gemeente TEYLINGEN

Voorzieningennota Teylingen

Kaders om strategische afwegingen te maken voor voorzieningen in de gemeente Teylingen





Opdrachtgever
Gemeente Teylingen

Datum
18 december 2025

Auteur(s)
Merijn van Osnabrugge
Peter Jan Bakker

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1 Algemeen 4

1.2 Leeswijzer 5

2. Positionering voorzieningennota Teylingen 6

2.1 Aanleiding 6

2.2 Doelstelling voorzieningennota 7

2.3 Strategisch karakter voorzieningennota 7

2.4 Context voorzieningennota 8

2.5 Wettelijke taken en zorgplicht 9

2.6 Maatschappelijke agenda (2024) 10

2.7 Omgevingsvisie 11

2.8 Wet Markt en Overheid 12

2.9 Afbakening voorzieningennota 13

3. Afwegingskader 14

3.1 Inleiding 14

3.2 Handvatten bij beoordeling 15

3.2.1 Maatschappelijke Agenda en omgevingsvisie als fundament 15

3.3 Afwegingskader: faciliteren en accommoderen 16

3.3.1 Voorzieningen Teylingen: minimaal, basis, maximaal 16

3.3.2 Heeft de gemeente een faciliterende rol? 18

3.3.3 welke invulling heeft die faciliterende rol: accommoderen of subsidiëren? 20

3.3.4 uitgangspunten voor accommoderen door gemeente 22

3.3.5 Referentierichtlijnen: schaalniveau 24

3.3.6 Disclaimer 25

3.3.7 Aard en aantal voorzieningen in verzorgingsgebieden in Teylingen 26

4. Toepassing afweegkader 28

4.1 Vertrekpunten voor toepassing afwegingskader 28

5. Beheer en exploitatie maatschappelijk vastgoed 29

5.1 Beheer en exploitatie 29

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

5.1.1 Beheeraspecten en -modellen 29
5.1.2 Samenwerkingsvormen en contractuele afspraken 31
5.2 Beheer voorzieningen in Teylingen 32
5.3 Wenselijke oplossingsrichtingen 34
5.3.1 Bouwstenen uitvoeringsprogramma 34



1. Inleiding

1.1 Algemeen

In september 2024 is de geactualiseerde Maatschappelijke Agenda gemeente Teylingen – Leven lang meedoen, we maken samen onze dorpen, vastgesteld. Verder te noemen de MAG. De MAG vormt een gemeentelijke visie op wat er nodig is in het dagelijks leven: wonen, leren, werken, gezondheid, bewegen, cultuur, zorgen voor elkaar en ondersteuning als dat nodig is.

Naast de MAG is de omgevingsvisie van Teylingen een belangrijk document die de ontwikkeling van de gemeente richting geeft. Samen met wettelijke taken en verplichtingen vormen de MAG en de omgevingsvisie het fundament voor deze voorzieningennota, de eerste toetsstenen om te bepalen of de gemeente een voorziening actief moet, wil en kan ondersteunen.

1.2 Leeswijzer

Deze voorzieningennota beschrijft hoe de gemeente Teylingen haar rol bepaalt bij maatschappelijke voorzieningen en hoe deze keuzes richting geven aan de inzet van gemeentelijk vastgoed.

Hoofdstuk 2 plaatst de voorzieningennota in de bredere beleidscontext, met de Maatschappelijke Agenda (MAG), de omgevingsvisie en wettelijke kaders als fundament.

Hoofdstuk 3 bevat het afwegingskader dat de gemeente gebruikt om te bepalen of en hoe zij een voorziening faciliteert. Dit hoofdstuk introduceert de indeling naar dorpse, gemeentelijke en regionale voorzieningen.

Hoofdstuk 4 laat zien hoe het afwegingskader in de praktijk wordt toegepast, bijvoorbeeld bij verzoeken vanuit organisaties of bij aflopende contracten.

Hoofdstuk 5 gaat in op het beheer en de exploitatie van maatschappelijk vastgoed en beschrijft de bouwstenen voor het uitvoeringsprogramma.

2. Positionering voorzieningennota Teylingen

2.1 Aanleiding

Er zijn belangrijke redenen die aanleidingen geven om de voorzieningennota uit 2018 te actualiseren. De belangrijkste aanleidingen voor actualisatie zijn:

A. Ontbreken helder toetsingskader

De voorzieningennota uit 2018 blijkt niet altijd een duidelijk kader te bieden voor wat betreft de afweging van verzoeken om het beschikbaar stellen van gemeentelijke accommodaties. We merken hierbij op onze Maatschappelijke Agenda het leidende beleidsdocument is. De voorzieningennota uit 2018 is bovendien verouderd.

B. Motie 'herziening toetsingskader Cultuur'

In 2024 heeft de raad de motie 'Herziening toetsingskader 'sociaal-maatschappelijke en culturele organisaties 2018' aangenomen. Deze motie verzoekt het college meer ruimte voor de ondersteuning van (kunst- en culturele) verenigingen te generen.

Naast deze directe aanleidingen is een aantal andere moties door de raad aangenomen die raakvlak hebben met de actualisatie van de voorzieningennota. Het betreft:

- Motie 'toekomstvisie Oude Raadhuis Sassenheim'
  In 2024 heeft de raad de motie 'Toekomstvisie Oude Raadshuis' aangenomen. Deze motie verzoekt het college een visie te ontwikkelen op het gebruik van het voormalige raadshuis.
- Motie: 'onderzoek vestiging supermarkt buiten Centrum'
  In 2024 heeft de raad de motie 'onderzoek vestiging supermarkt buiten centrum' aangenomen. Deze motie verzoekt het college de (on)mogelijkheden van de vestiging buurtsupermarkt buiten centrumgebieden te onderzoeken.

Deze moties worden behandeld in hoofdstuk 3 van de bijlage.

Naast deze moties spelen binnen de gemeente diverse andere concrete vraagstukken rond voorzieningen waar de gemeente wordt gevraagd een rol te vervullen. Om af te kunnen wegen of en op welke wijze de gemeente een rol wenst te spelen bij die vraagstukken heeft zij behoefte aan kaders die daarbij houvast bieden. Deze nota voorziet in deze kaders.

2.2 Doelstelling voorzieningennota

Deze voorzieningennota beschrijft hoe de gemeente Teylingen haar rol bepaalt bij maatschappelijke voorzieningen: wanneer zij faciliteert, wanneer zij vastgoed inzet of subsidie verstrekt. Deze nota werkt met één samenhangend beoordelingssysteem: het afwegingskader. In §3.3 wordt dit afwegingskader verder uitgewerkt en toegelicht.

Daarnaast zijn belangrijkste doelstellingen:

- **Optimale bijdrage aan maatschappelijke doelen**
  Voorzieningen spelen een belangrijke rol bij het realiseren van de maatschappelijke doelen die de gemeente heeft geformuleerd in de maatschappelijke agenda. Het doel van de voorzieningennota is om de voorzieningen binnen de gemeente zo optimaal mogelijk in te zetten voor het realiseren van die maatschappelijke doelen;
- **Effectieve en efficiënte inzet van middelen**
  De gemeente zoekt daarbij naar een zo effectief en efficiënt mogelijke inzet van haar middelen, onder andere door in het beheer van maatschappelijke accommodaties in te zetten op samenwerking met en tussen maatschappelijke organisaties en multifunctionaliteit.

2.3 Strategisch karakter voorzieningennota

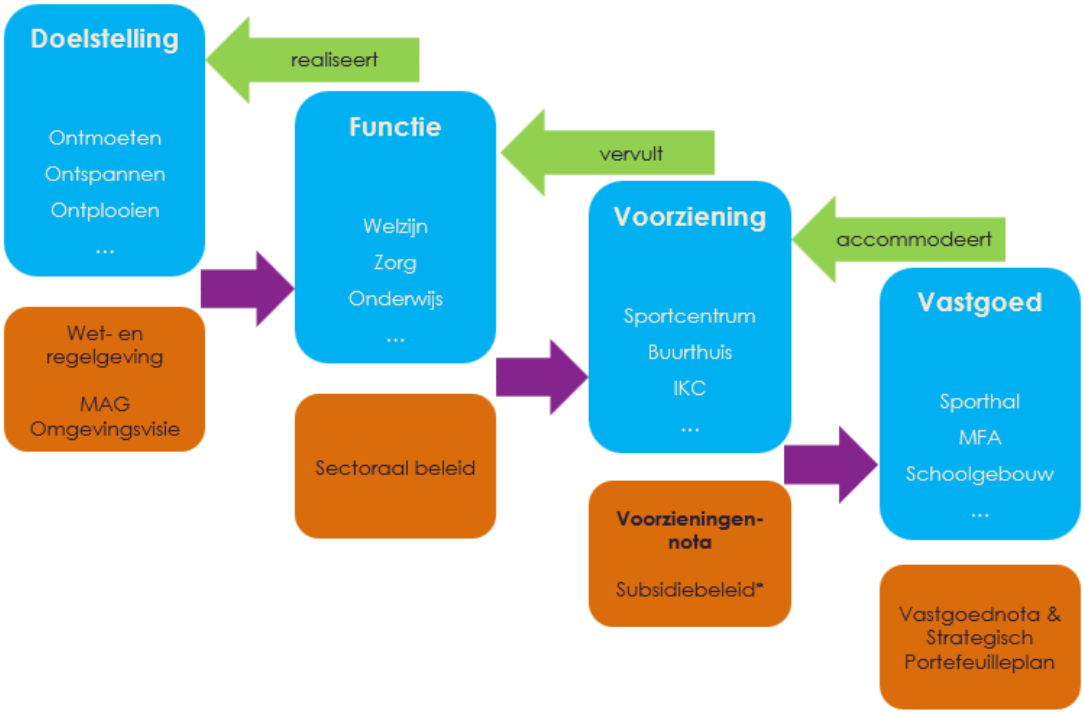
De nota heeft een strategisch karakter: zij vormt het kader voor beleidsafwegingen over de vraag of de gemeente een actieve rol speelt bij een bepaald type voorziening, en zo ja, in welke vorm.

De nota is nadrukkelijk geen operationeel uitvoeringsplan, maar een richtinggevend document. In aanvulling op de nota worden de bouwstenen van een (eerste) tactisch uitvoeringsprogramma voor de komende vijf jaar aangegeven. Dit uitvoeringsprogramma is terug te vinden in §5.3.1 Zo vormt de voorzieningennota de strategische basis voor toekomstgericht en doelmatig beheer (en ontwikkeling) van de maatschappelijke voorzieningen in Teylingen.

2.4 Context voorzieningennota

Context voorzieningennota
De voorzieningennota staat niet op zichzelf. In figuur 1 is weergegeven hoe de voorzieningennota zich verhoudt tot ander beleid binnen de gemeente. Aan de basis van de geschetste lijn van gemeentelijke doelstellingen naar gemeentelijk vastgoed, liggen wet- en regelgeving en de lokale beleidsdoelstellingen die zijn geformuleerd in de MAG en de omgevingsvisie. Samen vormen zij het strategisch kader voor de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling van Teylingen.

De beleidsdoelen die worden nagestreefd hebben onder andere betrekking op thema's zoals ontmoeten, ontspannen en ontplooien. Om die gemeentelijke doelen te realiseren formuleert de gemeente beleid op verschillende functies, zoals welzijn, zorg, onderwijs, sport en dergelijke. Een voorziening geeft invulling aan dit beleid, zo zorgt een buurthuis voor uitvoering van beleid op welzijn. Om een buurthuis voorziening te realiseren is tenslotte vastgoed nodig. Zo kan een buurthuis gehuisvest zijn in bijvoorbeeld een multifunctionele accommodatie (MFA).



Figuur 1: Doestelling, functie, voorziening en vastgoed

In een vastgoed nota en strategisch portefeuilleplan worden kaders uitgewerkt voor het aanbod van vastgoed en wordt vraag en aanbod zo optimaal mogelijk op elkaar afgestemd.

2.5 Wettelijke taken en zorgplicht

Wettelijke taken met betrekking tot voorzieningen omvatten primair de huisvesting van onderwijsinstellingen. Deze taak is vastgelegd in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO) en de Wet op het Voortgezet Onderwijs (WVO), en wordt uitgewerkt binnen het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP). Naast de formele wettelijke taken kent de gemeente een zorgplicht. Deze wordt niet in elke sector expliciet benoemd, maar vloeit voort uit diverse wetten in het sociaal en cultureel domein. De zorgplicht ziet toe op het voorzien in of faciliteren van toegang tot basisvoorzieningen die essentieel zijn voor maatschappelijke participatie en zelfredzaamheid. Het betreft onder meer:

- Bibliotheekvoorzieningen, als ontmoetingsplek voor kennis, educatie en digitale vaardigheden. Vanaf 2025 ontvangen gemeenten aanvullende rijksmiddelen om een volwaardige bibliotheekvoorziening in stand te houden, conform de te herziene Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen (Wsob).
- Jeugdhulp en opvoedondersteuning, voortvloeiend uit de Jeugdwet, waarmee gemeenten verantwoordelijk zijn voor preventie, advies en laagdrempelige ondersteuning via het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG).
- Maatschappelijke ondersteuning, gebaseerd op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015), gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid, participatie en ontmoeting.
- Publieke gezondheid, zoals vastgelegd in de Wet publieke gezondheid (Wpg), waaronder lokale gezondheidsbevordering en preventie vallen.

Deze taken geven richting aan de gemeentelijke rol in het maatschappelijk vastgoed. Zij vormen samen het minimumniveau van gemeentelijke verantwoordelijkheid. Voor andere functies, zoals cultuur, sport en welzijn, is de gemeentelijke rol beleidsmatig en faciliterend van aard. De gemeente bepaalt daar zelf het ambitieniveau op basis van de maatschappelijke agenda, de beschikbare middelen en de behoefte aan spreiding over de kernen.

2.6 Maatschappelijke agenda (2024)

In september 2024 is de geactualiseerde Maatschappelijke Agenda gemeente Teylingen – Leven lang meedoen, we maken samen onze dorpen, vastgesteld. Verder te noemen de MAG.

De MAG vormt een gezamenlijke visie op wat er nodig is in het dagelijks leven: wonen, leren, werken, gezondheid, bewegen, cultuur, zorgen voor elkaar en ondersteuning als dat nodig is.

De MAG is de basis van het samen realiseren van de ambities die gemeente, maatschappelijke partners, verenigingen, ondernemers en inwoners hebben voor het Teylingen van morgen. Afspraken over de uitvoering van de MAG komen terecht in de Programmabegroting van de gemeente, in de werkplannen van maatschappelijke partners, in subsidies voor initiatieven en in gezamenlijke projecten. Samen met de omgevingsvisie vormt de MAG het brede kader voor het beleid van Teylingen.

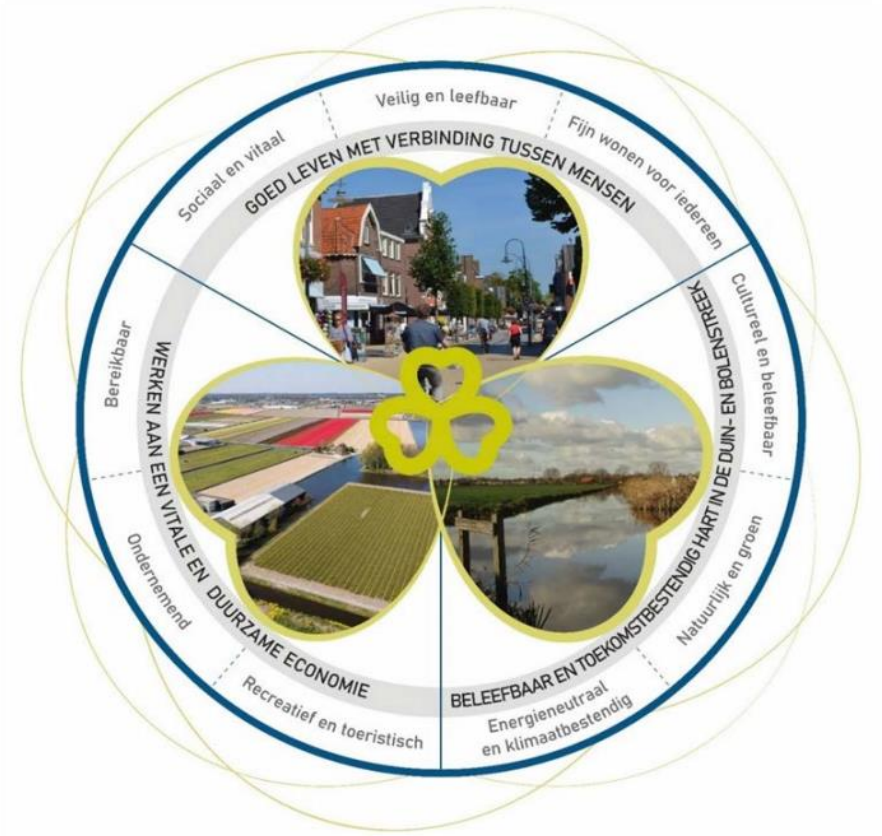
Zo is de MAG ook, naast wettelijke taken en verplichtingen van de gemeente, het fundament voor deze voorzieningennota. De eerste toetsstenen voor de gemeente om te bepalen of zij een voorziening actief wil en kan ondersteunen zijn dan ook de wettelijke taken en de MAG.



Figuur 2: Maatschappelijke Agenda (MAG)

2.7 Omgevingsvisie

December 2024 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie Teylingen ‘Een Florerende Toekomst voor Teylingen’ vastgesteld. De omgevingsvisie is een van de verplichte instrumenten onder de Omgevingswet. De omgevingsvisie schetst een beeld van de toekomst van gemeente Teylingen. De omgevingsvisie gaat over de fysieke leefomgeving: alles wat we buiten zien, horen, ruiken of op een andere manier ervaren.
De omgevingsvisie van Teylingen beschrijft de langetermijnvisie voor Teylingen op hoofdlijnen. De spreekwoordelijke ‘stip op de horizon’. Heel veel thema’s komen erin terug en die hebben allemaal betrekking op de fysieke leefomgeving. Denk dan bijvoorbeeld aan klimaat, energie, gezondheid, mobiliteit, recreatie, natuur en landschap, bedrijvigheid, wonen en maatschappelijke voorzieningen. Ook wordt een link gelegd met het economische en sociale domein.



Figuur 3: de Bloem van Teylingen uit de omgevingsvisie

2.8 Wet Markt en Overheid

Sinds 1 juli 2012 geldt de Wet Markt en Overheid, als onderdeel van de Mededingingswet. Deze wet is bedoeld om te voorkomen dat overheden oneerlijk concurreren met bedrijven wanneer ze zelf economische activiteiten uitvoeren.

Gemeenten mogen bijvoorbeeld diensten of producten aanbieden op de markt, maar ze moeten daarbij minimaal de integrale kosten doorberekenen. Hiermee wordt oneerlijke concurrentie ten aanzien van private ondernemers voorkomen.

De verhuur van ruimten in overheidsvastgoed wordt dan ook aangemerkt als een economische activiteit. In dat kader mag de huurprijs dan ook niet in strijd zijn met de wet Markt en Overheid. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk. Als een activiteit wordt uitgevoerd in het kader van het algemeen belang, mag een gemeente afwijken van de regels. Dit moet dan wel expliciet (en uitvoerig gemotiveerd) worden vastgesteld in een raadsbesluit. De wet is overigens niet van toepassing wanneer het om de uitvoering van publieke taken gaat (zoals bijvoorbeeld de brandweer, handhaving of sociale werkvoorziening).

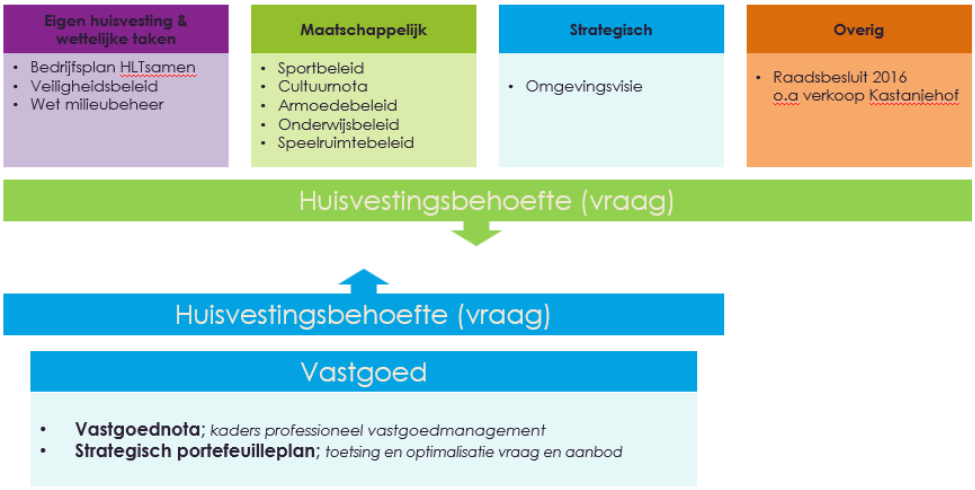
De mogelijke aanwijzing van economische activiteiten in het kader van het algemeen belang door de raad zal op een later moment volgen, zie §5.3.1

2.9 Afbakening voorzieningennota

De gemeentelijke vastgoedportefeuille omvat vier categorieën vastgoed:

- Vastgoed waarmee de gemeente haar eigen dienstverlening huisvest
- Maatschappelijk vastgoed waarmee de gemeente voorzieningen huisvest vallend onder de MAG
- Strategisch vastgoed waarmee de gemeente strategische posities in handen houdt
- Overig vastgoed dat geen directe gemeentelijke doelen dient

Deze voorzieningennota heeft betrekking op de categorie Maatschappelijk vastgoed en richt zich vooral op de vraagzijde en of de gemeente vastgoed wil inzetten voor het faciliteren van voorzieningen.



Tabel 1: Vraag & aanbod vastgoed

Cultureel erfgoed en onderwijs huisvesting vallen buiten beschouwing

Cultureel erfgoed bestaat uit gemeentelijke en nationale monumenten. Deze categorie vastgoed heeft geen specifieke rol als het gaat om het faciliteren van maatschappelijke voorzieningen. En valt daarom buiten deze voorzieningennota.

De aard en spreiding van voorzieningen in de onderwijs huisvesting vallen onder het IHP en vallen daarom buiten beschouwing van deze voorzieningennota.

Looptijd voorzieningennota

De voorzieningennota heeft geen vast einddatum, maar vormt een doorlopend beleidskader dat kan worden aangepast wanneer maatschappelijke ontwikkelingen daar aanleiding toe geven. De nota wordt gebruikt zolang de uitgangspunten en referentierichtlijnen actueel zijn.



3. Afwegingskader

3.1 Inleiding

Om te bepalen wanneer de gemeente een voorziening faciliteert, wanneer zij daarbij vastgoed inzet of subsidie verstrekt, is een afwegingskader opgesteld. Dit afwegingskader bestaat uit drie onderdelen, bestaande uit de volgende opvolgende vragen: (1) heeft de gemeente een faciliterende rol voor de betreffende voorziening, (2) op welke manier vult de gemeente die faciliterende rol in en (3) welke uitgangspunten hanteert de gemeente bij haar rol als aanbieder van maatschappelijk vastgoed.

Om het afwegingskader op die drie onderdelen te doorlopen is een aantal handvatten uitgewerkt ten behoeve van beoordeling van verschillende vragen die onderdeel zijn van het afwegingskader. In onderstaande figuur is dit schematisch weergegeven.



Figuur 4: schematische weergave onderdelen afwegingskader en handvatten voor beoordeling

3.2 Handvatten bij beoordeling

De handvatten voor beoordeling hebben vooral betrekking op de proportionaliteit: hoe verhoudt zich het aanbod van voorzieningen en accommodaties zich tot de vraag en vice versa. Natuurlijk zijn daarnaast de bestaande beleidsuitgangspunten van de gemeente het primaire uitgangspunt voor beoordeling of en op welke wijze de gemeente een faciliterende rol wil en kan vervullen.

3.2.1 Maatschappelijke Agenda en omgevingsvisie als fundament

MAG als basis

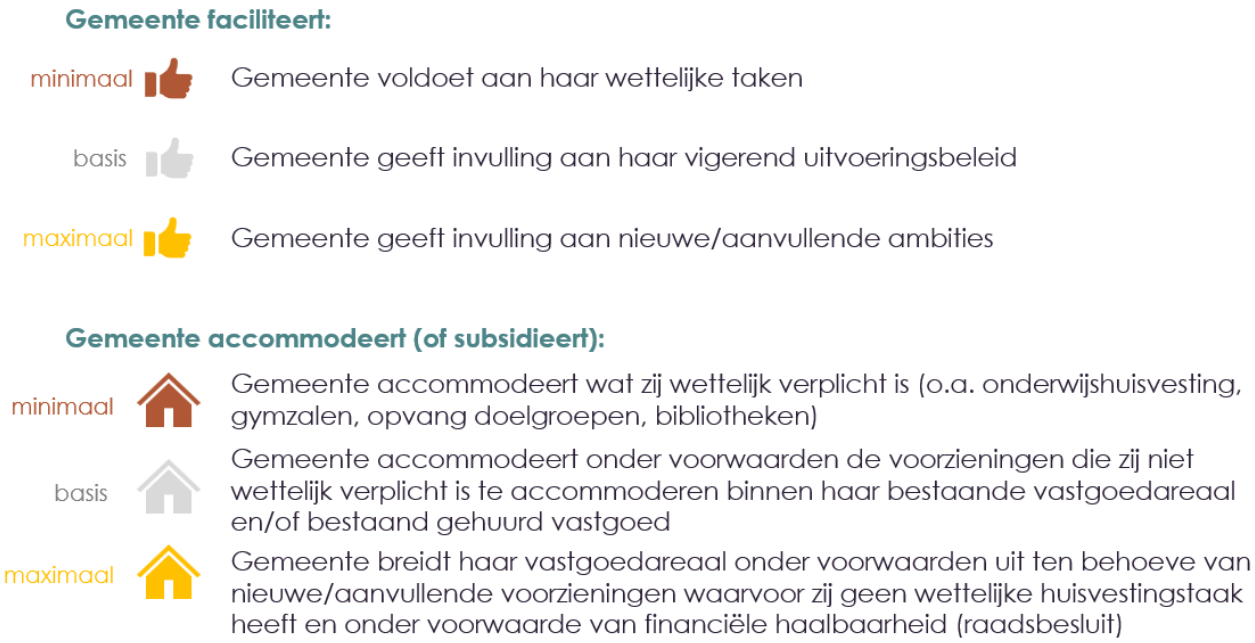
In september 2024 werd de geactualiseerde Maatschappelijke Agenda gemeente Teylingen – Leven lang meedoen – vastgesteld. De MAG vormt een gezamenlijke visie op wat er nodig is in het dagelijks leven: wonen, leren, werken, gezondheid, bewegen, cultuur, zorgen voor elkaar en ondersteuning waar dat nodig is. De MAG is de basis van het samen realiseren van de ambities die gemeente, maatschappelijke partners, verenigingen, ondernemers en inwoners hebben voor het Teylingen van morgen.

Aanknopingspunten uit de omgevingsvisie

De omgevingsvisie Teylingen (2025) versterkt deze richting en geeft een ruimtelijk kader mee: vitale en herkenbare kernen, een gezonde en inclusieve leefomgeving, duurzaam en efficiënt ruimtegebruik en plekken voor ontmoeting in iedere kern. Waar de MAG bepaalt wat de gemeente belangrijk vindt voor een sterke samenleving, beschrijft de omgevingsvisie hoe deze ambities ruimtelijk en fysiek vorm krijgen binnen de drie dorpen. De voorzieningennota verbindt deze twee kaders door te toetsen of maatschappelijke functies bijdragen aan de MAG én passen binnen de ruimtelijke ontwikkelrichting van de omgevingsvisie.

3.3 Afwegingskader: faciliteren en accommoderen

3.3.1 Voorzieningen Teylingen: minimaal, basis, maximaal



Deze figuur maakt inzichtelijk hoe de gemeente Teylingen haar rol bij maatschappelijke voorziening kan invullen, langs twee assen:

1. Faciliteren: ondersteunen van maatschappelijke functies (beleidsmatig en/of financieel)
2. Accommoderen: het beschikbaar stellen van vastgoed (huisvesting)

Voor beide rollen onderscheidt de gemeente drie ambitieniveaus: minimaal, basis en maximaal. Dit maakt expliciet dat gemeentelijke betrokken geen alles-of-niets-keuze is, maar kan variëren afhankelijk van wettelijke taken, vastgesteld beleid en bestuurlijke ambities.

Gemeente faciliteert

Faciliteren gaat over de vraag óf en in welke mate de gemeente een maatschappelijke functie ondersteunt.

- **Minimaal**
  De gemeente voldoet aansluitend aan haar wettelijke taken. Er is geen aanvullende beleidsmatige of financiële inzet buiten wat wettelijke verplicht is.

- **Basis**
  De gemeente geeft uitvoering aan haar vigerend beleid. Voorzieningen die binnen vastgesteld uitvoeringsbeleid vallen, kunnen worden gefaciliteerd, bijvoorbeeld via subsidies of ondersteuning.

- **Maximaal**
  De gemeente ondersteunt ook nieuwe of aanvullende ambities die bovenop het bestaande beleid liggen. Dit vraagt expliciete bestuurlijke keuzes en prioritering.

Gemeente accommodeert (of subsidieert)

Accommoderen gaat over de vraag hoe de gemeente faciliteert, namelijk door het beschikbaar stellen van vastgoed.

- **Minimaal**
  De gemeente accommodeert uitsluitend wat zij wettelijk verplicht is te huisvesting, zoals onderwijshuisvesting, gymzalen, bibliotheken en opvang voor specifieke doelgroepen.
- **Basis**
  De gemeente accommodeert, onder voorwaarden, ook voorzieningen waarvoor geen wettelijke huisvesting bestaat, mits deze kunnen worden ingepast binnen het bestaande gemeentelijke vastgoedareaal of bestaand gehuurd vastgoed.
- **Maximaal**
  De gemeente breidt haar vastgoedportefeuille onder voorwaarden uit ten behoeven van nieuwe of aanvullende voorzieningen waarvoor geen wettelijke huisvestingstaak bestaat. Dit is alleen mogelijk bij aantoonbare maatschappelijke meerwaarde, financiële haalbaarheid en een raadsbesluit.

Toelichting kleurencodering brons-zilver-goud

In de figuren A en B wordt consequent gewerkt met de kleurcodering brons (minimaal), zilver (basis) en goud (maximaal). Deze kleurcodering geeft het ambitieniveau van de gemeentelijke betrokkenheid weer en verbindt het afwegingskader inhoudelijk met de scenariobenadering van de voorzieningennota.

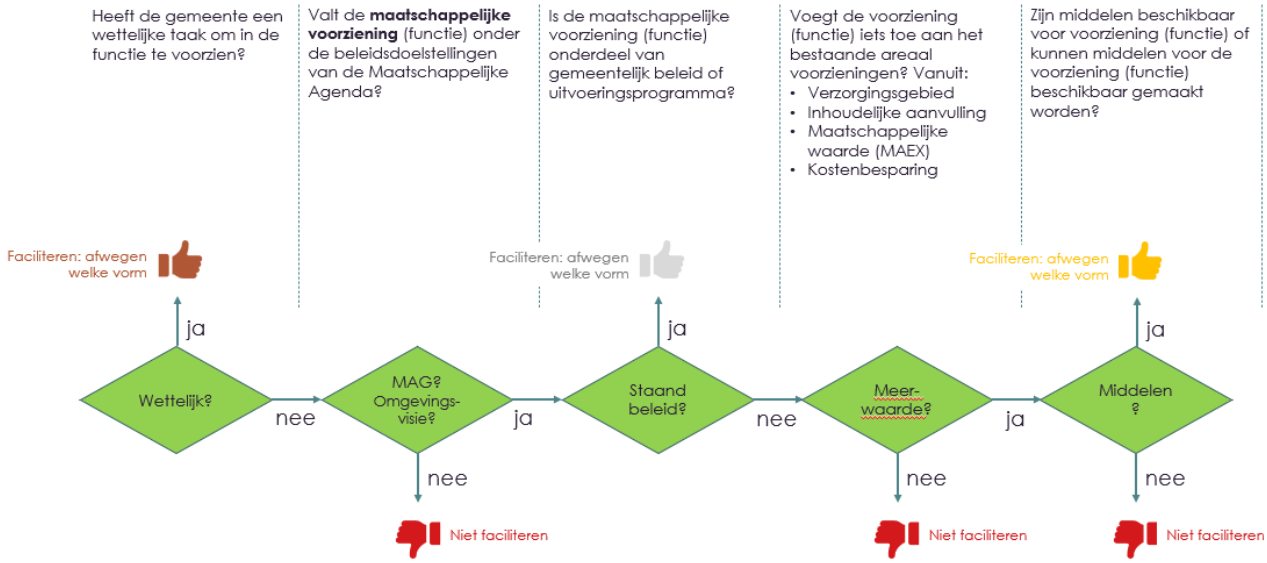
De kleuren hebben in beide stappen dezelfde betekenis:

- In stap A (faciliteren) duidt de kleur het niveau waarop de gemeente een maatschappelijke functie ondersteunt: van uitsluitend wettelijk verplicht (brons), via uitvoering van vastgesteld beleid (zilver), tot het realiseren van aanvullende ambities (goud).
- In stap B (accommoderen of subsidiëren) laat dezelfde kleur zien hoe ver de gemeente daarin gaat: van minimale huisvesting of ondersteuning, tot uitbreiding van de vastgoedportefeuille of structurele inzet van middelen.

Door deze consistente kleurcodering wordt zichtbaar dat:

- een hogere ambitie in stap A niet automatisch leidt tot accommoderen;
- uitbreiding van vastgoed uitsluitend aan de orde is bij het maximale (gouden) niveau, en alleen na expliciete bestuurlijke afweging;
- het afwegingskader stapsgewijs én begrensd werkt.

3.3.2 Heeft de gemeente een faciliterende rol?



Figuur 5: Heeft de gemeente een faciliterende rol

Het eerste deel van het afweegkader bepaalt of de gemeente Teylingen een faciliterende rol heeft ten aanzien van een maatschappelijke voorziening. Deze stap gaat dus nog niet over hoe de gemeente faciliteert.

De eerste toets is of de voorziening valt binnen een wettelijke taak van de gemeente. Denk aan huisvesting onderwijs (WPO,WVO), jeugdzorg (Jeugdwet), maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of publieke gezondheid (Wpg). Wanneer de gemeente een wettelijke taak heeft om in een bepaalde functie te voorzien is de conclusie: Faciliteren. De vervolgvraag is dan hoe die taak het best wordt ingevuld: via huisvesting of subsidie. Is er geen wettelijke taak, dan wordt gekeken naar de volgende ruit.

De tweede vraag is of de voorziening bijdraagt aan de beleidsdoelen van de Maatschappelijke Agenda (2024) en in lijn zijn met de omgevingsvisie. De MAG vormt het fundament voor het sociaal-maatschappelijke beleid van Teylingen en bevat de zes pijlers:

- Vitaliteit
- Zorg voor elkaar
- Werk en inkomen
- Opgroeien en opvoeden
- Thuis als basis
- Passende ondersteuning

Voorzieningen die rechtstreeks bijdragen aan deze pijlers kunnen eveneens in aanmerking komen voor een faciliterende rol van de gemeente, ook als er geen wettelijke verplichting bestaat. Daarmee sluit de gemeente aan bij haar rol als facilitator van maatschappelijke waarde, gericht op leefbaarheid, ontmoeting en participatie. Wanneer de voorziening niet onder de wettelijke taken of de MAG valt, concludeert de gemeente: geen faciliterende rol, niet faciliteren.

Als de voorziening wél binnen de MAG-doelen valt, wordt beoordeeld of er reeds staand beleid of uitvoeringsprogramma's bestaan waarin de voorziening is opgenomen.

In de volgende stap beoordeelt de gemeente of de voorziening meerwaarde toevoegt aan het bestaande areaal. Het gaat hierbij om drie aspecten:

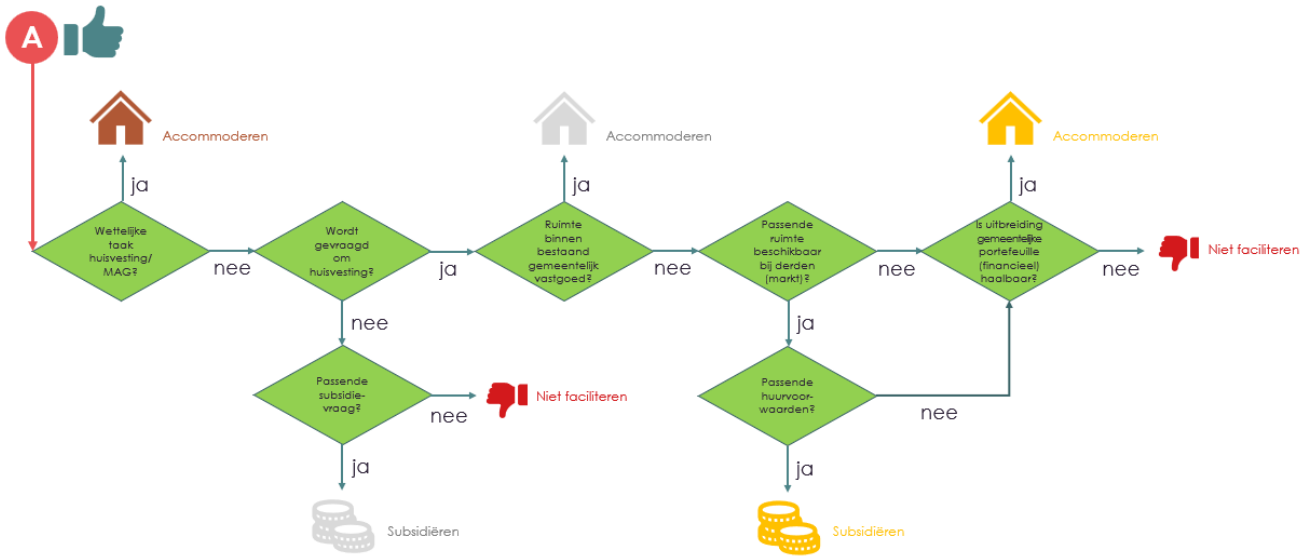
- Verzorgingsgebied: heeft de voorziening een dorps-, gemeentelijk of regionaal niveau, en sluit dit aan bij de schaal en spreiding van vergelijkebare voorzieningen?
- Inhoudelijke aanvulling: biedt de voorziening meerwaarde of verstrekt het bestaande maatschappelijke functies?
- Maatschappelijke waarde: draagt de voorziening aantoonbaar bij aan leefbaarheid, gezondheid of participatie? Om deze maatschappelijke waarde te objectiveren kan de gemeente de tool van MAEX inzetten die de 'social handprint' van een organisatie of initiatief meetbaar maakt. Deze tool is toegepast bij ontmoetingswerkplaats De JoJo (Stichting Repair Café Teylingen).

Zonder aantoonbare meerwaarde geldt: geen faciliterende rol.

Tot slot wordt beoordeeld of er aanvullende middelen beschikbaar zijn of kunnen worden vrijgemaakt voor de voorziening. Het kan gaan om financiële ruimte binnen begroting, maar ook om beschikbare capaciteit in vastgoed of inzet van partners. Zijn er middelen of kan een voorziening budgetneutraal worden gerealiseerd (bijvoorbeeld door hergebruik van gebouwen of cofinanciering met partners), dan is het mogelijk om te faciliteren.

Ontbreken middelen of is financiering structureel niet haalbaar, dan concludeert de gemeente: niet faciliteren.

3.3.3 welke invulling heeft die faciliterende rol: accommoderen of subsidiëren?



Figuur 6: Accommoderen of subsidiëren

Wanneer in het eerste deel van het afweegkader is vastgesteld dat de gemeente een faciliteren rol heeft bij een maatschappelijke voorzieningen, volgt de tweede stap: op welke manier vervult de gemeente die rol? In deze fase wordt beoordeeld of de gemeente de voorziening moet accommoderen (door vastgoed beschikbaar de stellen) of subsidiëren (door financiële ondersteuning aan te bieden). Het afweegkader helpt om deze keuze systematisch en transparant te maken.

Accommoderen

Accommoderen betekent dat de gemeente (tijdelijk of structureel) ruimte beschikbaar stelt voor de maatschappelijke functie. Dat kan in de vorm van eigendom, huur, erfpacht of ingebruikgeving. De gemeente kiest voor accommoderen wanneer:

- Er sprake is van een wettelijke taak of een voorziening van gemeentelijk belang o.b.v. de MAG;
- Een fysieke huisvesting noodzakelijk is voor de uitvoering van de functie;
- De functie past binnen de gemeentelijke referentierichtlijnen (qua schaal) zie paragraaf 3.3.5;
- Er ruimte beschikbaar is binnen het bestaande gemeentelijke vastgoed, of uitbreiding van de portefeuille financieel haalbaar is;
- Geen passende alternatieve ruimte beschikbaar is in de markt.

Accommoderen is dus passend wanneer de maatschappelijke functie zonder fysieke ruimte niet kan bestaan, en wanneer deze ruimte aansluit bij de schaal, het gebruik en de beleidsdoelen van de gemeente. Is de accommodatievraag niet passend binnen het gemeentelijk vastgoed, dan wordt gekeken of subsidiëring een alternatief biedt.

Subsidiëren

Subsidiëren betekent dat de gemeente een financiële bijdrage levert aan de uitvoering van een maatschappelijke functie. Dit kan gericht zijn op:

- De huisvestingslasten van een organisatie;
- De activiteiten die de organisatie uitvoert binnen haar maatschappelijke functie.

De gemeente kies voor subsidiëring wanneer:

- Als de voorziening niet past binnen het gemeentelijk vastgoed, maar de functie wel bijdraagt aan beleidsdoelen;
- De organisatie zelf ruimte kan vinden of huren in de markt;
- De kosten binnen de subsidiekaders passen en de maatschappelijke meerwaarde aantoonbaar is.

Beschikbaarheid

Het afweegkader kijkt vervolgens naar de praktische en financiële haalbaarheid:

- Is er ruimte beschikbaar binnen het gemeentelijk vastgoed?
- Is er een passende locatie beschikbaar via de markt of een partnerorganisatie?
- Is uitbreiding van de gemeentelijke vastgoedportefeuille financieel verantwoord?

Pas als een van deze routes positief wordt beoordeeld, kan accommoderen plaatsvinden. Wanneer geen van deze opties haalbaar is, geldt: niet faciliteren.

3.3.4 uitgangspunten voor accommoderen door gemeente



Figuur 7: C- uitgangspunten voor accommoderen door gemeente

Wanneer de gemeente kiest voor het accommoderen, gelden een aantal vaste uitgangspunten voor het omgaan met gemeentelijk vastgoed. Het uitgangspunten is niet om zoveel mogelijk vastgoed te bezitten, maar om het maatschappelijk rendement van het vastgoed maximaal te benutten passend bij de financiële positie van de gemeente.

Ruimteaanbod Teylingen

Het ruimteaanbod Teylingen is de eerste schakel in de beoordeling of een passende accommodatie voor een maatschappelijke organisatie of initiatief kan worden gevonden in een bestaande voorziening. Die bestaande voorziening kan een gemeentelijke of een niet-gemeentelijke accommodatie (bijvoorbeeld bij zorginstellingen of geloofsgemeenschappen) zijn. Het ruimteaanbod Teylingen heeft overzicht over de accommodaties in de gemeente Teylingen die ingezet kunnen worden voor maatschappelijke activiteiten, zowel voor wat betreft ruimten die tijdelijk kunnen worden gebruikt/gehuurd als voor wat betreft ruimten die meer structureel kunnen worden gebruikt/gehuurd door organisaties. Indien een organisatie samen met het ruimteaanbod Teylingen niet tot een passende oplossing komt, wordt samen met de gemeente onderzocht of en zo ja op welke wijze er alsnog invulling kan worden gegeven aan de accommodatiebehoefte.

Gemeentelijk eigendom is geen doel op zichzelf

Het in eigendom hebben van gemeentelijke accommodaties is geen doel, maar een middel om maatschappelijke functies te ondersteunen. Indien passend vastgoed via de markt beschikbaar is, kan huren of het verstrekken van een huursubsidie een volwaardig alternatief zijn. De voorkeur ligt bij de economisch meest doelmatige oplossing: als huren goedkoper of flexibeler is dan eigen bezit, gaat de voorkeur daar naar uit.

Uitbreiding alleen bij aantoonbare noodzaak en haalbaarheid

De uitbreiding van de gemeentelijke vastgoedportefeuille door nieuwbouw, aankoop of structurele huur is slechts aan de orde wanneer:

- De te accommoderen voorziening niet kan worden ingepast binnen het bestaand gemeentelijk vastgoed;
- De voorziening aantoonbare maatschappelijke meerwaarde heeft;
- De uitbreiding financieel haalbaar is binnen de beschikbare middelen en begroting.

De gemeente toetst dergelijke uitbreidingen aan de referentierichtlijnen voor schaalniveau, de financiële kaders en de vastgoedportefeuille.

3.3.5 Referentierichtlijnen: schaalniveau

Om te beoordelen of de gemeente Teylingen een voorziening op grond van het afweegkader moet of wil faciliteren is inzicht nodig in de aard van de (benodigde c.q. gevraagde) voorziening in een verzorgingsgebied[1].

Wij onderscheiden:
- dorpse voorzieningen
- gemeentelijke voorzieningen en
- regionale voorzieningen.

Dorpse, gemeentelijke en regionale voorzieningen onderscheiden zich door het verzorgingsgebied en de mate waarin nabijheid voor gebruikers van belang is.

Dorpse voorzieningen
Voorzieningen met een klein verzorgingsgebied en een sterk lokaal karakter. Nabijheid is bepalend voor gebruik; deze functies komen daarom in iedere kern voor.

Gemeentelijke voorzieningen
Functies met een groter verzorgingsgebied die inwoners uit meerdere kernen trekken. Deze voorzieningen worden doelmatig op één of enkele locaties binnen de gemeente georganiseerd.

Regionale voorzieningen
Specialistische of omvangrijke voorzieningen met een verzorgingsgebied dat de gemeentegrenzen overstijgt. Deze functies worden doorgaans regionaal gedeeld of in samenwerking aangeboden.

Toelichting: om te bepalen welk aantal en welk type voorziening de gemeente Teylingen in een verzorgingsgebied bij benadering nodig heeft - gegeven de doelstelling in de MAG - is een vergelijk gemaakt met vier andere gemeenten. Dat zijn de gemeenten Noordwijk, Katwijk, Dronten en Castricum. Deze gemeenten zijn geselecteerd op basis van:

- hun (met Teylingen vergelijkbare) geografische omvang
- hun (met Teylingen vergelijkbare) aantal dorpen / kernen
- hun (met Teylingen vergelijkbare) bevolkingsopbouw

In §3.3.7 gaan wij nader in op de aard van de benodigde c.q. gevraagde voorzieningen. In deze paragraaf geven wij tevens aan hoeveel voorzieningen per type voorziening Teylingen heeft in vergelijking met Noordwijk, Katwijk, Dronten en Castricum. Dit geeft een beeld van de mate waarin het gemeentelijke voorzieningenniveau past bij Teylingen.

[1] Het geografische gebied waarbinnen bewoners toegang hebben tot een bepaalde voorziening

3.3.6 Disclaimer

De tabellen in paragraaf 3.3.7 zijn opgesteld om een globaal en vergelijkend beeld te geven van de huidige spreiding van maatschappelijke voorzieningen in Teylingen, afgezet tegen referentierichtlijnen en vergelijkbare gemeenten. De tabellen zijn nadrukkelijk beschrijvend van aard en vormen geen normatief of besluitvormend kader.

Bij de totstandkoming van deze tabellen is geen onderzoek gedaan naar bezettingsgraden, gebruiksintensiteit of de verhouding tussen vraag en aanbod. Aspecten zoals piekbelasting, wachtlijsten, toekomstige vraagontwikkeling en programmatische benutting zijn in deze fase niet meegenomen.

De tabellen dienen uitsluitend als context en onderlegger voor het afwegingskader. De uiteindelijke beoordeling van voorzieningen vindt plaats op basis van een bredere afweging, waarin onder meer maatschappelijke waarde (MAG), schaalniveau, beleidsdoelen en haalbaarheid worden betrokken.

Waar de analyse daartoe aanleiding geeft, worden bezettingsgraad, vraagontwikkeling en financiële consequenties in een vervolgfase nader onderzocht, bijvoorbeeld via een haalbaarheidsonderzoek of businesscase.

3.3.7 Aard en aantal voorzieningen in verzorgingsgebieden in Teylingen

Een belangrijk criterium voor de beoordeling van de vraag of Teylingen een voorziening op grond van het afweegkader faciliteert heeft betrekking op de aard / type van voorziening (dorps, gemeentelijk of regionaal). Immers, in een verzorgingsgebied is niet elk type voorziening nodig / passend. In het afweegkaders is dit afweegcriterium daarom opgenomen.

Beoordeling situatie gemeente Teylingen: aantal gemeentelijke voorzieningen in verzorgingsgebied

Voorzieningen in gemeente				Teylingen	Noordwijk	Katwijk	Dronten	Castricum	Gem. referentie (4 gem.)	Schaalniveau	Bandbreedte
				Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Dorps, Gemeentelijk en Regionaal	
Welzijn en zorg				15	22	24	16	21			
	activiteitencentrum			2	2	3	1	3	2,25	Dorps	1-3
	jongerencentrum			2	2	4	1	3	2,50	Dorps	1-4
	cjg			2	2	3	1	1	1,75	Gemeentelijk	1-3
	kinderboerderij			3	3	2	3	3	2,75	Dorps	2-3
	opvang ontheemden			1	4	4	3	3	3,50	Gemeentelijk	3-4
	overig										
		kledingbank		1	2	2	1	2	1,75	Gemeentelijk	1-2
		voedselbank		1	2	2	1	1	1,50	Regionaal	1-2
		repaircafé (JOJO)		1	2	2	2	2	2,00	Dorps	1-2
		kringloop		2	3	2	3	3	2,75	Gemeentelijk	2-3
Kunst en cultuur				6	7	8	5	7			
	bibliotheek			3	3	4	3	3	3,25	Gemeentelijk	3-4
	theater			2	3	3	1	3	2,50	Gemeentelijk	1-3
	volksuniversiteit			1	1	1	1	1	1,00	Regionaal	1-1
(Binnen)sport				12	19	18	18	15			
	gymzaal			1	6	6	7	5	6,00	Dorps	5-7
	sportzaal			1	0	0	0	0	0,00	Dorps	0-0
	sporthal			5	4	5	4	3	4,00	Gemeentelijk	3-5
	zwembad			1	2	1	2	2	1,75	Regionaal	1-2
	scouting			3	4	4	3	3	3,50	Dorps	3-4
	verenigingsgebouw zeilvereniging			1	3	2	2	2	2,25	Regionaal	2-3
Totaal aantal voorzieningen				**33**	**48**	**50**	**39**	**43**	**45**		

Figuur 8: Aantal voorzieningen in gemeente

Conclusie: uit de vergelijking blijkt dat het gemeentelijke voorzieningenniveau aansluit op het voorzieningenniveau in Teylingen vergelijkbare gemeenten met dien verstande dat Teylingen op enkele punten duidelijk afwijkt van de bandbreedtes van vergelijkbare gemeenten. In het cluster welzijn en zorg ligt het aantal voorzieningen binnen de variatie, met uitzondering van opvang ontheemden. Binnen kunst en cultuur sluit het voorzieningenniveau goed aan bij de bandbreedte.

Bij de binnensport is op grond van gemeten bandbreedte sprake van een relatief laag aantal gymzalen in Teylingen terwijl het aantal zaaldelen in Teylingen op basis van het lokale aantal sportzalen (1) en het lokale aantal sporthallen (5) goed aansluit bij de bandbreedte. Met de realisatie van de zaaldelen in Nieuw Boekhorst wordt voorzien in de toekomstige, groeiende vraag naar gymnastiekuren en wordt de benodigde capaciteit voor verenigingssporten op piekuren aangevuld.

In totaal blijft het voorzieningenniveau van Teylingen binnen de bandbreedte van de referentiegemeenten, met enkele functiegebonden afwijkingen die verklaarbaar zijn vanuit lokale omstandigheden. Deze vergelijking bevestigt dat de spreiding en aard van voorzieningen in Teylingen passen bij het schaalniveau van de drie dorpen, maar dat voor specifieke functies een nadere toetsing via het afwegingskader gewenst is.

Niet gemeentelijke activiteiten en initiatieven

Recht van opstal in gemeente				Teylingen	Noordwijk	Katwijk	Dronten	Castricum	Gem. referentie (4 gem.)	Schaalniveau	Bandbreedte
(Buiten)sport				Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Dorps, Gemeentelijk en Regionaal	
		Sportterreinen		16	-	-	-	-	-		
			voetbal	3	-	-	-	-	-	Dorps	-
			tennis	5	-	-	-	-	-	Dorps	-
			hockey	1	-	-	-	-	-	Gemeentelijk	-
			handbal	2	-	-	-	-	-	Gemeentelijk	-
			rugby	1	-	-	-	-	-	Gemeentelijk	-
			Korfbal	1	-	-	-	-	-	Gemeentelijk	-
			ijs- en skeeler	2	-	-	-	-	-	Regionaal	-
			jeu de boule	1	-	-	-	-	-	Dorps	-
		Verenigingsgebouwen		18	13	15	13	12	13,25		
			voetbal	4	3	5	4	4	4	Dorps	3-5
			tennis	3	4	3	2	3	3	Dorps	3-4
			Hockey	1	2	1	1	1	1,25	Gemeentelijk	1-2
			korfbal	1	1	1	1	1	1	Gemeentelijk	1-2
			Handbal	2	1	1	1	1	1	Gemeentelijk	1-2
			ponyclub	2	0	1	1	0	1	Dorps	0-1
			Scouting	1	0	0	0	0	0	Dorps	0-1
			biljartvereniging	2	1	2	2	1	1,5	Dorps	1-2
			postduivenvereniging	2	1	1	1	1	1	Dorps	1-1
			Totaal aantal voorzieningen	**34**	**13**	**15**	**13**	**12**	**13,25**		

Figuur 9: aantallen recht van opstal in gemeente

Niet-gemeentelijke verenigingen en initiatieven

Naast de in deze nota opgenomen voorzieningen zijn in Teylingen veel meer verenigingen, stichtingen en maatschappelijke initiatieven actief dan in de tabellen zijn weergegeven. Deze organisaties maken geen gebruik van gemeentelijk vastgoed en vallen daardoor buiten de omvang van het huidige areaal zoals in dit document beschreven.

Hoewel deze voorzieningen niet door de gemeente worden gehuisvest of gefinancierd, dragen zij wél aantoonbaar bij aan de doelen van de Maatschappelijke Agenda.

4. Toepassing afweegkader

4.1 Vertrekpunten voor toepassing afwegingskader

Het afwegingskader is een instrument dat de gemeente helpt om systematisch, transparant en eenduidig besluiten te nemen over het faciliteren van maatschappelijke voorzieningen. Het kader wordt toegepast op natuurlijke momenten waarop heroverweging of besluitvorming over gemeentelijke huisvesting of ondersteuning aan de orde is.

Natuurlijke momenten

Het afwegingskader wordt toegepast bij de volgende situaties:

1) Directe vraag vanuit de samenleving: bijvoorbeeld wanneer een maatschappelijke organisatie, vereniging of initiatiefnemer een verzoek indient voor gemeentelijke huisvesting of subsidie.
2) Afloop van huur- of gebruiksovereenkomsten: bij afloop of heronderhandeling van contracten is het moment daar om opnieuw te bepalen of de voorziening nog past binnen de gemeentelijke rol.
3) Majeure investeringen in vastgoed: bij grote onderhoudsopgaven, renovatie, verduurzaming of vervangende nieuwbouw wordt het afwegingskader gebruikt om te beoordelen of voortzetting van de huisvesting wenselijk en doelmatig is.

Deze momenten bieden een natuurlijk ijkpunt om te toetsen of de voorziening nog aansluit bij de beleidsdoelen, de referentienormen en de beschikbare middelen.

Proces

De toepassing van het afwegingskader verloopt in drie opeenvolgende stappen:

1) **Beleidsmatige beoordeling**

De betrokken beleidsafdeling beoordeelt de voorziening op basis van de inhoudelijke criteria uit het afwegingskader:

- Valt de voorziening binnen de gemeentelijke taken, de Maatschappelijke Agenda of de omgevingsvisie;
- Past de voorziening qua schaal en functie bij het verzorgingsgebied (dorps, gemeentelijk of regionaal);

2) **Financiële beoordeling**

Vervolgens wordt een financiële analyse uitgevoerd waarin de meerjarige lasten en baten van de mogelijke opties inzichtelijk worden gemaakt. Dit gebeurt in samenhang met de begrotingsruimte, investeringsplanning en eventuele subsidiemogelijkheden.

3) **Bestuurlijke afweging**

De uitkomsten van de beleidsmatige en financiële beoordeling worden samengebracht in een integrale afweging door het college van burgemeester en wethouders. Op basis daarvan wordt een voorstel voorgelegd aan de gemeenteraad, waarin de keuze tussen accommoderen, subsidiëren of niet faciliteren wordt onderbouwd.

Deze werkwijze zorgt ervoor dat besluiten over maatschappelijke voorzieningen transparant, reproduceerbaar en financieel beheersbaar worden genomen, in lijn met de uitgangspunten van deze voorzieningennota.

5. Beheer en exploitatie maatschappelijk vastgoed

Dit hoofdstuk beschrijft hoe de gemeente Teylingen haar maatschappelijk vastgoed beheert en exploiteert. Waar eerdere hoofdstukken ingaan op welke voorzieningen de gemeente faciliteert, richt dit deel zich op hoe deze voorzieningen worden beheerd. Een goed beheer zorgt voor doelmatig gebruik, behoud van kwaliteit en financiële duurzaamheid. We brengen in beeld wie verantwoordelijk is voor beheer en exploitatie, welke modellen de gemeente hanteert en hoe deze aansluiten bij de maatschappelijke functies. Daarmee vormt dit hoofdstuk de schakel tussen beleid, uitvoering en toekomstbestendig vastgoedbeheer.

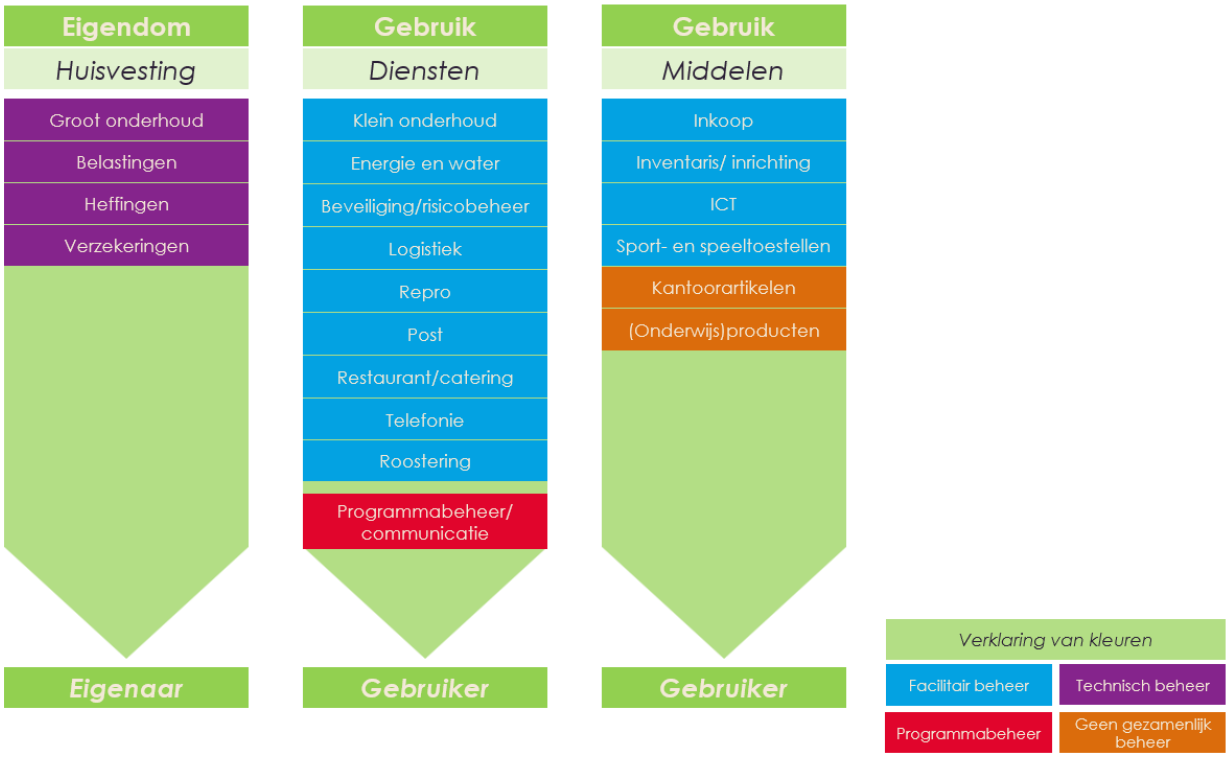
5.1 Beheer en exploitatie

5.1.1 Beheeraspecten en -modellen

In een goed beheerde accommodatie zijn duidelijke afspraken over het beheer en de verantwoordelijkheden essentieel. Om het beheer eenduidig te kunnen organiseren, onderscheidt de gemeente Teylingen drie beheeraspecten: huisvesting, diensten en middelen. Deze indeling helpt om de taken tussen gemeente, gebruikers en beheerders helder te structureren.

- Huisvesting: betreft het gebouw, de installaties en het terrein, inclusief het groot onderhoud, financiering, belastingen, heffingen en verzekeringen. De gemeente is in de meeste gevallen eigenaar en draagt verantwoordelijkheid voor de duurzame instandhouding van het vastgoed.
- Diensten: omvatten de faciliteiten die samenhangen met het dagelijks gebruik van de accommodatie, zoals schoonmaak, klein onderhoud en de organisatie van het gebruik.
- Middelen: hebben betrekking op de inrichting en uitrusting die nodig zijn voor de uitvoering van activiteiten binnen de accommodatie, zoals meubilair, apparatuur of sport- en lesmaterialen.

Deze driedeling vormt de basis voor de verdere uitwerking van de beheermodellen in Teylingen.



Figuur 10: Beheeraspecten en beheermodel (volgens MFA lab, 2013)

Deze beheeraspecten kunnen worden ondergebracht in drie verschillende beheermodellen (zie figuur 11):

1. Full-service model

De gemeente voert het volledige beheer, onderhoud en de exploitatie uit. Dit model past bij gebouwen zoals het gemeentehuis, bestuurscentrum en gemeentewerf.

2. Combinatiemodel

De gemeente is eigenaar en verantwoordelijk voor het groot onderhoud en de lange-termijninstandhouding, terwijl een stichting, vereniging of exploitant het dagelijks beheer en de exploitatie uitvoert. Dit model komt het meest voor binnen Teylingen, met name bij welzijns- en sportaccommodaties. Het combineert lokale betrokkenheid met professioneel beheer.

3. Self-service model

De gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor beheer, onderhoud en exploitatie. De gemeente stelt het vastgoed ter beschikking via huur of erfpacht, maar heeft slechts een beperkte rol. Dit model past bij verenigingsvastgoed en bij voorzieningen met een duidelijk afgebakende doelgroep of commerciële component.

Bij de toepassing van deze modellen streeft de gemeente naar een balans tussen maatschappelijke waarde, financiële haalbaarheid en professioneel vastgoedbeheer. De komende jaren wil Teylingen toewerken naar meer uniformiteit in afspraken en contracten, monitoring van onderhoud en bezetting, en een beheerstructuur die bijdraagt aan duurzaam en toekomstbestendig gebruik van de gemeentelijke accommodaties.



Figuur 11: Beheermodellen

5.1.2 Samenwerkingsvormen en contractuele afspraken

Binnen de verschillende beheermodellen worden de afspraken tussen de gemeente en gebruikers vastgelegd in passende contractvormen.

Afhankelijk van de aard, omvang en functie van de voorziening kiest de gemeente voor een van de volgende samenwerkingsvormen:

- Huurovereenkomst of ingebruikgevingsovereenkomst

Voor reguliere accommodaties waarin de gebruiker zelfstandig verantwoordelijk is voor exploitatie en dagelijks onderhoud.

- Samenwerkingsovereenkomst

Toepasbaar bij voorzieningen die door meerdere partijen gezamenlijk worden gebruikt. De overeenkomst regelt het gedeelde gebruik, beheer en de verdeling van kosten en verantwoordelijkheden.

- Dienstverleningsovereenkomst (DVO) of exploitatieovereenkomst

Wordt ingezet wanneer de gemeente een exploitant inschakelt voor het beheer en/of de uitvoering van activiteiten in gemeentelijk vastgoed.

- Beheerstichting of -vereniging

Bij grotere voorzieningen of complexen kan het beheer en de exploitatie worden belegd bij een formele organisatie (stichting of vereniging). De afspraken worden vastgelegd in overeenkomsten waarin taken, onderhoud en financiële verantwoordelijkheden zijn geborgd.

5.2 Beheer voorzieningen in Teylingen

welzijn en zorg, cultuur, sport en overige maatschappelijke functies. De vastgoedportefeuille beheerst meer dan maatschappelijk vastgoed. Deze nota heeft alleen betrekking op de maatschappelijke voorzieningen. De gebouwen verschillen sterk in gebruik, omvang en organisatorische inrichting. De toepassing van de beheermodellen sluit daarom aan bij de aard van het vastgoed en de professionaliteit van de gebruikers.

Onderstaande tabellen geven per cluster een overzicht van het beheermodel.

Welzijn en Zorg	Beheermodel	Beheer door
Activiteitencentrum 't Trefpunt (W)	Combinatiemodel	Hoofdbeheerder gemeente
Activiteitencentrum 't Onderdak (S)	Combinatiemodel	SEBO
Jongerencentrum Facinus (V)	Self-service	Welzijnskwartier
Jongerencentrum adHok (S)	Self-service	Welzijnskwartier
cjg Voor ieder 1 (J. v. Brabantweg) (S) cjg Voor ieder 1 (Raadhuisplein) (V)	Self-service	Sassembourg
Kinderboerderij Klaprooshof (V)	Self-service	Klaprooshof
Kinderboerderij kloosterhof (W)	Self-service	Kloosterhof
Kinderboerderij Rusthoff (S)	Self-service	Stichting beheer Park Rusthof
Opvang ontheemden (S)	Full-service	Wordt tijdelijk ingezet voor opvang ontheemden.
Kledingbank (S)	Self-service	Voedselbank
Voedselbank (S)	Self-service	Stichting Kledingbank Teylingen (T)
Repaircafé (S)	Self-service	Stichting repaircafe Teylingen/Jojo

Tabel 2: Cluster welzijn en zorg

Kunst en Cultuur	Beheermodel	Beheer door
Bibliotheek (Kerklaan) (S)	Self-service	Bibliotheek
Bibliotheek (Herenstraat) (V)	Combinatiemodel	Bibliotheek
Bibliotheek (Herenweg) (W)	Self-service	Bibliotheek
Theater in 't Trefpunt (W)	Combinatiemodel	Gemeente
Theater in Onderdak (S)	Combinatiemodel	SEBO (stichting)
Volksuniversiteit	Self-service	Volksuniversiteit

Tabel 3: Cluster kunst en cultuur

(Binnen)sport	Beheermodel	Beheer door
Gymzaal (Slingerlandstraat) (V)	Combinatiemodel	Sportbedrijf
Sporthal (De Geestlaan) (W)	Combinatiemodel	Sportbedrijf
Sporthal (J. v. Beierenweg) (V)	Combinatiemodel	Sportbedrijf
Sporthal (Nijverheidsweg) (V)	Combinatiemodel	Sportbedrijf
Sporthal (Sportdreef) (S)	Combinatiemodel	Sportbedrijf
Zwembad, sporthal en sportzaal (Alkemadelaan) (S)	Combinatiemodel	Sportbedrijf
Scouting (W)	*Combinatiemodel*	*N.t.b.*
De Balgerij	Self-service	De Balgerij

Tabel 4: Cluster (binnen)sport

5.3 Wenselijke oplossingsrichtingen

De huidige beheerstructuur van Teylingen kent een grote variatie aan modellen en contractvormen. Dat weerspiegelt de groei van de gemeente en de historische opbouw van de portefeuille. Om te komen tot een toekomstbestendig en beheersbaar stelsel van maatschappelijk vastgoed, worden de volgende beleidsrichtingen voorgesteld:

1. **Uniformering van beheermodellen en contracten**

De gemeente streeft naar meer eenduidigheid in afspraken over beheer, onderhoud en exploitatie. Daarbij geldt:

- De rolverdeling tussen gemeente (eigenaar) en gebruiker/beheerpartij wordt vastgelegd in een huurovereenkomst en/of samenwerkingsovereenkomst.
- Nieuwe of verlengde contracten worden opgesteld volgens zoveel mogelijk uniforme kaders.

2. **Samenwerking en clustering stimuleren**

Door functies te bundelen in gedeelde gebouwen of clusters kan de bezetting worden verhoogd en de exploitatie worden verbeterd. Bij nieuw beleid of herhuisvesting geldt het principe: multifunctioneel waar mogelijk, zelfstandig waar nodig.

5.3.1 Bouwstenen uitvoeringsprogramma

De volgende onderwerpen worden op basis van bovenstaande systematiek opgenomen in het uitvoeringsprogramma (separate besluitvorming volgt):

Uitwerking businesscase Sportcomplex Wasbeek (zwembad en sporthal)
In Teylingen vervult Sportcomplex Wasbeek een essentiële maatschappelijk / sportieve rol. In de sporthal wordt bewegingsonderwijs intensief gefaciliteerd. Dit is een wettelijke taak vande gemeente Teylingen. Anderzijds draag het Sportcomplex in belangrijke mate bij aan de pijlers Vitaliteit en Opgroeien en opvoeden van de Maatschappelijke Agenda. Het sportcomplex is technisch en functioneel verouderd: onderhoudskosten nemen in de komende jaren sterk toe. De zwemverenigingen moeten uitwijken naar buurtgemeenten en signaleren bovendien een groeiende behoefte aan zwemwatercapaciteit. De huisvesting van het Sportcomplex vraagt daarom om een verdiepend onderzoek naar herontwikkeling (renovatie of vervangende nieuwbouw op een centrale locatie passend binnen de gemeentelijke maatschappelijke doelen in de Maatschappelijke agenda).

Adest Musica / Crescendo
Culturele activiteiten vormen de basis van creativiteit, persoonlijke ontwikkeling en ontmoeting. De activiteiten dragen bij aan meerdere activiteiten van de Maatschappelijke Agenda waaronder Vitaliteit, Opgroeien en opvoeden en Passende ondersteuning. Voor wat betreft de huisvesting geeft Adest Musica aan in Sassenheim met ruimtegebrek te kampen. Bovendien is het aantal decibellen in de oefenruimte te hoog.
De muziekvereniging geeft aan haar leden daarom slechts een beperkt toekomstperspectief te kunnen bieden. Crescendo beschikt niet over een eigen locatie. Met de businesscase onderzoeken we de gezamenlijke wens van beide verenigingen om te komen tot een muziekcentrum.

Bibliotheekvoorzieningen
Het faciliteren van een bibliotheekvoorziening is op grond van de te herziene Wet stelsel openbare bibliotheken (Wsob) een gemeentelijke zorgplicht / wettelijke taak. De Bibliotheek Duin- en Bollenstreek geeft aan dat de bibliotheekvoorzieningen per saldo, dus gemeten over alle bibliotheekvoorzieningen in Teylingen krap behuisd zijn. We onderzoeken daarom of de herhuisvesting van de bibliotheekvoorziening in de Herenstraat 124 - 132 haalbaar is. Tevens onderzoeken we of een nieuwe bibliotheeklocatie ruimtelijk past binnen de plannen van de herontwikkeling van de stationslocatie.

Kostprijs dekkende huren (Wet Markt & Overheid) inclusief raadsbesluit Algemeen Belang (= toepassing maatschappelijke tarieven)
De Wet Markt en Overheid is bedoeld om te voorkomen dat overheden oneerlijk concurreren met bedrijven wanneer ze zelf economische activiteiten uitvoeren. Verhuur van ruimten in gemeentelijk vastgoed wordt aangemerkt als een economische activiteit waarbij minimaal integrale kosten moeten worden doorgerekend. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk: als de activiteit wordt uitgevoerd in het kader van het Algemeen Belang, dan mag een gemeente(raad) afwijken van de regels. Dit moet zorgvuldig worden afgewogen en vastgesteld in een raadsbesluit. Op grond van deze businesscase wordt de raad een voorstel voorgelegd over de toepassing van de Wet Markt & Overheid en een eventuele toepassing van een Algemeen Belangbesluit door de gemeenteraad.

Uitwerking visie op sportaccommodatiebeleid
Sportaccommodatiebeleid is specifiek en ook een technisch complexe beleidspraktijk dat uitwerking behoeft in een separaat beleidsagenda voor sportaccommodatiebeleid. We stellen daarom voor een gedragen toekomstgerichte en uitvoerbare visie op sportaccommodatiebeleid op te stellen dat:
- de maatschappelijke functie en waarde van sport en bewegen centraal stelt ('het vitale sportpark van de toekomst')
- aansluit bij de gemeentelijke opgaven op het gebied van gezondheid, jeugd, participatie, cultuur, duurzaamheid en ruimtelijke ordening
- kaders biedt voor samenwerking tussen sportverenigingen, onderwijs, zorg, cultuur en welzijn
- bijdraagt aan een gelijk speelveld voor sportverenigingen
- duidelijkheid schept over eigendom, verantwoordelijkheden en financiële afspraken
- afweegkaders biedt voor investeringen, beheer en exploitatie van sportaccommodaties inclusief onderhoud

Inventariseren / actualiseren beheervorm multifunctionele accommodaties
Ten aanzien van een aantal multifunctionele accommodaties en sportparken inventariseren wij wat de best passende beheervorm is. indien wenselijk / nodig harmoniseren we de beheervorm op basis van de beheermodellen. Dit doen we samen met de maatschappelijke partners.

Communicatie is een belangrijke voorwaarde voor draagvlak bij de uitwerking van de businesscases
Draagvlak voor / bij de uitwerking van de businesscases is belangrijk. Daar hoort een passende communicatie bij.