Gemeente
Soest



Maatschappelijke Voorzieningen

Rolneming huisvesting

Versie 5.0 – 18-02-2025

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Leeswijzer 3

2 Samenvatting 4

2.1 Structurele rolneming gemeente 4

2.2 Incidentele rolneming gemeente 5

2.3 Vervolg 5

3 Uitwerking Rolneming 6

3.1 Nader onderzoek vraag en aanbod 6

4 Kinderopvang 7

4.1 Rolneming gemeente 7

4.2 Multifunctioneel gebruik 8

5 Zorg 10

5.1 Rolneming gemeente 10

6 Jeugd 12

6.1 Rolneming gemeente 12

7 Welzijn 13

7.1 Rolneming gemeente 13

8 Kunst & Cultuur 14

8.1 Rolneming gemeente 14

9 Sport 16

9.1 Rolneming gemeente 16

9.2 Handvatten voor beleid 19

9.2.1 Georganiseerde veldsport 19

9.2.2 Binnensport 19

BIJLAGEN

1 Inleiding

Bij de vaststelling van de begroting van 2023 is afgesproken een inventarisatie te doen naar de huisvestingsbehoefte van maatschappelijke en culturele organisaties. Aanleiding hiervoor waren geluiden van maatschappelijke partners die geen (passende) huisvesting konden vinden. Meer inzicht in 'vraag en aanbod' was dus gewenst, zowel qua omvang (ruimtebehoefte) als qua locatie (locatiebehoefte).

In het voorjaar van 2024 is deze inventarisatie afgerond. Er is in de inventarisatie ingegaan op een 5-tal thema's: Onderwijs, Zorg & Jeugd, Welzijn, Kunst & Cultuur, Sport & Bewegen. In **Bijlage 1** zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Uit de inventarisatie is een aantal knelpunten naar voren gekomen, waarbij de huidige rol van de gemeente niet toereikend is om deze knelpunten op te lossen. Daarom is door het college een aanvullende opdracht verstrekt om de rolneming van de gemeente te formuleren. Dit moet leiden tot het oplossen van de knelpunten.

Doel van dit document is om op basis van de geïnventariseerde knelpunten een uitspraak te doen over de toekomstige rolneming van de gemeente op het betreffende thema, al dan niet van structurele of incidente aard.

Daar waar de gemeente een gewijzigde structurele rol wenst te nemen, zal dit in het beleid (onder andere in het IAB) verankerd moeten worden. Onderhavig document is een addendum op het IAB. Als de gemeente een incidentele rol wenst te pakken om knelpunten op te lossen, betekent dit document eigenlijk een startmoment voor het identificeren van aparte projecten of vervolgwerkzaamheden.

Dit document gaat enkel in op de rolneming die de gemeente heeft in het verzorgen van huisvesting van maatschappelijke voorzieningen. Dit is een van de onderwerpen die in het IAB zijn uitgewerkt. Andere onderwerpen zijn onder meer het verduurzamen van vastgoed en het vastgoedbeheer. Deze vallen buiten de scope van dit document.

1.1 Leeswijzer

Dit document is in een aantal delen opgesplitst, te weten:

- Samenvatting (en vervolg)
- Uitwerking rolneming
- Bijlagen

Per thema is de gewenste rolneming uitgewerkt, gebaseerd op een nader uitgevoerde analyse, waaruit is gebleken wat de knelpunten waren. Deze zijn beknopt weergegeven in Bijlage 1. Uitgaande van die gewenste rolneming kunnen knelpunten worden opgelost.

2 Samenvatting

2.1 Structurele rolneming gemeente

In onderstaande tabel is samengevat wat het advies is met betrekking tot de rolneming van de gemeente op de diverse thema's. Het gaat dan om de structurele rolneming.

Thema	Rolneming structureel
Kinderopvang	Geen wijziging, dat wil zeggen alleen een wettelijke plicht om VE voor 2-4 jarigen aan te bieden. Wel kinderopvang integraal meenemen bij toekomstige herijking IHP, inclusief solitaire locaties voor 0-4 jaar en BSO locaties.
Zorg	Inzetten op beter bestemmen, actief programmeren en het ontwikkelen van visie op locaties. Inclusief makelende rol.
Jeugd	Inzetten op beter bestemmen, actief programmeren en het ontwikkelen van visie op locaties. Inclusief makelende rol.
Welzijn	Inzetten op beter bestemmen, actief programmeren en het ontwikkelen van visie op locaties. Inclusief makelende / bemiddelende rol.
Kunst & Cultuur	Rolneming op basis van uitgewerkt overzicht, op basis van het VNG ringenmodel. Zie tabel 3.
Sport	Rolneming op basis van uitgewerkt overzicht, gebaseerd op huidig beleid. Zie tabel 4.

Tabel 1: Overzicht structurele rolneming.

Concreet betekent dit:

- Dat dit document een uitwerking is van c.q. addendum is bij het IAB, waardoor er meer helderheid ontstaat over de rolneming van de gemeente en de werkelijke gang van zaken m.b.t. het incidenteel aankopen van vastgoed of het in eigendom houden ervan, goed geborgd is en niet tot ad hoc beslissingen leidt.
- De focus van de gemeente ligt op deze 5 thema's. Daar gaat dan ook de primaire inzet naar uit. Andere functies, zoals sociale initiatieven, verzorgen in principe hun eigen huisvesting.
- Dat panden die passend zijn om een maatschappelijke functie in te huisvesten, ook die bestemming krijgen. In het Omgevingsprogramma Werken zijn hier ook al aanzetten toe gedaan, dit sluit op elkaar aan. Het daadwerkelijk wijzigen van de bestemming in het Omgevingsplan is nodig.
- De noodzaak van maatschappelijke voorzieningen moet bij een ieder goed tussen de oren zitten. Door hier (blijvend) aandacht voor te vragen en goede werkafspraken (intern) te maken en bij initiatieven dit integraal mee te nemen.
- Zorgen voor het uitvoeren van de 'makelende / bemiddelende rol.
- Eventuele bereidheid om incidenteel problemen op te lossen door het (laten) realiseren van vastgoed voor maatschappelijke voorzieningen.

2.2 Incidentele rolneming gemeente

De behoefte aan een incidentele rolneming speelt bij alle thema's voor het oplossen van knelpunten. Concreet:

- Wat betekent een incidentele rol van de gemeente?
  Hieronder verstaan we de makelende rol: helpen bij het vinden van geschikte huisvesting.

- Voor wie doen we dat?
  Voor maatschappelijke voorzieningen die vallen onder één van de thema's:
  - (Bewegings)onderwijs (wettelijk) en kinderopvang (0-4 jaar)
  - Eerstelijnsgezondheidszorg en Jeugdzorg
  - Welzijnsvoorzieningen
  - Kunst- en cultuur aanbod
  - Sportvoorzieningen
- Dit betekent focus op de voorzieningen die onder een van deze thema's vallen. Daar gaat onze primaire inzet naar uit. Andere functies, zoals sociale initiatieven, verzorgen in principe hun eigen huisvesting.
  LET OP: voor kunst- en cultuur en sport is er een nader uitwerking gemaakt op functie- c.q. sportniveau.

- Wanneer is iets een knelpunt?
  Als een partij langer dan een jaar actief zoekt naar passende huisvesting en deze niet kan vinden.

- Incidenteel knelpunten oplossen: dit betekent dat als een makelende rol onvoldoende blijkt, de gemeente in principe bereid is om vastgoed aan te kopen of te stichten voor de betreffende maatschappelijke functie, om zo het knelpunt op te lossen. Dit betekent een afweging per casus met een bijbehorend college- en raadsbesluit, met een goede onderbouwing m.b.t. het hoe en waarom en wat de (financiële) consequenties zijn. Dit betekent dat er op dat moment bereidheid moet zijn van de gemeente om te investeren. Dit betekent niet dat het vastgoed altijd in handen van de gemeente moet blijven. Het kan ook weer vervreemd worden (met de juiste bestemming / activiteit).

2.3 Vervolg

De nadere inventarisatie laat zien dat er diverse knelpunten zijn. Die zijn niet allemaal meteen oplosbaar. Ondertussen zitten de maatschappelijke organisaties zelf ook niet stil, deels vanuit een wens, deels vanuit noodzaak andere huisvesting te vinden. Dat betekent dat er niet één eindbeeld is, maar dat er voor een aantal functies diverse mogelijkheden zijn om tot oplossingen te komen. Op basis van dit document kan dat worden uitgewerkt.

3 Uitwerking Rolneming

De basis van deze uitwerking ligt in Deel I, de inventarisatie. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in **Bijlage 1.**Voor het bepalen van de rolneming is per thema de analyse uitgediept, op basis waarvan de rolneming van de gemeente is bepaald. Ook dit is in Bijlage 1 opgenomen.

3.1 Nader onderzoek vraag en aanbod

Onderdeel van deze nadere uitwerking is het laten uitvoeren van een onderzoek om meer inzicht te krijgen in de vraag naar ruimtes door maatschappelijke partijen en het aanbod dat voorhanden is. Dit onderzoek is uitgevoerd door een landelijk opererend onderzoeksbureau in nauwe samenwerking met een lokale makelaar. Op deze manier is kennis van lokaal, regionaal en landelijk niveau aan elkaar verbonden.,

De huurprijsniveau's van maatschappelijk vastgoed in Soest en omliggende gemeenten is inzichtelijk gemaakt. Zowel het huidige aanbod van maatschappelijk vastgoed als reeds verhuurde objecten zijn meegenomen, waarbij er ook is gekeken naar breder 'consument-verzorgend' vastgoed zoals winkels en horeca. Er is tot vijf jaar terug gekeken. De brede blik als de tijdsperiode zijn beide nodig om een goed beeld te krijgen van het aanbod en de transactiedynamiek. De rapportage is bijgevoegd als **Bijlage 2**.

De belangrijkste conclusies:

- Qua huurniveaus wijkt Soest niet af van haar buurgemeenten. Wel is het aantal transacties in Soest heel beperkt.
- Het ontbreken van aanbod lijkt met name de bottleneck. Dit kan opgelost worden door het verruimen van bestemmingen van kantoor- en winkelpanden[1].
- Doordat het aantal objecten met een maatschappelijke bestemming nu beperkt is, bestaat het risico dat door de schaarste deze objecten duurder worden.
- De ligging of de geschiktheid van het object is vaak niet goed of niet goed genoeg. Diverse functies kunnen echter redelijk goed uit de voeten met kantoorachtige ruimten, dus ook daarvoor geldt dat verruiming een oplossing biedt.
- Er is een BTW gat voor niet-BTW plichtige activiteiten, wat bij maatschappelijke voorzieningen doorgaans zo is. Dat geldt voor zowel kosten voor verbouw als de huur. Dat is niet (gemakkelijk) oplosbaar.

Deze conclusies zijn meegenomen in de uitwerking hierna.

[1] Het verruimen van de bestemming met een mogelijke invulling met maatschappelijke voorzieningen betekent dat deze panden nog steeds behouden blijven voor de werkgelegenheid (een van de doelstellingen uit het Omgevingsprogramma Werken).

4 Kinderopvang

4.1 Rolneming gemeente

In de Actualisatie Integraal Huisvestingsplan 2021 – 2035 (dat op 4 juli 2024 door de raad is vastgesteld) is het volgende opgenomen over de rol van de gemeente bij de huisvesting van kinderopvang:

> ***Ambitie en visie***
> *Schoolbesturen en kinderopvang zetten in op het behouden, versterken en waar nodig uitbreiden van samenwerking tussen het PO en kinderopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang. De samenwerking richt zich op de afstemming van de pedagogiek en didactiek van beide partijen. In het IHP 2021-2035, paragraaf 3.1.3, wordt het belang van een verdere ontwikkeling en verdieping van samenwerking tussen kindvoorzieningen in de gemeente Soest onderschreven. "De gemeente onderstreept het belang van IKC-ontwikkeling en wil, ondanks dat dit geen wettelijke taak van de gemeente is, nadenken over het mee-investeren in huisvesting voor kinderopvang. Uiteraard is de bereidheid van de kinderopvangorganisaties om voor een langdurige periode een huurovereenkomst af te sluiten, hierbij een vereiste." De gemeente wil nadenken over mee-investeren in huisvesting voor kinderopvang, mits de kinderopvangorganisaties een langdurig huurovereenkomst afsluiten.*

Rolneming:
Het advies is om de structurele rol van de gemeente met betrekking tot kinderopvang hetzelfde te houden als dat deze nu is, met dien verstande dat bij toekomstige herijking van het IHP niet alleen naar de basisscholen wordt gekeken, maar de ontwikkeling van de kinderopvang in de breedte (dus ook solitaire locaties voor kinderen van 0-4 jaar en BSO locaties) wordt meegenomen. Op die manier wordt snel inzichtelijk waar eventuele knelpunten zich (gaan) voordoen en kan hierop ingespeeld worden. Bovendien kan er op die manier beter gestuurd worden op het bij elkaar (op één locatie) realiseren van kinderopvanglocaties (2-4 jarigen, met VE) en basisonderwijs (doorlopende leerlijn). Bij nieuwe gebiedsgerichte ontwikkelingen is het belangrijk dat deze functie – net als andere maatschappelijke functies – integraal wordt meegenomen in de planontwikkeling.

Bij het oplossen van incidentele knelpunten van kinderopvang voor 0-4 jarigen en BSO opvang neemt de gemeente een faciliterende rol in, denkt mee in het zoeken naar locaties en pakt een makelende rol.

NB: het IHP bepaalt hoe groot een school moet worden om het gewenste onderwijs te kunnen geven. Indien een school groter wordt doordat er ook kinderopvang in het gebouw wordt gevestigd (IKC), dan zullen hier afspraken (Wet Markt en Overheid / op marktconforme basis) voor moeten worden gemaakt.

4.2 Multifunctioneel gebruik

Speciale aandacht gaat uit naar kinderopvanglocaties die bij sportclubs ruimte huren op momenten dat de sportclubs hun clubhuis of buitenruimte niet nodig hebben. Kinderopvangorganisaties en sportclubs regelen dit onderling. Dit geldt ook voor kinderopvangorganisaties met een commercieel karakter, die schoolgebouwen gebruiken als BSO locatie. Enerzijds mag verwacht worden dat de gemeente hier (deels) revenuen uit haalt gezien de eigendomssituatie van deze gebouwen (intensiever gebruik vraagt ook eerder om – groot – onderhoud) en de financieringsstromen. Immers, sportverenigingen vragen aan de kinderopvang een (marktconforme) huurprijs, maar betalen zelf ongeveer 20% van de marktconforme huurprijs aan de gemeente. Anderzijds kan het ondernemerschap gewaardeerd worden, gebouwen worden immers op deze manier (meervoudig) optimaal gebruikt. Wel moet voorkomen worden dat sportclubs bij de gemeente aankloppen met de vraag om meer ruimte, veroorzaakt door het huisvesten van de kinderopvang. Ook compensatie m.b.t. bijvoorbeeld een hogere energierekening door het intensievere gebruik van de ruimte kan een uitvloeisel zijn van de samenwerking, die niet bij de gemeente kan worden neergelegd. Dit geldt ook voor de scholen wanneer het gaat om 'onderverhuur' aan kinderopvangorganisaties in geval van ruimte voor een BSO.

Advies is inzichtelijk te maken welke afspraken er tussen partijen gemaakt zijn en een meldplicht in te voeren bij doorverhuren van ruimten[2]. Op die manier wordt de totale situatie duidelijker, kunnen eventuele ruimtetekorten sneller worden onderkend en daar waar mogelijk opgelost. Dit sluit ook aan bij het IAB:

> *Meervoudig gebruik van accommodaties op gemeentelijk- of wijkniveau willen we stimuleren en faciliteren, als hoeksteen van de visie op integrale accommodaties. Medegebruik is mede afhankelijk van de functionaliteit en flexibiliteit van de gebouwen zelf.*

De gemeente wil multifunctioneel gebruik graag blijven bevorderen, maar maakt onderscheid in onderverhuur aan maatschappelijke (niet-commerciële) functies en commerciële functies. De gemeente zoekt een balans in het in stand houden van het multifunctionele gebruik enerzijds en het optimaliseren van de ingezette maatschappelijke middelen anderzijds. Daarbij heeft de gemeente de wens om maatschappelijke middelen ook zoveel mogelijk maatschappelijk in te zetten.

In aanvulling op bovengenoemde meldplicht is het voorstel om bij doorverhuur van ruimten aan een commerciële partij dit aan de gemeente voor akkoord voor te leggen. De gemeente houdt zich dan het recht voor om nadere randvoorwaarden te stellen. Denk daarbij aan de activiteiten die in het gebouw / op grond van de gemeente plaatsvinden.

Tot de maatschappelijke functies behoren in het algemeen verenigingen, tot de commerciële functies behoort onder andere kinderopvang. Met name sportclubs verhuren hun ruimten

[2] Dit kan bijvoorbeeld door een addendum toe te voegen aan de huurovereenkomst. Strekking is dan dat verhuurder geinformeerd moet worden. Daarbij kan het ook mogelijk zijn in het addendum te verwerken dat goedkeuring van de verhuurder nodig is. OP dit moment is het niet in alle overeenkomsten op eenzelfde manier geregeld. Dit moet dus per contract worden nagegaan en eventueel worden aangepast.

door aan kinderopvangorganisaties. Hier is dan in het vervolg akkoord van de gemeente voor nodig. Voor de basisscholen geldt dit niet, omdat de schoolbesturen zelf voor het (groot) onderhoud van de panden moet zorgen en intensiever gebruik daardoor geen financiele consequenties voor de gemeente heeft.

5 Zorg

Veel eerstelijns zorg heeft moeite met het vinden van passende huisvesting. Voor het verbeteren van de zorg willen partijen graag bij elkaar (onder één dak) zitten. Voor de dagbesteding – ook onderdeel van zorg – geldt dat de verwachting is dat er extra ruimtebehoefte gaat ontstaan. Een indicatie van de omvang is lastig te maken. Dagbesteding zit in allerlei panden, onder andere in woon-zorgcomplexen.

5.1 Rolneming gemeente

Voor eerstelijnszorg is de huidige rol van de gemeente vrij duidelijk. Het IAB zegt hierover:

> *Voor alle overige maatschappelijke voorzieningen geldt dat zij ofwel hun eigen ruimte dienen te zoeken, dan wel dat de gemeente de afweging maakt een dergelijke voorziening te willen faciliteren door vastgoed hiervoor te realiseren en exploiteren. Het genoemde afwegingskader uit het IAB wordt nu gebruikt voor het invullen van de rollen.*

Huisartsen en andere eerstelijnszorg staan - op basis van het huidige beleid - zelf aan de lat voor hun huisvesting[3]. De gemeente heeft een minimale betrokkenheid. Dit leidt tot problemen die de sector zelf niet weet op te lossen. Om ook op termijn voldoende eerstelijnszorg in de wijken zeker te stellen, wordt voorgesteld om de rolneming van de gemeente structureel uit te breiden door:

1. Beter en breder bestemmen
   Door nadrukkelijk op bepaalde locaties maatschappelijke voorzieningen (of: activiteiten) mogelijk te maken in het omgevingsplan, wordt aan deze voorzieningen meer mogelijkheden geboden. We gaan daarbij uit van verbreding van de functiemogelijkheden, niet het ontnemen van bestaande functies, tenzij dit in overleg met de eigenaar van het vastgoed mogelijk is.

2. Actief programmeren
   Door actief maatschappelijke voorzieningen te programmeren, zouden tekorten kunnen worden voorkomen. Met name locaties langs doorgaande routes, nabij andere voorzieningen of op locaties waar (relatief) veel senioren wonen zijn geschikt. Het actief meenemen van maatschappelijke voorzieningen bij initiatieven (bij de initiatief- en omgevingstafel) is daarom aan te raden. Deze werkwijze is enige tijd geleden ingezet. Borging op de langere termijn vraagt nog extra aandacht.

3. Visie op locaties
   Maatschappelijke voorzieningen zitten verspreid in de woonwijken als zij een wijkfunctie hebben, maar kunnen ook op een centrale plek in een kern gevestigd zijn als zij een functie voor die hele kern hebben. Vanuit de Omgevingsvisie zijn er centrumgebieden aangemerkt, die hiervoor haakjes bieden. Dit is nader uitgewerkt in het Omgevingsprogramma Werken.

4. Makelende functie
   Er is geen vanzelfsprekende relatie tussen het sociale domein, waar de maatschappelijke

[3] Dit geldt ook voor diverse andere maatschappelijke voorzieningen. Het onderstaande is dan ook van toepassing op meerdere thema's. Er zal dan ook naar deze paragraaf worden terugverwezen.

voorzieningen zijn ondergebracht, en het fysieke domein waar de ruimtelijke vraagstukken landen. Ook is het niet vanzelfsprekend dat door het 'beter bestemmen' dan vanzelf de problemen oplossen. Één persoon, die het werkveld overziet van de beide domeinen, op de hoogte is van vraag en aanbod van (gemeentelijk) vastgoed én centraal aanspreekpunt is voor maatschappelijke partijen die met een huisvestingsopgave zitten, is van grote toegevoegde waarde. Ook dit komt terug in het Omgevingsprogramma Werken. Dit kan een rol zijn voor de assetmanager, dit wordt momenteel vormgegeven.

Daarnaast wordt voorgesteld om de rolneming van de gemeente incidenteel[4] uit te breiden voor locaties c.q. wijken waar zich nu echt een knelpunt voordoet; voor de huisartsen en eventuele andere eerstelijnszorg nemen we tijdelijk een actieve rol om te zoeken naar een geschikt pand of locatie.

We beschouwen het niet kunnen vinden van passende[5] huisvesting als een knelpunt als een partij langer dan een jaar actief zoekt naar huisvesting en deze niet kan vinden. We pakken een actieve, makelende rol en als dit niet voldoende is, dan is de gemeente in principe bereid om vastgoed aan te kopen (na onderzoek en besluitvorming) of te stichten voor de betreffende maatschappelijke functie, om zo het knelpunt op te lossen. Dit betekent een afweging per casus met een bijbehorend college- en raadsbesluit.
Indien de gevonden locatie een locatie van de gemeente betreft, geven we die bij geschiktheid een maatschappelijke bestemming (functie). Voor het vinden van passende huisvesting ligt onze focus op de 5 thema's.

Rolneming:
De rol van de gemeente verandert structureel door meer inzet op het beter bestemmen, actief programmeren en het ontwikkelen van visie op locaties. Deze laatste inzet is reeds in gang gezet en kan nader worden uitgewerkt. Goed uitvoering kunnen geven aan deze zaken als ook de makelende rol om vraag en aanbod bij elkaar te brengen maken ook onderdeel uit van de structurele inzet. De behoefte aan dagbesteding wordt continue gemonitord, omdat een toenemende vraag wordt verwacht.

Als het niet lukt om de knelpunten op te lossen op bovengenoemde wijze, dan kan de specifieke casus worden voorgelegd aan college (en zo nodig de raad). Op dat moment kan besloten worden tot het (laten) realiseren en verhuren van het vastgoed t.b.v. die huisvesting. Dit is dan altijd een incidentele situatie, waar op basis van context en inhoud een unieke afweging wordt gemaakt, met een goede onderbouwing m.b.t. het hoe en waarom en wat de (financiele) consequenties zijn. Dit betekent dat er opdat moment bereidheid moet zijn van de gemeente om te investeren.

[4] In de praktijk kan blijken dat er zich zo vaak knelpunten voordoen, dat het incidentele karakter van de benodigde inzet eigenlijk meer van structurele aard wordt. Er kan gekozen worden om dit bijvoorbeeld tweejaarlijks te evalueren.

[5] Onder 'niet passend' wordt verstaan dat een maatschappelijke partij tegen belemmeringen aanloopt waardoor het aanhuren of aankopen van vastgoed niet mogelijk is. Dat zal naar verwachting vaak een financiele component hebben. Ter onderbouwing kan de gemeente aan een maatschappelijke partij vragen naar welke panden er gekeken is en welke belemmeringen er waren. Dat geeft een onderbouwing waarom de gemeente incidenteel een grotere rol neemt.

6 Jeugd

6.1 Rolneming gemeente

Op dit moment is de rolneming van de gemeente als het gaat om de huisvesting vergelijkbaar met die van de eerstelijnszorg, met dien verstande dat het aanbieden van de dienstverlening wel verplicht is. Partijen staan zelf aan de lat voor hun huisvesting te zorgen. De oplossingsrichtingen zijn daarmee ook vergelijkbaar. Zie hiervoor paragraaf 5.2.

Rolneming:
Gezien het belang van Jeugdhulp en Jeugdgezondheidszorg en het beperkt aantal partijen dat hierbij betrokken is, is het voorstel om de rolneming van de gemeente structureel uit te breiden en in elk geval een bemiddelende / makelende rol een rol te pakken.

Als het niet lukt om de knelpunten op te lossen op bovengenoemde wijze, dan kan de specifieke casus worden voorgelegd aan college (en zo nodig de raad). Op dat moment kan besloten worden tot het (laten) realiseren en verhuren van het vastgoed t.b.v. die huisvesting. Dit is dan altijd een incidentele situatie, waar op basis van context en inhoud een unieke afweging wordt gemaakt, met een goede onderbouwing m.b.t. het hoe en waarom en wat de (financiele) consequenties zijn. Dit betekent dat er opdat moment bereidheid moet zijn van de gemeente om te investeren.

7 Welzijn

7.1 Rolneming gemeente

De huidige rol is dat er geen wettelijke verplichting is om welzijnsvoorzieningen aan te bieden, noch een verplichting om in de huisvesting te voorzien. Vanuit de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente is er echter wel een wens dat dit aanbod aanwezig.

Los van de wens tot clustering, zien we dat er m.b.t. Welzijn een aantal vraagstukken leeft. Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat de rol van de gemeente op dit moment groter is dan 'formeel' is vastgelegd in beleid. Denk hierbij aan onder meer De Plantage, waar de gemeente eigenaar van is.

Ook de welzijnspartijen zullen gebaat zijn bij het breder bestemmen van vastgoedpanden. Dat zal in elk geval verlichting geven. Voor een deel van de activiteiten zijn echter vrij specifieke ruimtes nodig.

Rolneming:
Gezien het belang van Welzijnswerk en het beperkt aantal partijen dat hierbij betrokken is, is het voorstel om de rolneming van de gemeente op een vergelijkbare wijze aan te pakken als die van Zorg en Jeugd, zowel structureel als incidenteel (zie 5.1).

8 Kunst & Cultuur

8.1 Rolneming gemeente

Hoewel de beleidslijn in het IAB is dat we alleen huisvesting bieden aan maatschappelijke voorzieningen als dit een wettelijke taak betreft[6], is de werkelijkheid een stuk genuanceerder. Naast het in eigendom hebben van het Willaertgebouw (Idea), heeft de gemeente de Bachschool recentelijk aangekocht en was het Odeongebouw al eigendom van de gemeente (beide kunst & cultuuraanbod gerelateerd). In de praktijk blijkt dat er anders gehandeld wordt dan beleidsmatig nu is vastgelegd. Er wordt met enige regelmaat van de beleidslijn afgeweken. In de praktijk neemt de gemeente nu al een grotere rol in dan op basis van het beleid mag worden verwacht

Om helderheid te creëren over de rolneming van de gemeente, werkten we deze per functie uit. We gebruikten hiervoor het VNG ringenmodel als basis (**Bijlage 3**). Het ringenmodel is een indeling naar grootte van de kern en welk kunst- en cultuuraanbod verwacht mag worden (passend bij het inwonertal). Het model geeft houvast om in te kunnen schatten over welke culturele infrastructuur de gemeente zou moeten beschikken als basisvoorziening. Het ringenmodel is in een tabelvorm weergegeven in de bijlage. Vervolgens is er een vertaling gemaakt in tabel 2: per type voorziening een uitspraak gedaan over de rol van de gemeente. Door per functie een concrete uitspraak te doen over de rolneming van de gemeente, wordt onduidelijkheid zo veel mogelijk voorkomen.

Specifieke aandacht is besteed aan de aard van de functie: is het een commerciële functie c.q. een functie die zelfstandig kan functioneren, of is een vorm van ondersteuning van de gemeente nodig voor het kunnen bestaan. In het eerste geval ziet de gemeente geen rol voor zichzelf (kolom 3 of 4) in het tweede geval ziet de gemeente een rol bij het vinden van huisvesting (kolom 2). Het is deze categorie waar per casus de rolneming van de gemeente nader bepaald kan worden. Op deze manier kan nog steeds invulling worden gegeven aan de (politieke) behoefte om voor voldoende voorzieningen op het gebied van kunst & cultuur te zorgen.

[6] Met uitzondering van kinderopvang.

Wettelijk verplicht	GEEN gemeentelijke verantwoordelijkheid (wenselijk, rol bij vinden huisvesting)	GEEN gemeentelijke verantwoordelijkheid (optioneel / geen rol bij vinden huisvesting)	GEEN primaire gemeentelijke verantwoordelijkheid en regionale afweging (optioneel)
Bibliotheek *(de functie, aanstaande wetgeving verplicht ook de accommodatie, één per kern i.v.m. afstand)* Lokale omroep *(Eemland 1, faciliteit, niet de locatie)*	Filmhuis *(Artishock)* Kunstencentrum / creatieve cursussen *(o.a. KH Idea)* Muziek- / concertpodium / optreedlocaties voor amateurkunst (niet-commercieel programma; *Officierscasino, Rank, theater, Cabrio, kerken)* Niet-commerciële broedplaatsen (voor creatieve ondernemers en / of kunstenaars) Muziekscholen *(ruimte voor orkesten / samenspel)* *Specifiek gebouw:* Theater (aparte business case) Musea (Museum Soest)	Commerciële dans- of muziekscholen *(leslokalen / repetitieruimten)* Commerciële oefenruimte / studio Muziekverenigingen - amateurkunst *(leslokalen / repetitieruimten; vb.: kamerorkesten of koren)* Kunstuitleen Commerciële broedplaatsen (voor creatieve ondernemers en / of kunstenaars) Literaire activiteiten Cultuurhistorische verenigingen / activiteiten	Cabrio (commercieel programma) Herman van Veen Arts Center Theater - professionele (commerciële) programmering Beeldentuin *(Hazart)* Nationaal museum *(NMM) / Park Vliegbasis Soesterberg* Nederlandse kring voor beeldhouwers

Tabel 2: Overzicht rolneming Kunst & Cultuur

Voor de bibliotheek geldt het volgende: vanaf 2026 wordt het voor gemeenten een wettelijke taak een bibliotheek aan te bieden. Op dit moment is nog niet duidelijk of het daadwerkelijk aanbieden van een accommodatie onderdeel wordt van deze wettelijke taak. Omdat de ruimte voor een bibliotheek een hele specifieke ruimte is, ligt het voor de hand dat de gemeente wel een rol pakt in het aanbieden van een accommodatie. De bibliotheek zit op dit moment in het Willaertgebouw in Soest en in De Basis in Soesterberg.

Rolneming:
Voorstel is de rolneming voor het kunst- en cultuuraanbod te bepalen aan de hand van een aantal categorieën. Daar waar het aanbod wenselijk wordt geacht, pakt de gemeente een rol in het faciliteren van de huisvesting. Dit kan betekenen dat het pand in eigendom is van de gemeente, of dat de gemeente hoofdhuurder is om zo de betreffende instantie te helpen bij het aanhuren van ruimten. Ook voor kunst- en cultuur worden de maatregelen als omschreven in paragraaf 5.1 ingezet bij het oplossen van knelpunten.

9 Sport

9.1 Rolneming gemeente

Bij Sport wordt onderscheid gemaakt in een aantal typen, te weten binnensport, georganiseerde veldsport en sporten en spelen in de openbare ruimte.

Er is behoefte aan een scherpere afbakening, zodat enerzijds heldere keuzes worden gemaakt als het gaat om het inwilligen van de sportwensen, anderzijds kan op basis van recente ontwikkelingen geconstateerd worden dat de rolneming van de gemeente niet altijd duidelijk is. Een heldere rolneming zorgt ervoor dat zowel intern als extern de verwachtingen hetzelfde zijn.

Vanuit het wettelijk kader is de rol van de gemeenten enkel het bewegingsonderwijs faciliteren. Er is nog geen Sportwet. De beleidsnota Sport en Bewegen (2009 – 2012) en de nota Sport versterkt (2024 – 2028) bieden handvatten voor de (toekomstige) rolneming van de gemeente. In **Bijlage 4** is een samenvatting van dit beleid opgenomen, inclusief een overzicht wat de rol van de gemeente is m.b.t. een flink aantal sporten.

Het genoemde overzicht is niet meer up to date. Bovendien is de indeling niet altijd toereikend voor het scherp krijgen van de rol. Om die reden is er een nieuw overzicht opgesteld, die betere handvatten biedt. De sporten zijn ingedeeld in zes categorieën. De criteria zoals die nu ook al in het beleid zijn opgenomen (zie Bijlage 5) zijn hierbij ook gebruikt. Het gaat in alle gevallen om relatieve begrippen, waardoor deze criteria niet heel hard te maken zijn. Desalniettemin is de verwachting dat deze indeling voor meer helderheid en sturing zorgt.

1. **Wettelijk verplicht**	2. **Gemeentelijke verantwoordelijkheid voor accommodaties (wenselijk)**	3. **GEEN gemeentelijke verantwoordelijkheid (wenselijk, rol bij vinden huisvesting)**
Bewegingsonderwijs (faciliteren van binnensport accommodaties)	Atletiek Handbal (binnen) Hockey Honk- en softbal Korfbal Voetbal Zwemmen / waterpolo Zaalsporten (o.a. turnen, basketbal, volleybal, handbal – in bestaande binnensport accommodaties / multifunctioneel gebruik)	Bowlen en kegelen Dansen / dansschool Handboogschieten* Jeu-de-boules* Padel Schaatsen & skeeleren (open lucht) Squash Tennis Vecht- en verdedigingssporten Watersport
Typologie: *Binnensporten*	*Typologie:* *Georganiseerde veldsport (selectie) en binnensporten*	*Typologie:* *Georganiseerde veldsport (buiten selectie) en binnensporten*

4. **GEEN gemeentelijke verantwoordelijkheid (optioneel/ geen rol bij vinden huisvesting)**	5. **Gemeentelijke verantwoordelijkheid en eventueel regionale afweging (wenselijk)**	6. **GEEN gemeentelijke verantwoordelijkheid en regionale afweging (optioneel)**
(Berg)klimmen Darten Denksporten Duivensport Hondensport Fitness Paardensport (manege) Poolbiljart Skiën Sjoelen Wandelen (verzamelpunt) Wielersport (verzamelpunt) Zweefvliegen *Specifieke accommodaties voor één bepaalde sport*	*Regionaal*[7]*:* Fietscross / MTB-routes Ruiterpaden en -routes Wandelpaden en -routes *Lokaal:* Buitenfitness Calisthenics (Beach)volleybal 3x3 Basketbal Sportcontainers Cruyff Courts Buitengymzaal Skatebaan Athletic Skills Model	Drafsport Golf Motorcross / autocross Schaatsen (overdekte ijsbaan) Wandelen Wielersport
Typologie: *Overige sporten*	*Typologie:* *Sporten in de openbare ruimte*	*Typologie:* *Overige sporten*

Tabel 3: Overzicht rolneming Sport naar sporten.

[7] Voor zover de gemeente eigenaar is van de gronden, is zij zelf verantwoordelijk voor deze paden.

Ter toelichting:

- Bij de veldsporten is duidelijk dat zij zelf nooit over zoveel grond kunnen beschikken als nodig is. Interventie van de gemeente is noodzakelijk. Het ruimtebeslag c.q. de behoefte aan ruimte is daarmee mede bepalend voor de rol van de gemeente.
- Diverse sporten laten zien dat zij zelfstandig kunnen bestaan. Dat geldt bijvoorbeeld voor tennis, dat zeker ook in combinatie met padel bestaansrecht heeft.
- Sommige sporten vragen om grote investeringen, maar kent een beperkt aantal sporters. De investering i.r.t. het aantal sporters is een belangrijke afweging als er maatschappelijke middelen worden geïnvesteerd.
- Indien een accommodatie multifunctioneel gebruikt kan worden, kunnen er meer mensen gebruik van maken en wordt een accommodatie optimaal benut. Multifunctioneel kan betekenen voor een andere sport, maar een accommodatie als een clubhuis of de velden zelf kan / kunnen ook voor andere maatschappelijke doelen worden ingezet. Dit heeft de voorkeur i.r.t. de inzet van middelen. De gemeente ziet het niet als haar rol om (binnensport) accommodaties te realiseren voor één enkele sport c.q. voor specifieke sporten.

Het beleid geeft aan dat we sportvoorzieningen laten aansluiten bij de vraag, voor iedereen bereikbaar en toegankelijk zijn, duurzaam zijn, zoveel mogelijk multifunctioneel gebruik worden en de openbare ruimte sportief, inclusief en sociaal is ingericht.

Type sport	Huidige rolneming	Nieuwe (voorgestelde) rolneming
Binnensport	Huisvesting voor bewegingsonderwijs, optimaliseren gebruik door sportverenigingen	Geen wijziging: we stichten binnensportaccommodaties voor het faciliteren van bewegingsonderwijs en bevorderen het multifunctionele gebruik en optimale bezetting. We realiseren geen binnensportfaciliteit voor één enkele sportvereniging.
Georganiseerde veldsport	Realiseren en onderhouden van de sportfaciliteiten voor een selectie van sporten. Geen rol voor de veldsporten die buiten de selectie vallen.	Realiseren en onderhouden van de sportfaciliteiten voor een selectie van sporten. Nieuwe tennisverenigingen / padel moeten op eigen benen kunnen staan. Voor veldsporten die buiten de selectie vallen en die wenselijk worden geacht een faciliterende / makelende rol vervullen: meehelpen zoeken naar een geschikte locatie.
Sport en spelen in de openbare ruimte	Nog geen formeel beleid, m.u.v. wandel- fiets- en ruiterpaden. In de praktijk zoeken we naar mogelijkheden om aan initiatieven gehoor te geven. Aanvankelijke inrichting en beheer door de gemeente.	Geen wijziging m.b.t. wandel-, fiets- en ruiterpaden. Op eigen grond is de gemeente verantwoordelijk hiervoor. Lokaal: faciliteren door sport- of spellocaties te ontwikkelen en daarna in onderhoud te nemen of bestaande locaties te verbeteren. We zoeken koppelkansen bij gebieden die heringericht moeten worden.
Overige sporten	Geen formeel beleid. Makelende rol wordt af en toe vervuld. Ook regionale afweging meenemen indien van toepassing.	Voor sporten die wenselijk worden geacht een faciliterende / makelende rol vervullen: meehelpen zoeken naar een geschikte locatie. Geen rol bij overige sporten die optioneel zijn. Deze sporten dienen hun eigen huisvesting te vinden. Geen rol bij overige sporten waar een regionale afweging plaatsvindt. Bij een haalbare business case kan de gemeente een garantstelling afgeven indien nodig[8].

[8] Dit dient per casus afgewogen te worden, wellicht dat het voor sport behulpzaam kan zijn om hier een apart afwegingskader voor te ontwikkelen.

Tabel 4: Overzicht rolneming sport naar typologie.

De bovenstaande Tabel 3 met de zes categorieën zijn in Tabel 4 naar typologie weergegeven. Tevens is de huidige rolneming afgezet tegen de nieuwe voorgestelde rolneming. Indien een sport niet in de bovenstaande tabel staat, dan kan aan de hand van het type sport alsnog een uitspraak over de rolneming van de gemeente worden gedaan.

9.2 Handvatten voor beleid

9.2.1 Georganiseerde veldsport

Ter uitwerking van de rolneming en om vanuit beleid te kunnen sturen op de invulling van de georganiseerde veldsport, worden de volgende maatregelen getroffen:

- We houden de lijn aan dat zolang er op zondag capaciteit is op de velden, er in principe geen extra velden komen.
- We gaan een ondergrens hanteren voor het al dan niet aanspraak kunnen maken op voorzieningen van de gemeente (locatie / faciliteiten). Voorstel hierbij is te kijken naar het ledenaantal van een sportclub over een periode van 3 jaar. Indien een sportclub langer dan 3 jaar minder leden heeft dan 75% van het maximaal aantal leden dat zij aankan, dan kan deze sportclub haar aanspraak op een locatie / faciliteiten verliezen. Dit haakt in op het huidige sportbeleid: een van de afwegingen van nieuwe sportaccommodaties is de afweging of er voldoende gebruik gemaakt van gaat worden. Dit kan ook van toepassing worden verklaard op bestaande sportclubs. Zij moeten op die manier hun bestaansrecht blijven bewijzen, waarbij we van de langere trends uitgaan.

9.2.2 Binnensport

Ter uitwerking van de rolneming en om vanuit beleid te kunnen sturen op de invulling van de binnensport, worden de volgende maatregelen getroffen:

- We blijven de capaciteit monitoren, omdat het aantal inwoners groeit en we een tekort verwachten. We doen dit doordat er jaarlijks een zaalruimteverdeling wordt gemaakt. Dan wordt ook inzichtelijk waar nog capaciteit zit of dat er echt een tekort ontstaat, waar we maatregelen op willen nemen. Let op: bewegingsonderwijs is verplicht c.q. een wettelijke taak en gaat altijd voor.
- Voor binnensport monitoren we de ontwikkeling van het aantal uren dat een vereniging zaalruimte huurt. Een sportclub kan online zalen bijboeken, maar ook annuleren. In de jaarlijkse account gesprekken bespreken we het ledental en de ontwikkeling ervan. Bij de jaarlijkse toedeling van de beschikbare ruimten (seizoensplanning) hanteren we een standaard systematiek, gebaseerd op een aantal criteria, zoals aantal jaar dat een club al structureel zaalruimte huurt (vaste gebruikers) en het aantal zalen dat wordt gehuurd. Om nieuwe sporten en nieuwe clubs ook de gelegenheid te geven een ‘vaste gebruiker’ te worden, wordt aan de genoemde systematiek een regel toegevoegd. Indien een sportclub structureel minder uren afneemt (door zalen te annuleren) dan in de seizoensplanning is opgenomen over een periode van 3 jaar, houdt de gemeente zich het recht voor om deze club niet langer als ‘vaste gebruiker’ te beschouwen en niet meer standaard mee te nemen in de seizoensplanning, maar een andere club met een hoog aantal afgenomen zaaluren eerst ruimte te bieden.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Conclusies inventarisatie en nadere analyse

In het voorjaar van 2024 is de inventarisatie naar de maatschappelijke voorzieningen afgerond.
De toen opgehaalde informatie was een momentopname en is samengevat in een aantal tabellen.
Per thema is een aantal gegevens op een rij gezet en zijn – indien aanwezig – de knelpunten benoemd.

Op de volgende pagina's zijn deze tabellen uit de inventarisatie opgenomen.
Omdat het een momentopname betreft, is sommige specifieke informatie inmiddels achterhaald.

Onder elke tabel staan de belangrijkste uitkomsten van de nadere analyse opgesomd.
Ook dit betreft een momentopname, namelijk van najaar 2024.

Het formuleren van het advies over de rolneming komt voort uit zowel de inventarisatie als de nadere analyse. Er is dus over een langere periode gekeken, waardoor tot een goed onderbouwd advies kon worden gekomen.

ONDERWIJS EN KINDEROPVANG

Tabel: Conclusies inventarisatie op hoofdlijnen – voorjaar 2024

	Soest	**Soesterberg**
Onderwijs – PO	PO: theoretisch / rekenkundig één extra school op termijn nodig. Er is op dit moment geen locatie voorhanden. Mogelijk (mede) op te lossen door scholen te laten groeien. Uitwerking vindt plaats conform het IHP.	PO: theoretisch / rekenkundig 1,5 extra basisschool nodig. Deels oplosbaar door vergroting Carolusschool en de Startbaan. Nieuwe locatie Postiljon biedt geen mogelijkheid van kinderopvang onder één dak en geen uitbreidingsmogelijkheden qua leerlingaantal. Keus ligt voor: 1. Postiljon school op de beoogde kavel realiseren zonder uitbreidingscapaciteit en met kinderopvang in de nabijheid; 2. Op zoek gaan naar een andere locatie, waar kinderopvang geïntegreerd in het nieuwe schoolgebouw gerealiseerd kan worden én waar de verwachte extra toekomstige behoefte op termijn gerealiseerd kan worden. 3. Deze uitwerking is onderdeel van de ontwikkelstrategie Soesterberg-Noord en Campus. Twee scholen over meerdere lagen ca. 4.000 – 5.000 m2 terrein. Uitwerking vindt plaats conform het IHP. .
Onderwijs - VO	VO: herontwikkeling Griftlandcollege speelt, locatie naast huidig gebouw. Geen aparte ruimtevraag. Grote overloop vanuit Soest naar Baarn en Amersfoort.	VO: totale overloop van Soesterberg naar elders. Door bevolkingsgroei op termijn wordt een VO school waarschijnlijk mogelijk, afhankelijk van regionale (en demografische) ontwikkelingen én keus gemeente (t.z.t. te verwerken bij herijking van het IHP).
Kinderopvang (incl. VE)	Kinderopvangaanbod is redelijk op orde. Bij doorgroei van de bevolking op termijn extra capaciteit nodig.	Peuteropvang wordt op 2 locaties aangeboden, BSO op 2 locaties. Opvang voor 0-2 jarigen ontbreekt.
Huidige rol gemeente	PO: Maximale betrokkenheid (ROL 4). Kinderopvang - solitaire vestigingen: ROL 1. Kinderopvang als onderdeel van (I)KC: grotere betrokkenheid.	
Gemeentelijk vastgoed	Vrijwel alle scholen zijn (economisch) eigendom van de gemeente (het juridische eigendom ligt bij het schoolbestuur). De scholen zorgen zelf voor het onderhoud. De gemeente heeft een economische claimrecht op de schoolgebouwen. Diverse gebouwen waarin kinderopvang is gevestigd, zijn in bezit bij de gemeente. Het onderhoud wordt door de scholen zelf gedaan.	

Oppervlaktes	Opvangen capaciteit bij bestaande scholen vraagt grotere schoolgebouwen. Bij geen extra ruimte is verdichting nodig.	Bij keus van twee PO scholen over meerdere lagen ca. 4.000 – 5.000 m2 terrein. VO: Bij een meerlaags gebouw ca. 5.000 m2 terrein nodig.
Knelpunten	*In geval van verplaatsing van de scholen zal er waarschijnlijk grond moeten worden aangekocht (zowel in Soest als Soesterberg.* *Aandacht nodig voor extra (solitaire) kinderopvanglocaties (bij groei scholen), en de rol van de gemeente hierin.*	

Nadere analyse – najaar 2024

- Aandachtspunt in de kinderopvang zijn de (on)voldoende mogelijkheden voor het vinden van goede locaties voor de vestiging van kinderdagopvang.
- Er is een actuele en complete lijst van alle opvanglocaties met een kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang of beide beschikbaar. In totaal gaat het om bijna 30 opvanglocaties. Deze gegevens zijn inmiddels opgenomen in de GIS omgeving van de gemeente.
- Opvallend is dat in geheel Soesterberg geen kinderopvang is van 0-4 jaar, alleen van 2-4 jaar. Ouders uit Soesterberg moeten nu naar Zeist, Huis ter Heide of Soest voor kinderopvang 0-4 jaar). Ook zijn er kinderopvangorganisaties die zich graag willen vestigen in Soesterberg, maar geen geschikte locatie kunnen vinden.
- In Soest is de toekomstige invulling van het PWA schoolgebouw een punt van aandacht. Hier is nu onder andere kinderopvang in gevestigd. Indien er een nieuwe school komt, moet de kinderopvang mogelijk verhuizen.

ZORG & JEUGD

Tabel: Conclusies inventarisatie op hoofdlijnen – voorjaar 2024

	Soest	**Soesterberg**
Zorg - huisartsen	Kwantitatief voldoet het aantal huisartsen op dit moment. Op termijn zijn er naar verwachting 2 extra (fte) nodig (circa 400 m2). Er is een nadrukkelijke wens van huisartsen om méér met elkaar onder één dak te zitten (met name in Soestdijk).	het is de verwachting dat er op termijn 3 extra huisartsen nodig zijn (circa 600 m2). Voor de overige eerstelijnszorg zijn geen kwantitatieve uitspraken te doen.
Zorg - overig	In het algemeen is het vinden van passende huisvesting een grote uitdaging. Er is een wens om meer gezamenlijk onder één dak te gaan zitten.	In het algemeen is het vinden van passende huisvesting een grote uitdaging.
Apotheek	één extra (150 m2 bvo[9])	één extra (150 m2 bvo)
Dagbesteding	Vraag en aanbod zijn redelijk in evenwicht. Met een verschuiving naar meer informele dagbesteding zal hier ruimtebehoefte ontstaan.	
Jeugdgezondheidszorg	De GGD is naarstig op zoek naar een locatie. Gewenste omvang circa 250 m2 bvo.	De huidige locatie is te klein en eigenlijk niet geschikt. Met de groei van Soesterberg zal er een nieuwe locatie gevonden moeten worden. Indicatief: 190 - 250 m2 bvo.
Jeugdhulpverlening	MetMaya heeft net onderdak gevonden in de voormalige Rabobank. In de nabije toekomst is een tweede locatie van circa 275 m2 bvo nodig.	Op termijn wordt een locatie in Soesterberg gewenst (200 – 250 m2 bvo.).
Huidige rol gemeente	Eerstelijnszorg en apotheek: minimale betrokkenheid (ROL 1); Jeugdgezondheidszorg en Jeugdhulpverlening: ROL 2 (wel aanbieden, geen huisvestingsverplichting) Dagbesteding: ROL 3: niet verplicht, mogelijk wel wenselijk om te faciliteren.	
Gemeentelijk vastgoed	Op dit moment zijn er geen zorgfuncties in gemeentelijk vastgoed gehuisvest, behalve in de PWA-school. Hierin is de Amerpoort met dagbesteding gehuisvest. Het gaat hier om een tijdelijke situatie.	
Oppervlaktes	Meerdere functies zijn op zoek naar ruimte	Meerdere functies zijn op zoek naar ruimte
Knelpunten	*Het vinden van huisvesting is aan de zorgfuncties zelf. Gezien de lange zoektocht van eerstelijns zorg en de GGD is de constatering dat de markt dit blijkbaar niet zelf op weet te lossen.* *Clustering levert voor partijen meerwaarde op. Als de gemeente huisvesting wil faciliteren, heeft dat direct financiele gevolgen.*	

[9] Bvo = bruto vloeroppervlak.

Nadere analyse – najaar 2024

Zorg

- Veel eerstelijns zorg heeft moeite met het vinden van passende huisvesting. Voor het verbeteren van de zorg willen partijen graag bij elkaar (onder één dak) zitten. Een van de knelpunten is het ontbreken van panden met een geschikte bestemming. Daarnaast is het programmeren van maatschappelijke voorzieningen niet altijd top of mind (geweest), ondanks de groei van het aantal inwoners door woningbouw.
- Voor de dagbesteding geldt dat de verwachting is dat er extra ruimtebehoefte gaat ontstaan. Een indicatie van de omvang is lastig te maken. Dagbesteding zit in allerlei panden, onder andere in woon-zorgcomplexen. Monitoring van de ontwikkelingen in de dagbesteding en de hiermee gepaard gaande ruimtebehoefte is daarom belangrijk. Voor het vinden van locaties is het belangrijk bij het bestemmen van locaties ook deze functie in het achterhoofd te houden.

Jeugd

- Het aantal partijen dat actief is in de jeugdhulpverlening is beperkt. Daarmee is ook de huisvestingsopgave te overzien. Jeugdhulp en Jeugdgezondheidszorg zijn essentiële maatschappelijke voorzieningen die laagdrempelig en toegankelijk moeten zijn en waarbij de locatie bepalend is voor het gebruik ervan.
- Betrokken partijen hebben moeite met het vinden van huisvesting. In de praktijk zijn de knelpunten vergelijkbaar met de eerstelijns gezondheidszorg. Op basis van het nadere onderzoek en de inventarisatie kan gesteld worden dat deze partijen hulp nodig hebben bij hun huisvestingsopgave.

WELZIJN

Tabel: Conclusies inventarisatie op hoofdlijnen – voorjaar 2024

	Soest	**Soesterberg**
Welzijn	Balans, Welzin en SWOS zijn de grootste aanbieders van welzijns- / maatschappelijk werk. Balans heeft haar basis in De Plantage. Dit gebouw is aan verduurzaming toe en dit heeft prioriteit. Qua oppervlak is het krap. Welzin en SWOS (Desmond Tutu gebouw) zijn beide (naarstig) op zoek naar nieuwe kantoorruimte. De ruimtebehoefte is respectievelijk circa 200 m2 bvo en 100 - 130 m2 bvo.	Met het nieuwe Sociaal Cultureel Centrum Soesterberg is een eerste stap gemaakt in het onder één dak brengen van diverse maatschappelijke partijen. De verhuizing is nog geen feit, dus hoe dit exact gaat functioneren is nog afwachten. Met dit nieuwe centrum kan men voorlopig uit de voeten qua ruimtebehoefte.
Werk & Inkomen (BBS)	Er is een bestuursopdracht gegeven voor het uitwerken van de toekomstige BBS-organisatie. Huisvesting is daar een onderdeel van. Het is op dit moment niet duidelijk waar BBS zich in de toekomst gaat vestigen.	
Huidige rol gemeente	ROL 3: Geen wettelijke verplichting om welzijnsvoorzieningen aan te bieden, noch een verplichting om in huisvesting te voorzien. Echter wel de wens dat dit aanbod in de gemeente voorhanden is omwille van de maatschappelijke verantwoordelijkheid. BBS: uitvoering wettelijke taken (ROL 2).	
Gemeentelijk vastgoed	De Plantage is in eigendom van de gemeente. Welzin en SWOS huren niet van de gemeente.	Het nieuwe Sociaal Cultureel Centrum Soesterberg is niet in handen van de gemeente.
Oppervlaktes	Welzijn: 300 – 330 m2 bvo; BBS: 1.300 – 1.500 m2 bvo	Voorlopig geen extra ruimtevraag.
Knelpunten	*Integratie van functies onder één dak levert voordelen op m.b.t. de ruimtebehoefte en daarmee ook de exploitatie.*	

Nadere analyse – najaar 2024

- Voor Soest geldt dat er diverse knelpunten op te lossen zijn, voor Soesterberg vinden deze partijen zich nu onder één dak in het nieuwe Sociaal Cultureel Centrum Soesterberg (‘De Basis’).
- Een deel van het welzijnswerk kan goed gecombineerd worden met kunst en cultuur.
- Voor een deel van het welzijnswerk is een eigen locatie prima, denk daarbij aan een locatie voor jongerenwerk.
- In de Integrale Visie Sociaal Domein is afgesproken te kijken wat er nodig is in de wijken aan welzijnspunten of ontmoetingsplekken. Dit komt overeen met bijvoorbeeld SWOS om meer wijkgerichte ontmoetingsplekken op te zetten.
- Voor Balans is het belangrijk dichtbij hun doelgroep te zitten. De Plantage (Breed Educatief Centrum, met meerdere functies onder één dak) is hun basislocatie en voldoet hieraan. Behoud van deze locatie is de insteek, wel is verduurzaming nodig (reeds in gang gezet). Met de groei van Soest en

daarmee de vraag naar het werk dat Balans doet, is het niet uitgesloten dat een deel van de activiteiten van Balans ook elders plaats kunnen / moeten gaan vinden.

- De wijkteams van Welzin zitten bij voorkeur met andere organisaties onder één dak, bijvoorbeeld met jeugdhulp.
- Er is behoefte aan nieuwe kantoorruimtes. Dit komt door de groei van de organisaties en daarmee het aantal medewerkers enerzijds, en door situatie van de huidige gehuurde ruimtes anderzijds. De kantoorruimtes kunnen op een andere locatie gevestigd zijn dan de locatie waar deze partijen hun diensten aanbieden.

KUNST & CULTUUR

Tabel: Conclusies inventarisatie op hoofdlijnen – voorjaar 2024

	Soest	**Soesterberg**
Kunst & Cultuur	Op dit moment is er geen kwantitatief ruimtetekort. Er is vanuit diverse partijen een wens tot verdergaande clustering met andere maatschappelijke voorzieningen op het gebied van kunst & cultuur en welzijn (dan nu het geval is in het Willaertgebouw).	Met het nieuwe Sociaal Cultureel Centrum Soesterberg is een eerste stap gemaakt in het onder één dak brengen van diverse maatschappelijke partijen. De verhuizing is nog geen feit, dus hoe dit exact gaat functioneren is nog afwachten. Op dit moment is er geen ruimtetekort (uitgaande van het nieuwe sociale culturele centrum).
Huidige rol gemeente	ROL 3: Geen wettelijke verplichting om de voorziening aan te bieden, noch een verplichting om in huisvesting te voorzien. Echter wel de wens dat er kunst & cultuuraanbod is vanuit de maatschappelijke verantwoordelijkheid en daarmee ook het realiseren van vastgoed om een deel van dit aanbod te huisvesten.	
Gemeentelijk vastgoed	Het Willaertgebouw is in eigendom van de gemeente. De Bachschool is recent in handen van de gemeente gekomen.	Het nieuwe Sociaal Cultureel Centrum Soesterberg is niet in handen van de gemeente. Het Odeongebouw is onlangs 'vrijgekomen'. Mogelijkheden voor deze locatie verdient nadere uitwerking.
Oppervlaktes	Met de groei van Soest kan 350 m2 bvo extra ruimtebehoefte worden verwacht. Dit metrage kan solitair zijn, maar ook worden toegevoegd aan een sociaal cultureel centrum of gecombineerd worden met andere functies.	Met de groei van Soesterberg kan 460 m2 bvo extra ruimtebehoefte worden verwacht. Dit metrage kan solitair zijn, maar ook worden toegevoegd aan het sociaal cultureel centrum of gecombineerd worden met andere functies.
Knelpunten	*Integratie van functies onder één dak levert voordelen op m.b.t. de ruimtebehoefte en daarmee ook de exploitatie.* *De vraag ligt voor wat de rol van de gemeente zou moeten zijn: wel of niet intensievere bemoeienis.*	

Nadere analyse – najaar 2024

- Kunstenhuis Idea biedt een aantal voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur op kern verzorgend niveau. In Soest doen zij dit in het Willaertgebouw. Het gaat om de bibliotheek, theaterzaal en multifunctioneel inzetbare ruimtes voor cursussen en bijeenkomsten. Uit de analyse is al gebleken dat er bij partijen die kunst & cultuur en welzijnswerk verzorgen in de gemeente, draagvlak is voor het realiseren van een centrale voorziening in de kern Soest.
- Het Willaertgebouw wordt wel gebruikt door een paar andere partijen (Danner en Danner, Vluchtelingenwerk), maar kent niet eenzelfde mate van integraliteit, noch de toegankelijkheid en de centrale ligging, die wel gewenst is om invulling te geven aan de wensen om het ontmoeten te stimuleren en dit onder andere te stimuleren door het clusteren van functies. Dit doen we per kern voor functies die op kernniveau functioneren. De wijkgerichte functies behouden we zo veel mogelijk in de wijken.
- In De Basis in Soesterberg heeft een aantal organisaties ruimtes die zij inzetten voor hun aanbod. Daarnaast zijn er verschillende particuliere instellingen die kunst- en cultuuraanbod verzorgen.

SPORT

Tabel: Conclusies op hoofdlijnen – voorjaar 2024

	Soest	**Soesterberg**
Binnensport	Is op orde.	Is op orde.
Georganiseerde veldsport	ca. 14.000 m2 terrein nodig door groei aantal inwoners.	ca. 18.500 m2 terrein nodig door groei aantal inwoners.
Sporten en spelen in de openbare ruimte	Geen ruimteclaim, is integraal opgenomen in de inrichting van de openbare ruimte.	Geen ruimteclaim, is integraal opgenomen in de inrichting van de openbare ruimte.
Huidige rol gemeente	ROL 3: Geen wettelijke verplichting om de voorziening aan te bieden, noch een verplichting om in huisvesting te voorzien (m.u.v. bewegingsonderwijs). Echter wel de wens dat er sportaanbod is vanuit de maatschappelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van gezondheid en welzijn van inwoners. De huidige rol van de gemeente is ook het realiseren en onderhouden van de georganiseerde veldsport.	
Gemeentelijk vastgoed	De sportfaciliteiten alsook de sportvelden zijn in eigendom van de gemeente. Voor voetbalvereniging Hees geldt dat de gronden in eigendom zijn van ASR, maar de gemeente een recht van opstal krijgt. De speelplekken maken onderdeel uit van de openbare ruimte, hier ligt een beheertaak voor de gemeente.	De sportfaciliteiten alsook de sportvelden zijn in eigendom van de gemeente. De speelplekken maken onderdeel uit van de openbare ruimte, hier ligt een beheertaak voor de gemeente.

Oppervlaktes	Voor georganiseerde veldsport wordt een ruimtebehoefte voorzien bij de groei van het aantal inwoners.	Voor georganiseerde veldsport wordt een ruimtebehoefte voorzien bij de groei van het aantal inwoners.
Aandachtspunten	*De mogelijke invoering van een Sportwet: hierin wordt de verantwoordelijkheid van overheden vastgelegd.*	

Nadere analyse – najaar 2024

- Uit de eerdere analyse is gebleken dat er diverse knelpunten zijn, maar ook dat er veel is gebeurd de afgelopen periode met het realiseren van een nieuwe sporthal aan de Dalweg en de te realiseren sportfaciliteiten bij het nieuwe Grifland. Met betrekking tot de georganiseerde veldsport is geconstateerd dat er nog een ruimteopgave ligt van circa 14.000 m2 terrein in Soest en circa 18.500 m2 terrein in Soesterberg als uitbreiding ten opzichte van het huidige aanbod.

Georganiseerde veldsport:

- Een aantal verenigingen heeft aangeven ruimtetekort te hebben.
- Er is een duidelijke trend waarneembaar dat er steeds meer clubs alleen op zaterdag wedstrijden spelen. Mensen willen graag de zondag vrij houden, waar in het geval van voetbal de KNVB dan ook op inspeelt. De clubs volgen deze trend, met druk op de velden tot gevolg. Het is voor de gemeente lastig om hier invloed op uit te oefenen. Bekend is dat de gemeente Utrecht hiertoe pogingen onderneemt, maar er eigenlijk ook niet echt in slaagt hierop te sturen.
- De verwachting is dat het tekort gaat oplopen door de groei van het aantal inwoners, zowel in Soest als in Soesterberg.
- Er liggen verzoeken van een aantal verenigingen voor accommodaties.
- Op dit moment kunnen nieuwe sporten beperkt gefaciliteerd worden.
- Er is geen ondergrens voor het aantal leden dat een sportclub moet hebben om aanspraak te maken op middelen van de gemeente (locatie / faciliteiten).
- Het invullen van de georganiseerde veldsport verdient nader onderzoek met welke sporten dit moet zijn.
- Behoefte: ca. 14.000 m2 terrein in Soest en ca. 18.500 m2 terrein in Soesterberg → deze meters zijn niet aan sporten toegewezen en hier zijn nog geen locaties voor aangewezen! Deze oppervlaktes gaan (nog) niet uit van eventueel dubbelgebruik. In de nota sport en bewegen wordt hierop wel ingezet. Ook is er nog geen rekening gehouden met de intensivering van bestaande velden door van echt gras over te stappen naar kunstgras[10]. Hier liggen nog wel kansen als het gaat om het ruimtegebruik, maar betekent tevens flinke investeringen.

[10] Er is een aantal voetbalclubs die nog enkele echte grasvelden hebben. Omdat kunstgras langer / intensiever bespeelbaar is, levert dat wel extra capaciteit op, primair bij de trainingen, maar lost niet de piekmomenten (op zaterdag) op als er wedstrijden worden gespeeld. Een kunstgrasveld is minder gevoelig voor weersinvloeden, waardoor de wedstrijden vaker doorgang kunnen vinden.

Binnensport:

- De binnensport(faciliteiten) zijn op dit moment op orde. Het reserveringssysteem laat zien dat er op dit moment nog beperkte ruimte is, maar dit zijn de minder reguliere momenten. Op populaire tijden is de capaciteit van de binnensportaccommodaties ontoereikend (latente behoefte). Met het in gebruik nemen van 3 zaaldelen bij Het Griftland College wordt extra capaciteit toegevoegd. Ook bij de zaalsporten is de trend waarneembaar dat de zondag minder populair wordt.
- Op dit moment lopen er verkenningen naar de toekomstige omvang en vorm van het zwembad. Dit is een op zichzelf staand proces.

Betreffende de accommodaties zien we:

- Mogelijkheden om de sportvoorzieningen in te zetten voor ander gebruik en meerdere doelgroepen. Dit vereist aandacht voor de bestemming van de sportvoorzieningen.
- Door onvoldoende financiele middelen is het niet mogelijk om alle sportwensen in te willigen. Hierdoor is het noodzakelijk heldere keuzes te maken (m.b.t. de rolneming).

Sporten en bewegen in de openbare ruimte:

- Deze vorm van bewegen is de afgelopen jaren in populariteit toegenomen. Dit zien we ook terug in het gebruik van onze openbare ruimte, in de bossen, de polder en andere plekken waar het prettig is om te sporten.
- Er zijn diverse verzoeken voor het realiseren van sportvoorzieningen in de openbare ruimte gedaan.
- Op dit moment zijn er geen budgetten beschikbaar voor het realiseren van faciliteiten die sporten in de openbare ruimte bevordert. Dit geldt ook voor spelen: er zijn beperkte budgetten voor onderhoud, maar niet voor vervanging van toestellen.

BIJLAGE 2: ONDERZOEK HUURNIVEAUS (VRAAG EN AANBOD)

stec groep | CASTANEA

Stec Groep bv
Willemsplein 5
Postbus 217
6800 AE Arnhem
026 - 751 41 00

info@stec.nl
www.stec.nl

Dorien Bosselaar
Gemeente Soest
Verzonden per mail: d.bosselaar@soest.nl

Datum: 18 oktober 2024
Ons kenmerk: 24.261
Onderwerp: Memo huurprijzen maatschappelijk vastgoed

Geachte mevrouw Bosselaar, Beste Dorien,

Aanleiding en werkwijze

Begin dit jaar heeft de gemeente Soest een onderzoek naar maatschappelijke voorzieningen binnen de gemeente uitgevoerd. Hieruit bleek dat er voor diverse maatschappelijke voorzieningen onvoldoende huisvestingsmogelijkheden zijn.

In dit memo wordt primair ingegaan op het huurprijsniveau van maatschappelijk vastgoed in Soest en omliggende gemeenten. Er is niet alleen gekeken naar maatschappelijk vastgoed (zorginstellingen, kinderopvang e.d.), maar ook naar breder consument-verzorgend vastgoed zoals winkels en horeca. Dit omdat het aanbod en transactiedynamiek van maatschappelijk vastgoed zeer beperkt is. Hierbij is gekeken naar zowel het huidige aanbod als reeds verhuurde objecten. Hierbij wordt vijf jaar terug in de tijd gekeken.

De onderliggende data in dit memo is samengesteld op basis van NVM-data vanuit Castanea bedrijfsmakelaars, transactiegegevens vanuit het Kadaster en het Omgevingsloket en de monitor bedrijfsdynamiek Stec Groep. Het actuele aanbod van vastgoed is gebaseerd op Funda in Business (peildatum 7 oktober 2024). Deze onderliggende data is als Excelbestand bijgevoegd als bijlage aan dit memo.

Transactiedynamiek en aanbod Soest: vooral kantoren en winkelruimte, vrijwel geen dynamiek in zorgvastgoed de afgelopen vijf jaar

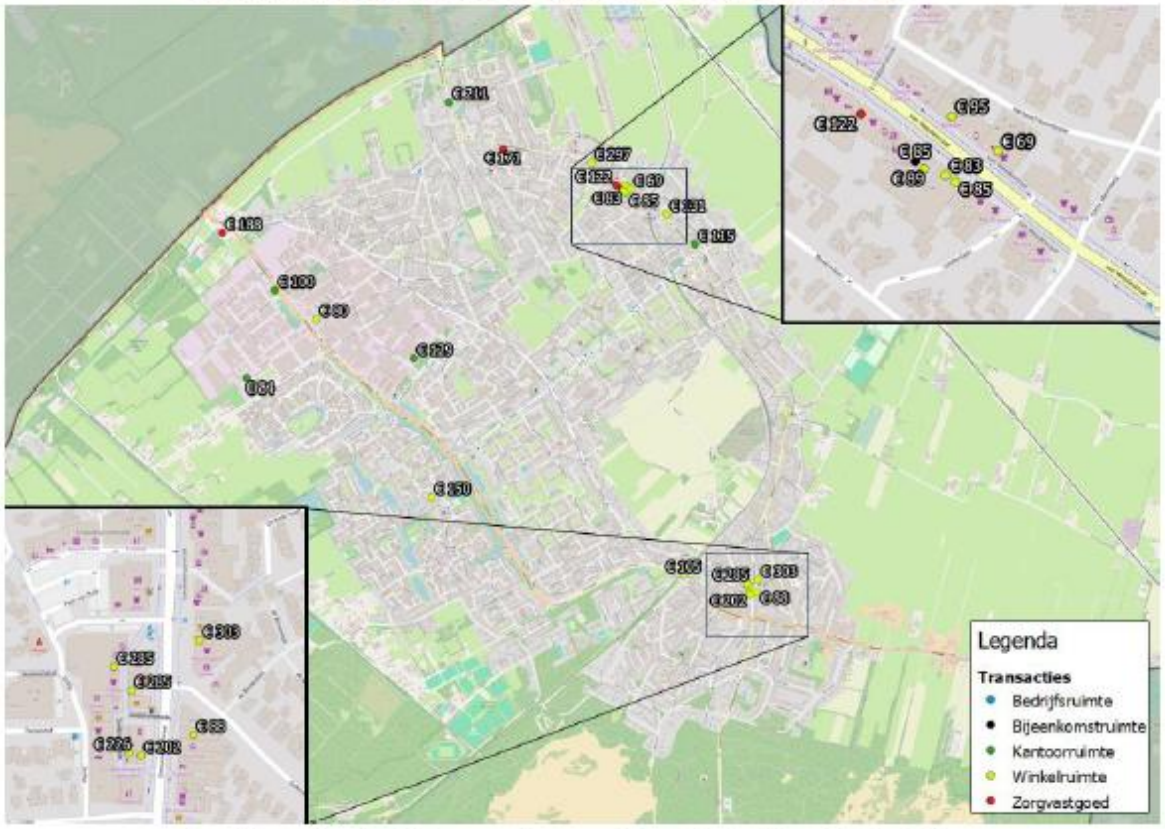
De afgelopen vijf jaar (periode 2020 t/m 2024) hebben er in Soest circa 40 bedrijfsmatige transacties plaatsgevonden met betrekking tot maatschappelijk vastgoed, kantoren of winkelvastgoed. Dit zijn niet alleen nieuw afgesloten huurcontracten, ook kan het zijn dat een bestaand huurcontract is opengebroken en vernieuwd.

Vrijwel alle transacties die de afgelopen vijf jaar hebben plaatsgevonden in Soest omvatten een transactie voor een winkel- of kantoorruimte. We zien met name

transacties geclusterd rondom het winkelgebied langs de Van Weedestraat en meer zuidelijk gelegen binnen winkelgebied Soest-Zuid. Tussen beide gebieden is een duidelijk verschil zichtbaar in het huurprijsniveau van het (winkel)vastgoed, de prijzen voor vastgoed langs de Soesterbergsestraat liggen significant hoger (ca. €250 / m² / jaar) dan de prijzen voor winkelvastgoed langs de Van Weedestraat (ca. €85 / m² / jaar).

De afgelopen vijf jaar is er slechts één geregistreerde transacties met betrekking tot maatschappelijk (zorg)vastgoed. Dit betreft de (ver)huur van zorgvastgoed Villa Horst en Berg (Jachthuislaan 55).

Figuur 1: transactiedynamiek (huurprijs / m² / jaar) maatschappelijk en consument-verzorgend vastgoed gemeente Soest (2020 t/m 2024).



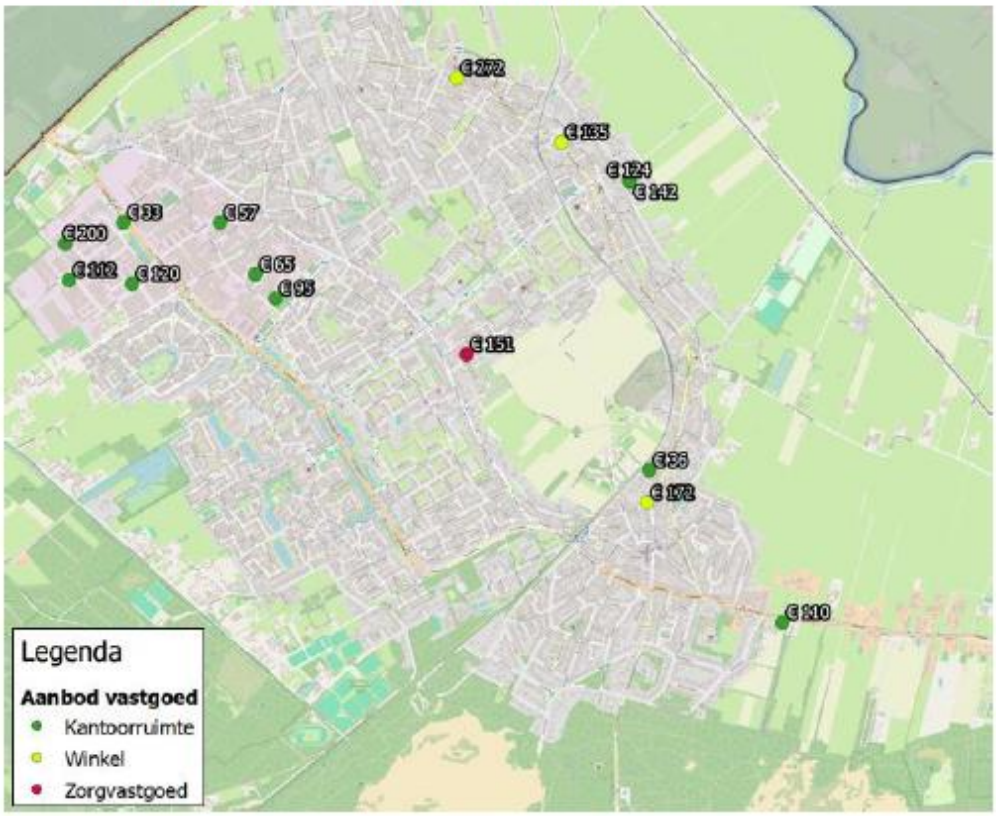
Bron: Kadaster, Omgevingsloket en transactiegegevens Vastgoeddata (peildatum 7 oktober 2024).
Bewerking Stec Groep

Aanbod toont vergelijkbaar beeld: vooral aanbod van kantoren en winkels, één pand geschikt als zorgvastgoed

Momenteel (peildatum 7 oktober 2024) worden er circa 25 panden aangeboden in Soest. Het type aanbod toont een vergelijkbaar beeld met de transactiedynamiek: het aanbod bestaat met name uit kantoor- en winkelruimte. Ook in Soesterberg wordt veel kantoorruimte aangeboden; dit aanbod is met name aanwezig in de grotere kantoorvilla's gelegen aan de Amersfoortsestraat.

Één pand wordt momenteel actief aangeboden dat geschikt is als zorgvastgoed / kantoorbestemming: een pand aan de Molenstraat 138 (huurprijs €151 / m³ / jaar).

Figuur 2: actueel aanbod maatschappelijk en consument-verzorgend vastgoed (huurprijs / m² / jaar) gemeente Soest



Bron: Funda in Business, peildatum 7 oktober 2024. Bewerking Stec Groep

Zeer beperkt aantal transacties maatschappelijk vastgoed in Soest in vergelijking met omliggende gemeenten

De afgelopen vijf jaar vond er slechts één huurtransactie van maatschappelijk (zorg)vastgoed plaats in Soest. Dit is zeer beperkt in vergelijking met omliggende gemeenten[1]. In totaal vonden er in de omliggende gemeenten ruim 60 huurtransactie van maatschappelijk (zorg)vastgoed plaats. Uiteraard is het logisch dat het gros van deze transacties in de grotere steden zoals Hilversum en Amersfoort plaats hebben gevonden. Voorzieningen in deze steden zijn immers ook dienstverlenend aan inwoners uit Soest.

In Zeist (als vergelijkbare gemeente qua omvang) vonden de afgelopen vijf jaar echter elf transacties van maatschappelijk (zorg)vastgoed plaats. Deze transacties hebben vrijwel allemaal betrekking tot niet-commerciële voorzieningen (zoals psychologie, psychotherapie en osteopathie). Zie ook het onderliggende Excelbestand.

Gemiddelde huurprijs maatschappelijk (zorg)vastgoed in Soest en buurgemeenten ligt op circa €160, geen grote verschillen zichtbaar tussen gemeenten maar type vastgoed is bepalend

De gemiddelde huurprijs van maatschappelijk (zorg)vastgoed in de gemeente Soest en de omliggende gemeenten ligt op circa €160 / vierkante meter / jaar. Uiteraard zijn er grote verschillen zichtbaar in de gehanteerde huren. De bandbreedte van de huren ligt tussen €50 en €400, waarbij de gevraagde huur met name afhankelijk is van de staat van onderhoud van het vastgoed (hoogwaardig versus laagwaardig), ligging (in een binnenstad versus op een bedrijventerrein) en type vastgoed (in een bedrijfsverzamelunit versus zelfstandige zorgvilla).

Betaalbaarheidsgrens huren maatschappelijke functies lastig in te schatten vanwege ruis in opleveringsniveau en omvang

In de praktijk is het bepalen van een maximale huurgrens die maatschappelijke functies kunnen betalen lastig. Dit omdat verhuurde objecten onderling sterk verschillen in opleveringsniveau (hoeveel moet er aan het pand worden verbouwd) en de omvang van het pand. Castanea geeft aan dat over het algemeen gezien maatschappelijke zorgfuncties (huisartsen e.d.) hogere verbouwingskosten hebben, waardoor voor dit soort functies eerder de haalbaarheidsgrens wordt bereikt. Maatschappelijke organisaties (maatschappelijke hulporganisaties e.d.) hebben vaak geen bron van inkomsten en hebben dan een langere betaalbaarheidsgrens. Kinderdagverblijven daarentegen zijn meer kapitaalkrachtig, en kunnen over het algemeen een hogere huurprijs betalen.

[1] Hierbij is gekeken naar de transactiedynamiek van zorgvastgoed in de gemeenten Amersfoort, Baarn, De Bilt, Hilversum, Leusden en Zeist.

De hoogte van de huurprijs van maatschappelijk (zorg)vastgoed is echter nauwelijks afhankelijk van de gemeente waarin het zich bevindt. Hoewel het aantal transacties in Soest beperkt is, zien we geen indicatie dat maatschappelijk vastgoed in Soest beduidend duurder is dan vastgoed in omliggende gemeenten. Het ontbreken van transacties binnen Soest is zeer waarschijnlijk de oorzaak van het ontbreken van voldoende geschikt aanbod (zie volgend punt).

Ontbreken aanbod in Soest lijkt met name bottleneck, overweeg verruiming bestemming kantoor- en winkelpanden

De voornaamste bottleneck met betrekking tot maatschappelijk (zorg)vastgoed in Soest is niet de prijs van het vastgoed, maar met name de beschikbaarheid en aanbod ervan. De afgelopen vijf jaar is er slechts één transactie van maatschappelijk (zorg)vastgoed geregistreerd en wordt er momenteel ook maar één pand actief aangeboden. In de omliggende gemeenten zien we nadrukkelijk meer transacties en aanbod van geschikt vastgoed, ook in vergelijkbare gemeenten zoals Zeist.

Deze transacties in omliggende gemeenten omvatten vaak geen praktijkruimte in zelfstandig zorgvastgoed, maar veelal een ruimte in een kantoor- of bedrijfsverzamelgebouw of winkelpand in een centrumgebied. Hier ligt dan ook kans voor de gemeente Soest: overweeg een positieve houding aan te nemen ten opzichte van (het toestaan van) de verruiming van bestemmingen in kantoor- en winkelpanden. We zien dat bestemmingsplannen van omliggende gemeenten vaak publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toestaan in panden met een 'kantoor' of 'centrum'-bestemming. Zie bijvoorbeeld het bestemmingsplan Binnenstad (gemeente Amersfoort). In Soest zijn deze functies niet toegestaan (met uitzondering van dienstverlening met overwegend een baliefunctie). Bij Soestse kantoorpanden is vaak alleen een kantoorfunctie toegestaan. Dit sluit aan bij de (markt)ervaring vanuit Castanea (zie volgende paragraaf).

Het verruimen van de bestemming van centrum- of kantoorpanden kan een oplossing zijn om de ruimte voor Soestse maatschappelijke voorzieningen te verruimen. Dit kan mogelijk ook twee vliegen in één klap slaan: het brengt ook de Soestse kantorenleegstand terug.

Obstakels waar marktpartijen tegenaan lopen bij (ver)huur maatschappelijk vastgoed

Castanea heeft vanuit haar marktexpertise vier problemen in beeld gebracht waar marktpartijen tegenaan lopen bij de (ver)huur van maatschappelijk vastgoed:

1. **Bestemming**

Net als Stec Groep, constateert ook Castanea dat de bestemmingsmogelijkheden van vastgoed een probleem is binnen Soest. Dit is dan ook het grootste probleem waar partijen tegenaan lopen die een maatschappelijke invulling willen geven aan een object. Niet zozeer als het bijvoorbeeld puur om een kantoorfunctie gaat maar wel als het gaat om kinderopvang, praktijkruimte voor zorgverleners en dergelijke. Het aantal objecten met een maatschappelijke bestemming in Soest is dermate klein dat de objecten die deze bestemming wel hebben door deze schaarste duurder worden wat

weer in het nadeel is van partijen die, in vergelijk met commerciële organisaties, vaak met beperkte budgetten moeten werken.

2. **Ligging op een geschikte locatie**

Veel maatschappelijke instellingen hebben baat bij een locatie in de bebouwde kom, niet op een bedrijventerrein of kantorenpark maar in de bewoonde wereld. Het aantal geschikte objecten (qua fysieke mogelijkheden en bestemming) is erg beperkt. Men moet het vaak hebben van bijvoorbeeld voormalige scholen of kerken, objecten die slechts zeer beperkt aangeboden worden. Vaak wint de wens naar woonfuncties het van de maatschappelijke functies, ook al omdat wonen meestal de hoogste opbrengsten genereert.

3. **Geschiktheid object**

Specifiek voor kinderopvanglocaties (waar vraag naar is) lopen partijen aan tegen de geschiktheid van een object, bijvoorbeeld door het niet hebben van voldoende buitenruimte of andere fysieke voorwaarden die niet eenvoudig te realiseren zijn.

Hierbij geldt dat een huurder vaak nog een forse investering moet doen om een gebouw geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hoe specifieker het gebruik, hoe hoger de kosten. Een praktijkruimte voor een huisartsencollectief of een fysiotherapiepraktijk is vaak relatief eenvoudig te realiseren (schurkt aan tegen kantoorgebruik). Tandartsen hebben al meer specifieke eisen met name aan bepaalde installaties. Zorgfuncties worden alweer ingewikkelder, bijvoorbeeld als er wonen bij komt kijken. Kinderopvanglocaties vragen weer andere investeringen. Een oud schoolgebouw voldoet vaak al prima, maar een voormalig kantoor moet behoorlijk verbouwd worden. Veel van deze kosten zullen door de instellingen zelf worden gedragen. De duurzaamheidseisen spelen daar ook een rol bij, de druk op maatschappelijke organisaties om de duurzaamheidsopgave invulling te geven ligt hoger dan bij commerciële organisaties. Het verduurzamen van een object moet vaak onderdeel uitmaken van de bouwplannen en kunnen zorgen voor hogere kosten.

4. **Btw-problematiek**

Maatschappelijke organisaties hebben geen btw-aftrek. Bouwkosten zijn dus volledig voor rekening van de instelling. Dat maakt verbouwen 21% duurder dan voor een ondernemer. Ook de huur zelf is niet aftrekbaar in de BTW, waardoor ook de huurprijs feitelijk 21% hoger ligt.

Bij een huursituatie is er een bijkomend probleem. Een professionele verhuurder kan de btw op de kosten die hij maakt aan bijvoorbeeld onderhoud, verrekenen als er wordt geopteerd voor btw belaste verhuur. Maar dan moet de huurder voor minstens 90% btw belasten activiteiten verrichten en dat is bij een maatschappelijke organisatie niet aan de orde. Dus zal een verhuurder in zijn huur een btw-compensatie incalculeren. Die ligt op circa 5% a 6% extra voor bestaand vastgoed maar kan oplopen tot 20% bij nieuwbouw omdat de bouwkosten in vooraftrek zijn genomen. Dat maakt dat huurconstructies voor maatschappelijke organisaties vaak een stuk duurder zijn dan voor commerciële organisaties.

Conclusie: tekort aan geschikt maatschappelijk vastgoed grootste probleem, verruiming bestemmingsmogelijkheden kan uitkomst bieden

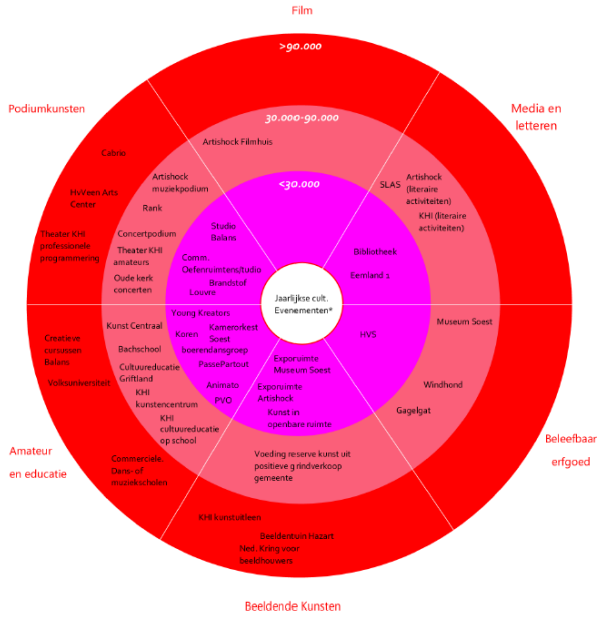
We concluderen dat de huurprijzen van maatschappelijk vastgoed is Soest niet significant hoger liggen dan in de gemeenten rondom Soest. We merken hierbij wel op dat het aantal transacties (en het huidige aanbod) van maatschappelijk vastgoed zeer beperkt is, ook in vergelijking met een relatief vergelijkbare gemeente zoals Zeist.

In alle omliggende gemeenten zien we significant meer transacties (en aanbod) van maatschappelijk vastgoed. Deze transacties in omvatten vaak geen praktijkruimte in zelfstandig zorgvastgoed, maar veelal een ruimte in een kantoor- of bedrijfsverzamelgebouw of winkelpand in een centrumgebied.

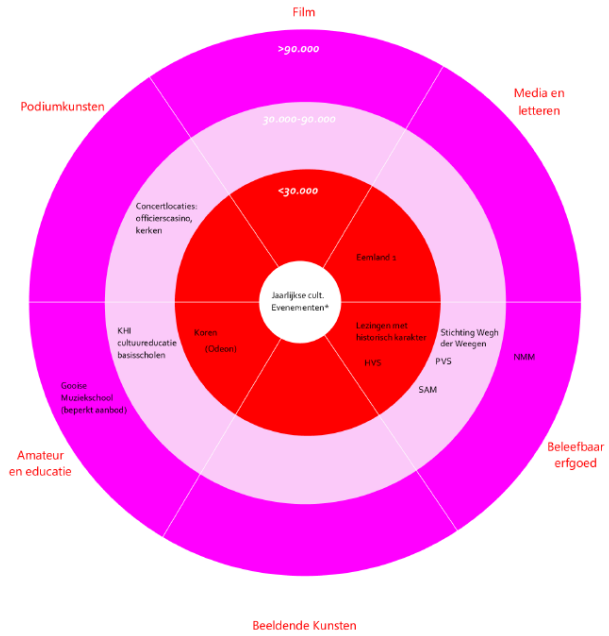
Hier ligt dan ook kans voor de gemeente Soest: overweeg een positieve houding aan te nemen ten opzichte van (het toestaan van) de verruiming van bestemmingen in kantoor- en winkelpanden. We zien dat bestemmingsplannen van omliggende gemeenten vaak publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toestaan in panden met een 'kantoor' of 'centrum'-bestemming. In Soest zijn deze functies niet toegestaan (met uitzondering van dienstverlening met overwegend een baliefunctie). Bij Soestse kantoorpanden is vaak alleen een kantoorfunctie toegestaan.

BIJLAGE 3: VNG RINGENMODEL

Ringenmodel ingevuld voor Soest



Ringenmodel ingevuld voor Soesterberg



Inwonertal < 30.000	Inwonertal 30.000 – 90.000	Inwonertal > 90.000
Soest		
- Bibliotheek - Radiozender (Eemland 1) - HVS - Exporuimte Museum Soest - Exporuimte Artishock - Kunst in de openbare ruimte - Young Kreators - Kamerorkest - Koren - Boerendansgroep Passepartout - Animato - PVO - Lou-vre - Brandstof - Commerciële oefenruimte / studio - Studio Balans	- Artishock filmhuis - Artishock muziekpodium - Rank - Concertpodium - Theater KHI - Oude Kerk concerten - Kunst Centraal - Bachschool - Cultuureducatie Griftland - KHI Kunstencentrum - KHI Cultuureducatie op school - Voeding reserve kunst uit positieve grondverkoop gemeente - Gagelgat - Windhond - Museum Soest - Artishock literaire activiteiten - KHI literaire activiteiten - SLAS	- Cabrio - HvVeen Arts Center - Theater KHI professionele programmering - Creatieve cursussen Balans - Volksuniversiteit - Commerciële dans- of muziekscholen - KHI Kunstuitleen - Beeldentuin Hazart - Ned. kring voor beeldhouwers
Soesterberg		
- Radiozender (Eemland 1) - Lezingen met historisch karakter - HVS - Koren - Odeon	- Stichting Wegh der Weegen - PVS - SAM - KHI cultuureducatie basisscholen - Concertlocaties officierscasino, kerken	- NMM - Gooise Muziekschool

Bijlage 4: Samenvatting Sportbeleid

De beleidsnota Sport en Bewegen hanteert een aantal uitgangspunten die te maken hebben met de rolneming van de gemeente:

- Het bevat een aanzet tot het ontwikkelen van 'afwegingsnormen'. Deze normen helpen om te bepalen wie wanneer waarvoor in aanmerking komt.
- Er is een afwegingskader opgenomen, die handvatten geeft om te komen tot prioritering als het gaat om sportwensen.
- Er zijn afwegingsnormen c.q. -criteria opgenomen, die een hulpmiddel zijn om te komen tot afwegingen; de gemeenteraad heeft het laatste woord. Die gaat immers over de financien en dus over de investeringen.

De nota Sport versterkt vult aan:

- De inhoud van de beleidsnota Sport en Bewegen geldt nog steeds, maar er zijn nieuwe prioriteiten (pijlers) geformuleerd. Het gaat om 3 pijlers: inclusief sport en bewegen (1), toekomstbestendige infrastructuur (meer en beter aanbod, 2) en vitale sport en beweeg aanbieders (3).
- Er is meer focus op sporten, bewegen en spelen in de openbare ruimte.
- Intensivering van de samenwerking met andere beleidsterreinen.

En:

- We investeren niet in sportaccommodaties die ook door commerciële aanbieders gerealiseerd en geëxploiteerd kunnen worden.
- We benoemen de sporten waar de gemeente een rol voor zichzelf ziet weggelegd m.b.t. het realiseren van accommodaties. Indien het niet duidelijk is, dan wordt er per casus besloten.
- (Het faciliteren van) een aantal sporten wordt bezien in regionaal verband.
- We investeren niet specifiek in topsport.

Op dit moment wordt de volgende indeling gehanteerd:

Gemeentelijke verantwoordelijkheid	Geen gemeentelijke verantwoordelijkheid	Gemeentelijke verantwoordelijkheid maar regionale afweging
- Atletiek - Handbal (nu geen buitensportvoorziening) - Handboogschieten - Hockey - Honk- en softbal - Jeu-de-boules - Korfbal - Voetbal - Zwemmen / waterpolo - Zaalsporten (o.a. turnen, basketbal, volleybal, handbal – zaalverhuur bestaande binnensport accommodaties / multifunctioneel gebruik)	- (Berg)klimmen - Bowlen en kegelen - Dansen / dansschool - Darten - Denksporten - Fitness - Paardensport (manege) - Poolbiljart - Skiën - Sjoelen - Squash - Tennis - Zweefvliegen	- Golf - Wielersport - Fietscross / MTB (wel wandel-fiets- en ruiterpaden) - Motorcross / autocross - Drafsport - Schaatsen (overdekte ijsbaan) - Skeeleren

Huidig sportbeleid – afgestemd met beleid:

- Bij 'verantwoordelijkheid' wordt bedoeld dat de gemeente een sportaccommodatie voor de betreffende sport realiseert.
- Het huidige overzicht is van oudsher ontstaan. Niet alle sporten (sommige zijn nieuw) staan genoemd, wat tot onduidelijkheid kan leiden.
- Het is wenselijk om een vaste indeling aan te houden: (1) binnensport, (2) georganiseerde veldsport, (3) sporten in de openbare ruimte en (4) overige sporten. Op die manier kunnen ook sporten die nu toch nog niet genoemd zijn, ingedeeld worden in categorieën naar de rolneming van de gemeente.

Aanvragen voor nieuwe sportaccommodaties (inclusief veldsporten) alleen als alle 'seinen op groen staan'. Dit is een aantal voorwaarden waar tot op heden aan getoetst wordt:

- Een door NOC*NSF erkende sport, een Soester sportvereniging
- Mogelijkheid tot het onderbrengen van de sport in een bestaande accommodatie (optimaliseren capaciteit).
- Behoort de betreffende sport tot een sport waar de gemeente een verantwoordelijkheid voor heeft?
- Is er ruimte (grond) beschikbaar (te maken)?
- Kan de sportaccommodatie gerealiseerd worden door particulieren of door commerciële sportaanbieders?
  Zo ja, dan geen bemoeienis gemeente.
- Kan de sportaccommodatie in regionaal verband worden gerealiseerd?
  Zo ja, dan geen of een beperkte bemoeienis gemeente.
- Wordt er straks voldoende gebruik gemaakt van de accommodatie (aantal sporters, tijdelijk versus langjarige trend)