten in het maatschappelijk vastgoed dragen bij aan sociale verbindingen in een wijk/dorpskern en/of identiteit van een dorpskern.**
7. **Het maatschappelijk vastgoed is toekomstbestendig en daarmee dus flexibel en wendbaar in gebruik.**
8. **Het maatschappelijk vastgoed wordt beheerd door besturen die samenwerken en steeds op zoek gaan naar de beste oplossing voor een huisvestingsvraagstuk (flexibele en wendbare organisaties) van een maatschappelijke dienst.**
9. **Bij de invulling van het maatschappelijk vastgoed staat de eigen kracht van dorpskernen, wijken en inwoners centraal. De gemeente ondersteunt daar waar nodig en past haar rol daarop aan (wendbare en flexibele gemeente).**
10. **Onderwijsgebouwen maken deel uit van het maatschappelijk vastgoed en hebben ook een ontmoetingsfunctie in de wijk/kern. Via het IHP traject wordt per school/project een plan gemaakt waarin dit wordt meegenomen.**
11. **Sportgebouwen maken deel uit van het maatschappelijk vastgoed en hebben ook een ontmoetingsfunctie in de wijk/kern. Alle kernen beschikken minimaal over basisvoorzieningen om buiten en binnen te kunnen sporten en bewegen. Bij meerdere sportvoorzieningen in een kern is samenwerking uitgangspunt.**
12. **Elke kern heeft een dorpshuis/Sociaal cultureel centrum. Deze zijn dé ontmoetingsplekken van de kern.**
13. **Alle bibliotheken in Lingewaard worden gehuisvest in de dorpshuizen/sociaal cultureel centra waarbij jaarlijks wordt onderzocht of een verhuizing naar de dorpshuizen/sociaal cultureel centra mogelijk is.**

14. **In het maatschappelijk vastgoed is horeca toegestaan, mits deze ondersteunend én ondergeschikt is aan de maatschappelijke diensten.**
15. **Gemeente financiert alleen (delen) van exploitaties van maatschappelijk vastgoed die voldoen aan de voorgaande uitgangspunten.**
16. **Gemeente financiert/ondersteunt alleen maatschappelijke activiteiten/doelen in het maatschappelijk vastgoed die voldoen aan de voorgaande uitgangspunten.**

Hoofdstuk 4 Interactief proces

In het voorgaande hoofdstuk hebben we de kaders beschreven die we als gemeente willen hanteren voor het maatschappelijk vastgoed in Lingewaard. Zoals gezegd zijn deze mede gebaseerd op het interactieve proces dat heeft plaatsgevonden met gebruikers, beheerders en bestuurders van dorpshuizen, sociaal culturele centra en van sportaccommodaties. Zij hebben op verschillende manieren input gegeven.

Aan het interactieve traject deden inwoners op verschillende manieren mee: in een initiatiefgroep, met een enquête, als deelnemer aan een interactieve bijeenkomst met sleutelfiguren, in een diepte-interview of door via de mail te reageren. In totaal is de enquête over ervaringen en behoeften rond sportaccommodaties en dorpshuizen/SCC's bijna 500 keer ingevuld. Circa 73% is ingevuld door gebruikers van een sportaccommodatie en circa 27% door gebruikers van een dorpshuis of SCC. Bij de interactieve bijeenkomst waren 25 deelnemers aanwezig: vertegenwoordigers van de sportverenigingen (Lingewaard Sport!), beheerders van dorpshuizen en SCC's, medewerkers van SWL en vertegenwoordigers van de gemeente (bestuurlijk en ambtelijk). De deelnemers aan het traject waren sterk betrokken bij het onderwerp, getuige de hoge respons op de enquête en de constructieve houding van de sleutelfiguren en de eensgezinde sfeer tijdens de bijeenkomsten. De deelnemers hebben hun mening gegeven over het maatschappelijk vastgoed en het gebruik, maar ze hebben ook ideeën gegeven over kwaliteit, bereikbaarheid, betaalbaarheid en bezetting voor de toekomst en welke stappen daarvoor genomen worden. In bijlage 1 zijn de uitkomsten hiervan samengevat.

Met beleid dat in co-creatie tot stand is gekomen en in co-creatie verder wordt uitgewerkt zet de gemeente in op een duurzame versterking van de positie en participatie van verenigingen en inwoners.

Met het interactieve traject zijn uitgangspunten voor het maatschappelijk vastgoed naar boven gekomen waar sleutelfiguren zich aan willen verbinden. Sleutelwoorden zijn daarbij "wendbaarheid en flexibiliteit" voor organisaties, accommodaties en gemeente. Doel is om flexibel in te spelen op (toekomstige) vraag naar maatschappelijke accommodaties. Dat vraagt ook om wendbaarheid. Niet stollen/verstillen, maar in beweging blijven! Maar vooral voor en door inwoners bedacht en georganiseerd.

Wendbare en flexibele organisaties

De besturen van de dorpshuizen en sportaccommodaties hebben een spilfunctie bij de vertaling van de toekomstige vraag om maatschappelijke activiteiten onderdak te bieden. De samenleving verandert en daarmee ook de manier van werken. Steeds meer bewonersinitiatieven zien het levenslicht. Uit het interactieve traject blijkt dat bestuurders van dorpshuizen en sportaccommodaties hun maatschappelijke rol serieus nemen en zich verder willen ontwikkelen als plekken waar verenigingen (culturele en sport-), inwoners (initiatieven) en welzijn een plaats hebben. Bestuurders van de accommodaties zien mogelijkheden om met wederzijds voordeel samenwerking aan te gaan op organisatieniveau, in bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop of als gesprekspartner met de gemeente. De gemeente ondersteunt deze ontwikkeling van harte. Ook wil de gemeente meer gebiedsgericht werken en in de kernen aanwezig zijn voor de inwoners. De Stichting Welzijn Lingewaard (verder afgekort SWL) ondersteunt en faciliteert het gemeentelijk welzijnswerk en ziet daarbij de vraag van inwoners om flexibele ruimte (b.v. Goed Spul in Gendt). De gemeente ziet de besturen van dorpshuizen als de spin in het web. Op basis van beschikbare ruimte kunnen zij de vraag naar huisvesting het beste faciliteren met een passende oplossing. De gemeente ondersteunt daarbij, waar nodig.

Wendbare en flexibele accommodaties

Uit de dialoog met stakeholders blijkt dat gebruikers van dorpshuizen multifunctionaliteit belangrijk vinden. Er valt dan vooral te denken aan een combinatie van verhuur van ruimtes aan diverse verenigingen, plaats voor inloop- of spreekuren van maatschappelijke organisaties en ruimte voor ontmoeting van inwoners. Voor gebruikers van sportaccommodaties heeft multifunctionaliteit iets minder prioriteit. Maar gebruikers zien zeker mogelijkheden voor combinaties met welzijn, educatie of business. De bestuurders van dorpshuizen en sportaccommodaties juichen deze ontwikkeling ook sterk toe. De gemeente ondersteunt dit uitgangspunt en faciliteert daartoe gebouwen die voor vele doeleinden geschikt zijn. In de toekomst ondersteunt de

gemeente geen monofunctionele accommodaties meer. De gemeente wil toe naar meer multifunctioneel gebruik om de maatschappelijke waarde van haar vastgoedbezit te vergroten. Verplaatsing van activiteiten van mono- naar multifunctionele gebouwen helpt daarbij. Zeker wanneer de achtergebleven locatie op de markt wordt aangeboden. Uit het interactieve traject blijkt dat voor specifieke sportaccommodaties draagvlak is om naar een buurdorp te reizen voor een sportaccommodatie of dorpshuis, maar dat gebruikers hier wat terughoudend in zijn. Een combinatie van dorpshuis en sportaccommodatie in een kern kan op meer draagvlak rekenen. De opbrengst uit verkoop van gebouwen gebruikt de gemeente om te investeren in toekomstbestendige gebouwen. Dit gebeurt zoveel mogelijk budgetneutraal. Daar waar nieuwe investeringen nodig zijn, wordt een voorstel aan de raad voorgelegd.

Een goede bezettingsgraad past om de wendbaarheid van multifunctionele accommodaties te optimaliseren. Uit de dialoog met stakeholders komt naar voren dat gebruikers van dorpshuizen behoefte hebben aan meer diverse activiteiten. En dat sportaccommodaties vaak overbezet zijn en niet helemaal bij de wensen van de sportverenigingen aansluiten. Bestuurders zoeken naar manieren om de bezetting te verhogen door meer publiciteit te creëren en meer mogelijkheden tot verhuur te onderzoeken. De gemeente onderschrijft deze ambitie en ziet daarnaast mogelijkheden om in samenwerking met andere partijen (denk aan particuliere of commerciële accommodaties) een flexibele schil te formeren om nieuwe vraag snel te faciliteren.

Wendbare en flexibele gemeente

De gemeente gaat steeds meer een faciliterende rol spelen. Om te helpen vragen vanuit de samenleving waar te maken. Ze zoekt daarvoor het contact met sleutelorganisaties als de besturen van dorpshuizen en sportaccommodaties. De gemeente faciliteert door accommodaties beschikbaar te stellen en door activiteiten te financieren met subsidie.

Uit het interactieve traject blijkt dat elke kern zijn eigen problematiek en uitdagingen heeft. Gebruikers en bestuurders vragen om een plan op maat per kern. De gemeente wil graag in co-creatie met de samenleving aan de slag om voorzieningenplannen per kern te maken en dit proces aanjagen en faciliteren. Vanuit een indirecte rol draagt ze de verantwoordelijkheid om het proces van co-creatie op gang te houden.

Samen met gebruikers zoekt ze naar mogelijkheden om haar maatschappelijk vastgoedbezit zo optimaal mogelijk te gebruiken, tegen de maatschappelijk laagste kosten en met zo min mogelijk verspilling. De gemeente gaat voor een goede kwaliteit, betaalbaarheid, bereikbaarheid en bezettingsgraad van het maatschappelijk vastgoed.

Hoofdstuk 5 Pijlers, rekenkamerrapport en planning

In de voorgaande hoofdstukken hebben we het kader geschetst voor de wijze waarop we in de toekomst willen omgaan met maatschappelijk vastgoed in Lingewaard. Het is het kader dat bepalend is voor het behalen van de strategische doelen die de gemeente nastreeft met het maatschappelijk vastgoed. Het is ook het kader waarlangs we door middel van co-creatie integrale huisvestingsplannen willen maken per kern. Om daadwerkelijk tot integrale huisvestingsplannen per kern te kunnen komen, is het noodzakelijk dat er gelijktijdig een aantal pijlers wordt uitgewerkt die als bouwstenen fungeren voor deze plannen. Het gaat dan om pijlers Duurzaamheid, Sport en Harmonisatie huurtarieven:

Pijlers

1. Duurzaamheid:

Het speerpunt om alle gemeentelijke gebouwen in 2022 te verduurzamen naar minimaal label B (bij voorkeur label A) gaan we uitwerken via de pijler duurzaamheid. We weten op gebouwniveau welke maatregelen en kosten nodig zijn om naar een B of A label te komen.

Via het project Zon op daken komen we binnenkort met een voorstel om zonnepanelen op tenminste 5 gebouwen van ons vastgoedbezit te plaatsen. Voor de overige gebouwen worden plannen uitgewerkt, tegelijkertijd met het opstellen van integrale huisvestingsplannen per kern. Overigens passen we via het MJOP (vastgesteld 2016) al duurzaamheidsmaatregelen toe door bij werkzaamheden na te denken over energetische verbetering. Bij, vervanging van dakbedekking, worden isolerende maatregelen toegepast. Daarnaast kunnen gebruikers bij de gemeente zich aanmelden voor energetische verbeteringen. We bekijken of dit binnen het MJOP uitgevoerd kan worden.

2. Sport:

De speerpunten zoals deze genoemd staan in het college uitvoeringsprogramma en de Sportnota, zoals bijvoorbeeld uniformering exploitatie, beheer en onderhoud, de open club gedachte en een oplossing vinden voor SGS worden vertaald in een projectplan en / of uitgevoerd.

Gezien de maatschappelijke rol van sport en bewegen in onze samenleving krijgen sportaccommodaties een prominentere rol als ontmoetingsplek. Daarmee zijn accommodaties steeds vaker ondersteunend aan hogere doelen. In samenwerking met sportverenigingen en andere maatschappelijke partners zoeken we naar oplossingen voor toekomstbestendige (multifunctionele) sportaccommodaties. De gemeente faciliteert hierin (Open Club gedachte). Ook zetten we in op meer dynamiek en verbinding van een sportpark en de omgeving. We bevorderen medegebruik en meer recreatieve mogelijkheden door b.v. aanleg van wandel- en fietspaden (vitale sportparken).

Diverse accommodatievraagstukken doen zich voor. Zoals het wel of niet renoveren of verplaatsen van accommodaties. Deze vraagstukken vereisen een integrale afweging waarbij clustering en multifunctioneel gebruik moet worden nagestreefd. Aansluiting bij dorpsontwikkelingsplannen en / of woningbouwprojecten vergroot het draagvlak en de integrale afweging. Ook de gymvoorziening voor onderwijs nemen we daarin mee. Bij de uitrol van het accommodatie- en vastgoedbeleid zorgen we voor samenhang en afstemming door al deze mee te nemen in de integrale huisvestingsplannen per kern om te komen tot de meest optimale oplossing (maatwerk).

3. Harmonisatie huurtarieven:

We werken een nieuwe tariefstelling uit voor het maatschappelijk vastgoed, passend bij de keuze voor scenario E. Dat betekent dat de nieuwe tariefstelling in ieder geval naar meer kosten efficiëntie moet leiden. Omdat er geen sprake is van een bezuinigingsdoelstelling, ligt bij het aanpassen van het tariefensysteem de nadruk niet op het verlagen van de kosten of het verhogen van de baten. Wel leggen we de nadruk meer op transparantie en uniformiteit, gekoppeld aan de kostprijs. Maatschappelijke accommodaties (aanbod) zijn immers faciliterend aan de maatschappelijke doelstellingen (vraag). Primaire doel is om maatschappelijke effecten te realiseren, in plaats van financieel rendement te behalen in de vastgoedportefeuille. Bij de invoering van nieuwe tarieven

houden we rekening met een acceptabele overgangsfase, indien een huurder meer moet gaan betalen.

De kosten voor verhuur en de subsidie in de exploitatie is niet in elke kern gelijk m.u.v. de gemeentelijke buitensportaccommodaties. Nu we in beeld hebben hoe wij in Lingewaard willen omgaan met deze maatschappelijke gebouwen is het ook van belang om te komen tot harmonisatie van het huur- en subsidiebeleid. Daarbij zijn gelijkheid, eenvoud, transparantie en betaalbaarheid belangrijke uitgangspunten:

Gelijkheid door gelijke gevallen, gelijk te behandelen en gelijkheid door verscheidenheid (verschil tussen grote en kleine kernen).

Eenvoud omdat het beleid begrijpelijk en uitlegbaar moet zijn. Eenvoudig en gebruiksvriendelijk zonder onnodige en lastige administratieve procedures.

Transparant omdat het beleid inzicht dient te bieden in de kosten voor accommodaties en inzicht in de hoogte van de kostendekkendheid. Daardoor ontstaat namelijk ook inzicht in de indirecte bijdrage (subsidie) van de gemeente aan de desbetreffende huurders.

Betaalbaar omdat dit een middel is om maatschappelijke activiteiten te stimuleren.

In de uitwerking van deze pijler zal een aantal scenario's worden gepresenteerd waaruit een keuze gemaakt kan worden. De gemaakte keuze zal bepalend zijn voor de nieuwe tariefstelling.

Aanbevelingen rekenkamerrapport en verantwoording

De rekenkamercommissie doet de volgende aanbevelingen aan het college c.q. de ambtelijke organisatie:

1. **Aanbeveling:** Expliciteer als college en ambtelijke organisatie hoe maatschappelijk vastgoed bijdraagt aan het realiseren van de doelen die voor andere gemeentelijke beleidsterreinen zijn vastgesteld, maak daarbij inzichtelijk wanneer het beleid effectief en doelmatig is en rapporteer hierover aan de raad.
Verantwoording: In de voorgaande hoofdstukken hebben we het kader geschetst voor de wijze waarop we in de toekomst willen omgaan met maatschappelijk vastgoed in Lingewaard. Het is het kader dat bepalend is voor het behalen van de strategische doelen die de gemeente nastreeft met het maatschappelijk vastgoed. In de geformuleerde uitgangspunten maken we een verbinding met reeds vastgestelde beleidskaders die een link hebben met het maatschappelijk vastgoed. Via de integrale huisvestingsplannen per kern werken we dit in co creatie uit. Per kern maken we zo inzichtelijk hoe aan de geformuleerde strategische doelen wordt voldaan. Dat is maatwerk per kern.
2. **Aanbeveling:** Zorg als college voor een actuele en volledige registratie van het gemeentelijk vastgoed.
Verantwoording: In het afgelopen jaar is al veel inzet gepleegd op goede registratie. Gelet op de aanbevelingen van de rekenkamercommissie en de aanbevelingen die voortvloeien uit de interne controle (IC) dient de registratie verder uitgebreid te worden. In ieder geval dient er ook registratie plaats te vinden van gegevens van maatschappelijk vastgoed in bezit van derden én de gebruikers van de gebouwen. Elk nieuw huurcontract stellen we op de landelijke standaard opgesteld en slaan we ook op in het vastgoedregistratiesysteem. De werkprocessen brengen we volledig in beeld waarna implementatie volgt.
3. **Aanbeveling:** Investeer als college en ambtelijke organisatie in contractbeheer. Geef duidelijk aan wat de kaders zijn waarbinnen huurders en gebruikers mogen opereren en controleer ook de naleving hiervan.
Verantwoording: Het contractbeheer is een continue activiteit. Door te investeren in relatiebeheer, houden we ook zicht op hoe het gebruik door de huurders ervaren wordt. Daarbij is ook de nodige aandacht op het naleven van de contracten.
4. **Aanbeveling:** Zet als college de met het formatieplan ingezette koers om de taken en bevoegdheden in relatie tot het vastgoedbeheer te verduidelijken en het vastgoedbeheer te professionaliseren voort, maak duidelijke keuzes ten aanzien van de eventuele inzet van externen en informeer de raad hierover.

Verantwoording: zie onder 5.

- 5. Aanbeveling:** Investeer als college en ambtelijke organisatie in de samenwerking tussen de beleidsteams en de vastgoedorganisatie.

Verantwoording: Het formatieplan is vastgesteld. Hierin zijn de verantwoordelijkheden binnen de ambtelijke organisatie goed vastgelegd. De aanstelling van een Regisseur Vastgoed en de Accountmanager sportaccommodaties slaat een brug tussen Vastgoed en de beleidsteams. Door voortschrijdende inzicht wordt het steeds duidelijker aan welke structurele formatie behoefte is. Indien nodig volgen voorstellen via de geëigende weg van de kadernota/begroting.

- 6. Aanbeveling:** Verstrek als college de raad meer verantwoordingsinformatie op basis van de door de raad gedefinieerde informatiebehoefte en betrek de raad aan de voorkant bij te maken keuzes.

Verantwoording: Deze nota borduurt voort op de al vastgelegde beleidsplannen en maakt concreet tot welke keuzes die leiden. Ook krijgt de raad inzicht in hoe het maatschappelijk vastgoed concreet bijdraagt aan beleidsuitgangspunten op andere vlakken, zoals verduurzaming en het behouden van de leefbaarheid in onze kernen. Per kern wordt dit uitgewerkt in integrale huisvestingsplannen. Tevens volgt nog een nadere uitwerking van de harmonisatie van de huurtarieven. De nota biedt samen met de voorstellen voor huurharmonisatie de raad straks de zo nodige ruime verantwoordingsinformatie om tot keuzes te komen. Aanvullende wensen vanuit de raad over informatiebehoefte nemen we op in de begroting / jaarrekening.

Planning

De planning voor de uitwerking van de pijlers en de integrale huisvestingsplannen per kern ziet er als volgt uit:

Pijler	Actiepunten	Wanneer gereed?	Naar raad
Integrale huisvestingsplannen per kern (aansluiting bij dorpsontwikkelingsplannen)	Plan Gendt	Juli 2019.	Informatienota juli 2019.
	Plan Huissen	December 2019.	Informatienota dec 2019.
	Overige kernen.	2020.	Informatienota 2020.
Duurzaamheid	Vertaling naar maatregelen per kern.	Loopt gelijk op met de integrale huisvestingsplannen per kern.	Wordt meegenomen bij de integrale huisvestingsplannen per kern.
	Project Zon op daken. Minimaal 5 gemeentelijke gebouwen voorzien van tenminste 2500 zonnepanelen onder voorbehoud goedkeuring raad (separaat voorstel).	Plan in 2019 gereed 2019	Voorstel via de TURAP / Kadernota
	Energetische maatregelen bij gemeentelijk vastgoed.	Volgt de planning van de MJOP's.	
	Plan gemeentelijke organisatie energieneutraal maken. Aanpassing gemeentehuis.	2020. 2019	Informatienota 1 ^{ste} kwartaal 2019. Plan gereed in 2020.
Sport	Plan huisvesting SGS	Eind 2019.	Informatienota 1 ^e kwartaal 2019.
	Uniformering toekomstig beheer en exploitatie sportaccommodaties: Binnensport en Buitensport	Binnensportlocaties: Besluit juni 2019 en Implementatie december 2020 afgerond.	Via P&C-cyclus

		Buitensportlocaties: Start in 2020.	
	Open Club, toekomstbestendige accommodaties: faciliterende rol gemeente, waarbij inzet op clustering van voorzieningen en stimulering van multifunctioneel gebruik.	Loopt mee in het proces van de integrale huisvestingsplannen per kern.	Wordt meegenomen bij de integrale huisvestingsplannen per kern.
Harmonisatie huurtarieven	Voorstel scenario's voor huurharmonisatie.	September 2019.	Raadsbesluit in december 2019.
	Uitvoering besluit huurharmonisatie	2020.	
Aanbevelingen rekenkamerrapport	Aanbeveling 1: expliciteer hoe maatschappelijk vastgoed bijdraagt aan het realiseren van de doelen. Dit wordt meegenomen in de Contourennota en uitgewerkt bij de uitrol van integrale huisvestingsplannen per kern.	Gereed in 2020. Het huisvestingsplan Gendt vormt hierin een pilot. Huissen start 2 ^e kwartaal 2019.	Informatienota Gendt juli 2019. Informatienota Huissen december 2019.
	Aanbeveling 2: zorg als college voor een actuele en volledige registratie van het gemeentelijk vastgoed.	Gereed juli 2019.	Via P&C-cyclus.
	Aanbeveling 3: investeer in contractbeheer	Continue.	Via P&C-cyclus.
	Aanbeveling 4: zet de met het formatieplan ingezette koers voort om het vastgoedbeheer te professionaliseren. Aanbeveling 5: investeer in de samenwerking tussen de beleidsteams en de vastgoedorganisatie.	Gereed juli 2019.	Via P&C-cyclus.
	Aanbeveling 6: verstrek de raad meer verantwoordingsinformatie op basis van door de raad gedefinieerde informatiebehoefte.	Volgt de planning van de Contourennota, de integrale huisvestingsplannen per kern en de huurharmonisatie, voortgang via de P&C-cyclus.	Conform planning bovenstaande punten.

Budget neutrale uitvoering

De gemeente zet bij de integrale huisvestingsplannen per kern in op budget neutrale uitvoering over de gehele gemeente en eventueel verschuiving van middelen per kern. Er is immers geen bezuinigingstaakstelling. Door gebouwen af te stoten, genereren we middelen om te investeren in maatschappelijk vastgoed.

Daar waar uitwerkingen om extra budget vragen, zoeken we draagvlak bij de raad middels het indienen van separate voorstellen via de kadernota/begroting. We maken prestatieafspraken met gesubsidieerde partijen en inkooppartijen over de uitvoering. Daar zetten we ons subsidie-instrumentarium bij in. Bovendien hebben we beschikking over middelen om de maatschappelijke organisaties te ondersteunen bij verdere doorontwikkeling en samenwerkingsverbanden.

Hoofdstuk 6 Slimme uitvoering

Proces van co-creatie

We vragen onze betrokken partners om mee te denken en mee te doen. Hier zijn onze partners al mee begonnen in het interactieve traject dat achter ons ligt. Uit de workshops is een rijke oogst aan ideeën gekomen, net als de enquêtereacties. We bouwen hier graag op voort. Samen werken we toe naar integrale huisvestingsplannen per kern voor de komende jaren.

Integrale huisvestingsplannen per kern

Aan de hand van het geschetste kader en de uitgewerkte pijlers (duurzaamheid, sport en huurharmonisatie) komen deze integrale huisvestingsplannen per kern tot stand. Dit houdt in dat er per kern een concreet integraal huisvestingsplan inclusief planning wordt gemaakt met de gebruikers en exploitanten (co-creatie). Daarbij wordt zoveel mogelijk meegelift op de dorppontwikkelpannen. Een kern waarin sleutelfiguren (o.a. Lingewaard Sport!) enthousiast zijn om samen te werken en te komen tot een gezamenlijke aanpak is geschikt om mee te beginnen. Daarom starten we met de kernen Huissen en Gendt. Hier speelt een aantal urgente vraagstukken. We passen de lessen die we daaruit leren daarna toe op andere kernen.

Verder zal dit proces doorlopen worden met een vitale coalitie per kern, van gemeente, beheer van dorpshuizen/SCC's/sportaccommodaties, besturen van sportverenigingen en bijvoorbeeld vertegenwoordigers van scholen en andere maatschappelijke functies, medewerkers SWL, maar ook commerciële partijen en betrokken inwoners. Ieder draagt bij naar eigen verantwoordelijkheid, zowel in het bedenken van het integraal huisvestingsplan als de uitvoering ervan.

Alle kansen benutten

We faciliteren besturen van dorpshuizen of sportaccommodaties die met elkaar in gesprek willen gaan om de samenwerking te verstevigen (denk aan gezamenlijke inkoop van energie, horeca, één aanspreekpunt naar de gemeente, vergroten van activiteiten, enz.). We helpen door te stimuleren, coaching aan te bieden of door het organiseren van thema-avonden. De exacte invulling moet vooral passen bij de betrokkenen en samen vormgegeven worden. Een andere kans zijn de loketten per kern voor de SWL, samen met de dorpshuizen. Verder biedt het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor onderwijsgebouwen een mooi vliegwiel voor verdere integratie van maatschappelijke functies (waaronder ontmoeting).

Hulpmiddel/toetsingskader besluiten maatschappelijk vastgoed

Na de vaststelling van het nieuwe kader: de contourennota accommodatie- en vastgoedbeleid, maar voordat de integrale huisvestingsplannen per kern allemaal gereed zijn, kunnen zich nieuwe ontwikkelingen, verzoeken met betrekking tot het maatschappelijk vastgoed voordoen. Om beslissingen daaromtrent transparant en eenduidig te maken is er een vragenlijst voor maatschappelijk vastgoed ontwikkeld. Het is een vragenlijst die helpt om alle relevante aspecten te benoemen en te beoordelen bij een beslissing aangaande het maatschappelijk vastgoed. Er worden daarom ook geen "harde" grenzen gesteld of go/no go elementen opgevoerd. De vragenlijst is een groeidocument dat aangepast kan worden door voortschrijdend inzicht of aan de lokale omstandigheden. In de weging van elk element zit de ruimte om maatwerk te leveren.

De vragenlijst is opgebouwd uit de twee hoofdcategorieën maatschappelijk rendement en financieel rendement. Voor het maatschappelijk rendement zijn de volgende strategische doelen van belang:

- Sociale verbindingen in gemeenschappen
- Toekomstbestendige dorpen met voorzieningen op maat
- Levendige dorpen met een eigen identiteit

Voor het financieel rendement is dat:

- Solide en toekomstbestendige gemeentelijke financiën

Daarnaast zijn de drie “knoppen” uit scenario E richtinggevend:

1. Meer inzetten op activiteiten
2. Meer ruimte voor eigen kracht
3. Meer inzetten op kostenefficiency

Maatschappelijk rendement	
Mensen/doelgroepen	
Welke (doel-)groepen maken gebruik van het gebouw	
Welke doelgroepen gaan gebruik maken van het gebouw na inwilliging ruimtevraag en/of investering	
Huidige bezoekersaantallen	
Verwachte bezoekersaantallen	
Zijn het nieuwe mensen of groepen?	
Wordt er nu gebruik gemaakt van andere gebouwen?	
Zijn deze mensen en groepen onderwerp van gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld in het Sociaal Domein, het participatiebeleid, re-integratie, inburgering, onderwijsachterstanden etc.	
Activiteiten en diensten	
Concept weekagenda met nieuwe en bestaande activiteiten per zaal.	
Welke activiteiten en (welzijns-)diensten worden nu aangeboden in het gebouw?	
Welke activiteiten en (welzijns-)diensten worden aangeboden na inwilliging ruimtevraag en/of investering?	
Passen deze activiteiten in gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld in het Sociaal Domein, het participatiebeleid, re-integratie, inburgering, onderwijsachterstanden etc.	
Eigen kracht/zelf organiserend vermogen/draagvlak	
Welke personen en groepen zijn bij de ruimtevraag betrokken?	
In welke functie of hoedanigheid?	
In welke toekomstige functie of hoedanigheid?	
Hoe groot en stabiel zijn deze groepen?	
Duurzaamheid	
Hoe intensief wordt het gebouw gebruikt (bezettingsgraad)?	
Welke bouwkundige maatregelen zijn mogelijk?	
Welke bouwkundige maatregelen worden gerealiseerd?	
Hoe scoort dit qua duurzaamheid bij alternatieve maatregelen of alternatieve bouw of gebruiksopties?	
Alternatieven	
Welke andere gebouwen zijn er in de dorpskern met dezelfde maatschappelijke functie?	
In welke mate kunnen ze onderdak verschaffen aan de huidige activiteiten van het gemeentelijk vastgoed?	
Wat is het effect van de beoogde investering op de andere gebouwen?	
Conclusie	
Verbeteren de sociale verbindingen in de gemeenschap?	-- - 0 + ++
Wordt het dorp/de wijk toekomstbestendig?	-- - 0 + ++
Krijgt het dorp voorzieningen op maat?	-- - 0 + ++
Wordt het dorp levendig?	-- - 0 + ++
Krijgt het dorp/de wijk meer eigen identiteit?	-- - 0 + ++
Hoe groot is het draagvlak in het dorp/de wijk?	-- - 0 + ++
Hoe groot is de eigen kracht bij dit gebouw?	-- - 0 + ++
Hoe duurzaam wordt dit gebouw	-- - 0 + ++
Zijn er alternatieven?	-- - 0 + ++

Hoe scoren deze op sociale verbindingen, toekomst bestendigheid, voorzieningen op maat, levendigheid, identiteit, draagvlak, eigen kracht?	-- - 0 + ++
--	-------------

Financieel rendement	
Investering	
Totaalbedrag in Euro's	
Bedrag per m ² Bruto Vloeroppervlak (BVO)	
Lasten gebouw voor investering	
Kapitaalslasten	Totaal en per m ² BVO
Vaste lasten	Totaal en per m ² BVO
Gepland onderhoud	Totaal en per m ² BVO
Beheer	Totaal en per m ² BVO
Totaal	Totaal en per m ² BVO
Lasten gebouw na investering	
Kapitaalslasten	Totaal en per m ² BVO
Vaste lasten	Totaal en per m ² BVO
Gepland onderhoud	Totaal en per m ² BVO
Beheer	Totaal en per m ² BVO
Totaal	Totaal en per m ² BVO
Opbrengsten voor investering	
Vaste huur 7 x 24	Totaal en per m ² BVO
Vaste huur multifunctioneel	Totaal en per m ² BVO
Incidenteel	Totaal en per m ² BVO
Horeca netto (verkoop minus inkoop en arbeid)	Totaal en per m ² BVO
Opbrengsten na investering	
Vaste huur 7 x 24	Totaal en per m ² BVO
Vaste huur multifunctioneel	Totaal en per m ² BVO
Incidenteel	Totaal en per m ² BVO
Horeca netto (verkoop minus inkoop en arbeid)	Totaal en per m ² BVO
Huur en tarieven	
Huidige huurprijs	Per m ²
Huidige tarief huur per dagdeel	Per m ²
Toekomstige huurprijs	Per m ²
Toekomstige tarief huur per dagdeel	Per m ²
Alternatieven	
Wat is het effect van de beoogde investering op de bedrijfsmatige positie van de andere gebouwen?	
Kosten van onderbrengen activiteiten (zie maatschappelijk rendement) in alternatieve locatie	
Conclusie	
Kostenefficiency investering	-- - 0 + ++
Kostenefficiency exploitatie	-- - 0 + ++
Kosten efficiency alternatieven	-- - 0 + ++

Bijlagen

Bijlage 1: Resultaten per kern

Gemeente Lingewaard
Kinkelenburglaan 6
6681 BJ Bommel
(026) 326 01 11