

GEMEENTE BOEKEL



Notitie accommodatiebeleid

Gemeente Boekel

Inleiding

De gemeente Boekel heeft een breed scala aan onroerende zaken in eigendom en gebruik. Dit varieert van het gemeentehuis tot sportaccommodaties en van schoolgebouwen tot woningen. Het geheel aan onroerende zaken dat de gemeente in eigendom en gebruik heeft wordt het gemeentelijk vastgoed genoemd. Vastgoedbezit en –gebruik is geen gemeentelijk doel op zich, maar is ondersteunend aan de diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

Daar waar vastgoed wordt ingezet voor het realiseren van beleidsdoelstellingen is sprake van maatschappelijk vastgoed. Dit is het deel van het vastgoed dat wordt ingezet ten dienste van en faciliterend aan de sportbeoefening, (cultuur-)educatie of welzijnsactiviteiten.

Deze notitie richt zich op het maatschappelijk vastgoed dat onder de volgende definitie valt:

‘Accommodaties in gemeentelijk bezit waar gebruikers zonder winstoogmerk activiteiten organiseren die de sociale cohesie in de kernen bevorderen en inwoners stimuleren actief deel te nemen aan het maatschappelijk leven.’

Schoolgebouwen maken geen onderdeel uit van deze notitie accommodatiebeleid.

Verzoeken omtrent het oprichten en in gebruik nemen van maatschappelijk vastgoed zijn in het verleden individueel benaderd. Er was geen beleid waaraan deze verzoeken werden getoetst. Hierdoor zijn in de loop der jaren met de gebruikers van het maatschappelijk vastgoed verschillende afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn per accommodatie en per situatie verschillend. Hierdoor zijn verschillen ontstaan in het gebruik van maatschappelijk vastgoed.

Om deze ongelijkheid weg te nemen is de wens uitgesproken om tot een notitie accommodatiebeleid te komen waarbij de gebruikers van maatschappelijk vastgoed op basis van dezelfde uitgangspunten worden behandeld. Dit heeft geresulteerd in vijf uitgangspunten die als basis dienen voor deze notitie accommodatiebeleid.

Het opstellen van accommodatiebeleid vindt niet plaats vanuit een bezuinigingstaakstelling. Doelstelling is om het beheer en gebruik van maatschappelijk vastgoed te harmoniseren.

In deze notitie accommodatiebeleid wordt geen uitspraak gedaan over vervangings- of uitbreidingsinvesteringen. Eventuele verzoeken die de gemeente hieromtrent ontvangt worden vooralsnog per situatie bekeken en beoordeeld. In navolging op deze notitie is het streven om in 2018 een beleidsnotitie vast te stellen over hoe om te gaan met vervangingsinvesteringen.

In deze notitie worden de aanduidingen maatschappelijk vastgoed en accommodatie gebruikt. In beide gevallen wordt hetzelfde bedoeld.

Boekel, januari 2017

Aanleiding

In de raadsvergadering van 3 juli 2014 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie van Nia Domo vastgesteld. In dezelfde raadsvergadering is besloten om een gemeentelijk vastgoedbeleid te ontwikkelen waarbij de marktwaarde en eigenaarskosten van de gemeentelijke gebouwen zichtbaar worden gemaakt.

In de toekomstvisie van Nia Domo is het volgende hierover opgenomen:

'Maar ook het gemeentelijk beleid vraagt om herijking. Het is gewenst om de Visie Boekel 2025 te concretiseren door het aanwijzen van (thematische) knooppunten waar de beoogde synergie zich feitelijk kan manifesteren. Daarnaast ondermijnt het gratis ter beschikking stellen van vastgoed de visie op samenwerking en krachtenbundeling. Het is gewenst om deze praktijk, eventueel gefaseerd, te herzien. Mede met het oog op de Wet Markt en Overheid is een gemeentelijk vastgoedbeleid gewenst dat een gelijk speelveld creëert voor alle maatschappelijke en commerciële partijen. Eerste stap is het transparant maken van (verkapte) subsidies.'

Zoals uit bovenstaande blijkt is het wenselijk om middels een notitie accommodatiebeleid een aantal zaken met betrekking tot het gebruik van maatschappelijk vastgoed te herzien:

a. Transparant maken van verborgen subsidies

Om verantwoorde keuzes te kunnen maken is het van belang om inzicht te hebben in de verschillende kosten en opbrengsten die de gemeente maakt ten behoeve van het maatschappelijk vastgoed. Welke accommodaties zijn er in de gemeente Boekel en welke geldstromen horen hierbij? Door inzicht te krijgen in de feiten, het totale aanbod van maatschappelijk vastgoed en de daarbij behorende financiële cijfers, kunnen vervolgens beleidskeuzes gemaakt worden.

b. Gelijk speelveld creëren voor gebruik van maatschappelijk vastgoed

Door het ontbreken van duidelijk beleid en een helder kader voor maatschappelijk vastgoed heeft de gemeente afwijkende financiële relaties met de verschillende gebruikers en huurders. Er is een breed palet aan afspraken terwijl we een gelijk speelveld nastreven.

De gemeente is als eigenaar van het vastgoed verantwoordelijk voor een aantal eigenaarslasten en onderhoudskosten. Hiervoor ontvangt de gemeente soms wel en soms geen huur. Daarbij staat de huur vaak niet in relatie tot de werkelijke kosten. Het verschil tussen de werkelijke kosten en de (niet) berekende huur is een indirecte subsidie aan de gebruiker van de betreffende accommodatie.

Middels deze notitie accommodatiebeleid wordt ingezet op het scheppen van gelijke spelregels voor alle gebruikers van maatschappelijk vastgoed in de gemeente Boekel.

c. Samenwerking en krachtenbundeling stimuleren middels huur

Vanuit het verleden worden een aantal accommodaties gratis ter beschikking gesteld. Dit is niet overeenkomstig het standpunt uit de strategische visie op samenwerking en krachtenbundeling. Door het gratis beschikbaar blijven stellen van accommodaties zal er zeer waarschijnlijk geen noodzaak ontstaan om samen te gaan werken en kracht te bundelen.

Werkwijze

Het doel is om het beheer en gebruik van maatschappelijk vastgoed en de bijbehorende kosten te harmoniseren.

De gemeente Boekel heeft de beschikking over een groot aantal accommodaties die worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Al meerdere keren is de wens uitgesproken om tot een beleidsnotitie te komen waarin het gebruik van deze accommodaties geharmoniseerd wordt.

Alvorens nieuw beleid opgesteld kan worden is het van belang om inzicht te krijgen in de huidige situatie. Over welke accommodaties hebben we het? Welke kosten en opbrengsten kunnen aan een accommodatie toegekend worden? Wat voor overeenkomsten zijn opgesteld en welke looptijd hebben deze overeenkomsten?

In één totaaloverzicht zijn alle (financiële) gegevens van de verschillende accommodaties inzichtelijk gemaakt. De kapitaallasten zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Om tot een beleidsnotitie te komen is een 'werkgroep accommodatiebeleid' samengesteld. Alle politieke partijen zijn met twee personen in deze werkgroep vertegenwoordigd geweest. Daarnaast maken de portefeuillehouder Financiën en de portefeuillehouder Bewonerszaken onderdeel uit van de werkgroep.

Om inzicht te krijgen in de feiten is er allereerst een overzicht opgesteld waarin de gemeentelijke opbrengsten per accommodatie inzichtelijk zijn gemaakt. Op basis van dit financiële overzicht is de kostprijs van een accommodatie berekend. Vervolgens heeft de werkgroep een vijftal algemene uitgangspunten vastgesteld.

Deze vijf uitgangspunten, in combinatie met de financiële gegevens, hebben als basis gediend voor een conceptnotitie accommodatiebeleid. De financiële consequenties van deze vijf uitgangspunten zijn in een overzicht verwerkt. Hierdoor is per accommodatie (gebruiker) inzichtelijk gemaakt wat de financiële consequenties van het accommodatiebeleid zouden kunnen zijn.

Op 9 juni 2016 zijn de conceptnotitie en de daarbij behorende financiële consequenties aan de huurders en pachters van het maatschappelijk vastgoed gepresenteerd. Deze hebben vervolgens ruimschoots de tijd gekregen om schriftelijk zienswijzen in te dienen. In totaal hebben 13 verschillende verenigingen en organisaties een inspraakreactie ingediend. Deze reacties zijn verwerkt in een inspraakverslag. Het inspraakverslag is besproken en akkoord bevonden door de werkgroep accommodatiebeleid. Vervolgens heeft het college van B&W het inspraakverslag vastgesteld.

Hierna is de definitieve versie van de notitie accommodatiebeleid opgesteld. Deze definitieve notitie wordt ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden.

Waarom maatschappelijk vastgoed?

Het maatschappelijk vastgoed wordt veelal gebruikt door het Boekelse verenigingsleven. Deze verenigingen vormen gezamenlijk de basis voor de sterke sociale cohesie in onze gemeente. Onmisbaar is daarbij de kracht van de vele vrijwilligers. Het belang van deze verenigingen en vrijwilligers wordt door de gemeente onderkend. Daarom heeft de gemeente in het verleden deze verenigingen ondersteund en gefaciliteerd middels het realiseren van voorzieningen. De verenigingen hebben echter ook een sterke eigen verantwoordelijkheid. De gemeente kiest bewust voor een regie voerende en faciliterende rol.

In het kader van leefbaarheid is het belangrijk dat er ook in de toekomst voldoende en betaalbaar maatschappelijk vastgoed aanwezig is. Om dit te waarborgen wordt samenwerking tussen gebruikers, clustering van voorzieningen en zelfwerkzaamheid van verenigingen en gebruikers nagestreefd. Hierdoor ontstaat afstemming tussen de gebruikers, worden de verenigingen sterker, minder afhankelijk van de overheid en hierdoor meer toekomstbestendig.

Als we specifiek kijken naar het domein sport dan is er in de gemeente Boekel een divers aanbod van sportaccommodaties. Sport en bewegen speelt een steeds belangrijkere rol in onze maatschappij. Dit is ook als zodanig opgenomen in het lokale gezondheidsbeleid. Wie sport en beweegt voelt zich gezonder, fitter en sterker. Daarnaast wordt het risico op het ontstaan van ziekten zoals diabetes, overgewicht en depressies verlaagd.

De gemeente onderkent het belang van voldoende sport en bewegen. Kwalitatief goede sportvoorzieningen en een divers aanbod vormen hier de basis voor. Middels het realiseren van diverse sportaccommodaties heeft de gemeente in het verleden een grote bijdrage geleverd aan de mogelijkheid tot sport en bewegen in de gemeente Boekel.

Harmonisatie onderhoudswerkzaamheden

De verantwoordelijkheden met betrekking tot groot en klein onderhoud zijn een aantal jaren geleden geharmoniseerd. Hierbij is duidelijkheid gecreëerd in de onderhoudstaken die onder verantwoordelijkheid van de eigenaar (gemeente) en de gebruiker vallen.

In hoofdlijnen komt het er op neer dat de gemeente verantwoordelijk is voor het groot onderhoud. De gebruiker is verantwoordelijk voor het klein en dagelijks onderhoud. De onderhoudstaken die onder verantwoordelijkheid van de gemeente vallen zijn opgenomen in het gemeentelijk MeerjarenOnderhoudsPlan (MOP).

Er kan gesteld worden dat het harmoniseren van de onderhoudsverantwoordelijkheden goed is verlopen. De gebruikers kennen hun verantwoordelijkheid en geven hier op een goede manier invulling aan. Ook de gemeente kent haar verantwoordelijkheden. Het groot onderhoud wordt actief opgepakt en in het MOP voor twintig jaar meegenomen. Het MOP wordt jaarlijks bijgesteld zodat nieuwe inzichten of onvoorziene onderhoudswerkzaamheden hierin meegenomen kunnen worden.

De vijf uitgangspunten van het beleid

De kern van het accommodatiebeleid is samengevat in vijf uitgangspunten. Deze vijf uitgangspunten hebben betrekking op onderdelen die een directe relatie hebben met de gemeente en waar de gemeente derhalve invloed op kan uitoefenen. Denk hierbij aan beheer en onderhoud van accommodaties, het in rekening brengen van huurvergoedingen en het overdragen van (onderhouds)verantwoordelijkheden.

Onderwerpen die onder verantwoordelijkheid van een vereniging vallen, denk hierbij ondermeer aan hoogte van contributies, omzet van kantines, vergaren van neveninkomsten, sponsorgelden, betaalde trainers etc., zijn bewust buiten beschouwing gelaten. De vereniging bepaalt hierin haar eigen beleid, de gemeente speelt hierin geen rol.

1. Gelijkheid

Er zijn grote verschillen in huurvergoedingen voor het gebruik van maatschappelijk vastgoed.

Er zijn gebruikers die een huurbedrag betalen, er zijn ook gebruikers die geen huurbedrag betalen. Daar waar een huurbedrag in rekening gebracht wordt, is de hoogte per situatie verschillend. Er is geen samenhang en geen uniformiteit te ontdekken.

Om een gelijk speelveld te creëren wordt het gebruik van maatschappelijk vastgoed geharmoniseerd. Voor alle huurders van maatschappelijk vastgoed gaan dezelfde financiële afspraken gelden en wordt op dezelfde wijze een huurbedrag in rekening gebracht.

2. De gebruiker betaalt

De gemeente maakt kosten voor het in bezit hebben, onderhouden en vervangen van het maatschappelijk vastgoed. Deze gemeentelijke kosten zijn bij elkaar gebracht in één financieel overzicht. In dit overzicht is tevens opgenomen in hoeverre de gemeentelijke kosten worden gedekt middels de huurvergoeding. Dit wordt uitgedrukt in het huurdekkingspercentage.

Een huurdekkingspercentage van 0% geeft aan dat de gemeentelijke kosten niet in het huurbedrag verwerkt zijn, terwijl een percentage van 100% aangeeft dat de gemeentelijke kosten volledig in de huur verwerkt zijn. De huurdekkingpercentages van de verschillende accommodaties lopen op dit moment uiteen van 0% tot ruim 500%.

De gebruiker gaat betalen voor het gebruik van 'zijn' accommodatie. De gemeente gaat een faciliterende rol vervullen. De gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de 'eigen' accommodatie. Wanneer de gebruiker dit niet kan of wil dan zal de gemeente het beheer en onderhoud uitvoeren. De gemeentelijke kosten worden vervolgens middels huur in rekening gebracht bij de gebruiker(s).

Bij alle accommodaties wordt derhalve een kostprijsdekkende huur in rekening gebracht. Dit betekent concreet dat voor alle accommodaties een huurdekkingspercentage van 100% wordt gehanteerd. Om de kostprijs te kunnen berekenen worden eens per vier jaar de gemeentelijke kosten en gemeentelijke huur opbrengsten per accommodatie inzichtelijk gemaakt. Het verschil tussen beiden bepaalt de huurprijs voor een accommodatie voor de komende vier jaar.

Er is ook maatschappelijk vastgoed dat op basis van erfpacht in gebruik is gegeven. Bij deze accommodaties heeft de gemeente geen rol in het beheer en onderhoud. De gebruiker is zelf

verantwoordelijk voor alle onderhoudswerkzaamheden én vervangingsinvesteringen. Deze accommodaties voldoen reeds aan het uitgangspunt 'de gebruiker betaalt'.

3. Samenwerking en gedeeld gebruik worden gestimuleerd

Samenwerking en gedeeld gebruik van accommodaties wordt gestimuleerd. Bij gedeeld gebruik van een accommodatie kunnen de kosten behorende bij de accommodatie (o.a. huurvergoeding en onderhoud) met de andere gebruikers gedeeld worden. Dit kan het gedeeld gebruik van accommodaties stimuleren.

Sportcomplex de Burcht en Gemeenschapshuis de Horst worden beheerd en geëxploiteerd door zelfstandig opererende stichtingen. Met deze stichtingen zijn afzonderlijke afspraken gemaakt die vastliggen in exploitatieovereenkomsten. Deze stichtingen hebben geen leden en zijn niet te vergelijken met de gebruikers van de andere accommodaties.

Beide stichtingen beheren en exploiteren de accommodaties in het belang van de gebruikers. De stichtingen zorgen zelf voor de exploitatie van de accommodatie en maken afspraken met de gebruikers. De accommodatie wordt multifunctioneel gebruikt. De gebruikers hebben geen eigen ruimte c.q. accommodatie.

Ten opzichte van verenigingen met een eigen accommodatie brengt dit voor de gebruikers enkele verschillen met zich mee. Er zijn minder mogelijkheden om inkomsten te verwerven uit kantineomzet en sponsoring. Daarnaast kunnen deze verenigingen niet 24/7 gebruik maken van de accommodatie. Extra gebruik van een multifunctionele accommodatie brengt ook extra huurlasten met zich mee. Een vereniging met een eigen accommodatie kan daarentegen wel 24/7 de accommodatie gebruiken zonder dat dit effect heeft op de huur.

We kunnen echter ook stellen dat de verenigingen die gebruik maken van De Horst of De Burcht op onderhoudsgebied een (financieel) voordeel hebben. Deze verenigingen hoeven geen dagelijks en klein onderhoud uit te voeren. Ook het vervangen van sport- en spelmateriaal is een verantwoordelijkheid van het stichtingsbestuur.

Zoals reeds eerder in deze notitie aangegeven worden onderwerpen die onder verantwoordelijkheid van een vereniging vallen buiten beschouwing gelaten. De vereniging bepaalt hierin haar eigen beleid, de gemeente speelt hierin geen rol.

Door Stichting Gemeenschapshuis Venhorst en Stichting Binnensport Boekel wordt reeds op een goede manier invulling gegeven aan het uitgangspunt van samenwerking en gedeeld gebruik. Daarom worden de afspraken inzake de huurvergoeding met beide stichtingen gerespecteerd. Dit houdt in dat de huurvergoeding wordt gecompenseerd middels een verrekening in de exploitatiebijdrage. Er wordt voor deze stichtingen geen kostprijsdekkende huur in rekening gebracht.

4. Zelfwerkzaamheid wordt gestimuleerd

De gemeente Boekel streeft naar een regievoerende en faciliterende rol. Vanuit de faciliterende rol heeft de gemeente in het verleden diverse keren een financiële bijdrage geleverd aan het oprichten en in stand houden van maatschappelijk vastgoed. Deze faciliterende rol wordt ingevuld vanuit het oogpunt van leefbaarheid, ontmoeting, sociale cohesie en het bieden van mogelijkheden tot sport, bewegen en ontspanning.

Bij een aantal accommodaties voert de gemeente ook onderhouds-, en groenwerkzaamheden uit. Bij andere accommodaties zorgen de gebruikers zelf voor het onderhoud van de accommodatie en het eventueel aanwezige groen. Op basis van

uitgangspunt 2, 'de gebruiker betaalt', worden de gemeentelijke onderhoudskosten in de toekomst doorberekend in de huur.

Het accommodatiebeleid stimuleert dat gebruikers van gemeentelijke accommodaties zelfwerkzaamheid verrichten. Verenigingen krijgen de mogelijkheid om onderhoudswerkzaamheden, die nu nog door de gemeente worden uitgevoerd, over te nemen. Door de inzet van vrijwilligers en eventuele samenwerking met sponsors is het zeer aannemelijk dat verenigingen deze onderhoudswerkzaamheden tegen een lagere kostprijs kunnen uitvoeren.

Onderhoudswerkzaamheden die niet langer door de gemeente uitgevoerd hoeven te worden kunnen uit het financiële overzicht verwijderd worden. Hierdoor dalen de gemeentelijke uitgaven voor deze accommodatie. Dit heeft invloed op de gemeentelijke kostprijs van een accommodatie en betekent direct een verlaging van het huurbedrag dat de gebruiker gaat betalen.

5. Bestaande overeenkomsten worden gerespecteerd

Met de meeste gebruikers van het maatschappelijk vastgoed zijn huur- of gebruiksovereenkomsten afgesloten. Deze hebben een looptijd en kunnen niet per direct opgezegd worden. De looptijden worden gerespecteerd.

Bij afloop van geldende contracten wordt ingezet op een nieuwe meerjarige overeenkomst met een looptijd tot en met 2022. Deze nieuwe overeenkomsten worden opgesteld conform het nieuwe accommodatiebeleid. Dit geldt ook voor de accommodaties waar nu nog geen huurovereenkomst voor is opgesteld.

Voetbalverenigingen RKSv Venhorst en Boekel Sport

Het accommodatiebeleid heeft voor beide voetbalverenigingen uit onze gemeente de grootste financiële impact. Dit komt voornamelijk door de hoge kosten aan de velden en (kleed)accommodaties in relatie tot de huidige lage huur. Deze kosten worden 1-op-1 doorberekend in de nieuwe huurbedragen. Wanneer we de totale kosten voor de accommodaties van beide voetbalverenigingen naast elkaar leggen dan komen we tot de volgende bedragen:

Boekel Sport	€ 33.038 totale kosten	6 grasvelden	€ 5.506 gem. kosten per veld*
RKSv Venhorst	€ 24.007 totale kosten	4 grasvelden	€ 6.001 gem. kosten per veld*

* bedrag is inclusief andere kosten, zoals onderhoud aan basisvoorzieningen zoals kleedlokalen.

Kijkend naar alle accommodaties in de gemeente Boekel, dan zijn eigenlijk alleen de accommodaties van de beide voetbalverenigingen met elkaar te vergelijken. Om tot een eerlijke harmonisatie te komen is het daarom gerechtvaardigd om voor beide accommodaties hetzelfde huurbedrag te berekenen.

De hogere kosten voor RKSv Venhorst, uitgedrukt per grasveld, zijn te verklaren uit de flinke investeringen bij Boekel Sport uit het recente verleden. Voor de nieuwe kleedaccommodatie zijn er de komende jaren nauwelijks onderhoudskosten opgenomen in het gemeentelijke MeerjarenOnderhoudsPlan. Dit heeft weer tot gevolg dat het huurbedrag, uitgedrukt per grasveld, voor Boekel Sport lager uitvalt. Is dat eerlijk ten opzichte van RKSv Venhorst?

In het accommodatiebeleid streven we naar zoveel mogelijk gelijkheid tussen alle gebruikers van maatschappelijk vastgoed en dus ook beide voetbalverenigingen. Daarom wordt het huurbedrag voor beide voetbalverenigingen berekend op basis van de kostprijs per grasveld bij Boekel Sport, te weten € 5.500.

De huurbedragen per 2022 worden dan:

Boekel Sport	€ 33.000
RKSv Venhorst	€ 22.000

Implementatie van het accommodatiebeleid

Nadat het accommodatiebeleid door de gemeenteraad is vastgesteld dient hier op een goede manier invulling aan gegeven te worden.

1. Berekenen kostprijsdekkende huur

Bij de gebruikers van maatschappelijk vastgoed wordt een kostprijsdekkende huur in rekening gebracht. Alle onkosten die de gemeente voor de betreffende accommodatie maakt worden middels het huurbedrag in rekening gebracht. Hiervoor is reeds een financieel overzicht opgesteld. Dit overzicht vormt de basis voor het berekenen van de definitieve huurbedragen. Bij de uitwerking van het beleid worden de cijfers geactualiseerd op basis van de cijfers in 2017.

2. Keuze overnemen onderhoudstaken

Alvorens de definitieve huurbedragen worden berekend, kunnen de gebruikers aangeven welke onderhoudstaken ze van de gemeente willen overnemen. De zakelijke lasten zijn hiervan uitgesloten.

Er kunnen alleen onderhoudswerkzaamheden voor de looptijd van de overeenkomst worden overgenomen. Dit betekent concreet dat het onderhoud uit het MOP tot en met 2022 overgenomen kan worden. Omdat de gemeente als gebouweigenaar verantwoordelijk is voor het legionellabeheer wordt dit uitgesloten van overname. Het is niet wenselijk om dit aan de verenigingen over te dragen. De gemeente blijft dit uitvoeren en hier opdracht voor verstrekken.

Wanneer de gemeente voor een onderhoudstaak een contract heeft afgesloten, dan wordt dit contract gerespecteerd. Het overnemen van deze onderhoudstaak kan pas plaatsvinden nadat het contract is afgelopen.

Wanneer een vereniging besluit om onderhoudstaken over te nemen, dient de vereniging aan te tonen dat de onderhoudstaken ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. Vanuit gezamenlijk belang gaat de gemeente dit jaarlijks inspecteren.

3. Berekenen huurbedrag en aanpassen huurovereenkomst

Op basis van de keuzes van de vereniging wordt een nieuwe kostprijsdekkende huur berekend. Vervolgens wordt een nieuwe huurovereenkomst opgesteld met een looptijd tot en met 2022. In deze huurovereenkomst wordt het nieuwe huurbedrag en de eventuele overname van onderhoudstaken vastgelegd.

De vereniging is dus minimaal tot en met 2022 verantwoordelijk voor het uitvoeren van de overgenomen onderhoudstaken. Het huurbedrag wordt gedurende de looptijd van het contract niet geïndexeerd.

4. Herberekening huur voor periode 2023-2026

Medio 2022 wordt voor alle gebruikers van maatschappelijk vastgoed op basis van dezelfde uitgangspunten een nieuwe berekening van de huurprijs gemaakt. De verenigingen krijgen dan wederom de mogelijkheid om onderhoudstaken over te nemen dan wel terug te geven. De nieuwe huurprijs wordt voor een periode van vier jaar vastgelegd 2023 - 2026. Eventueel achterstallig onderhoud dat terug komt bij de gemeente, wordt als gevolg van het beleid doorberekend in de huurprijs.

Toekomstvisie gebouwen

Door het opstellen van deze notitie hebben we een goed beeld gekregen van het aanbod en de staat van het maatschappelijk vastgoed in de gemeente Boekel. We kunnen concluderen dat we dit goed op orde hebben. We beschikken over een ruim aanbod van accommodaties. Gebruikers voelen zich verantwoordelijk voor deze accommodaties en dragen (deels) bij aan de instandhouding hiervan. De afgelopen jaren zijn er op initiatief van verenigingen nog enkele nieuwe accommodaties gerealiseerd. Al deze accommodaties bieden mogelijkheden tot ontspanning, sport en bewegen en educatie.

De accommodaties liggen er netjes bij, er wordt goed onderhoud gepleegd en waar noodzakelijk geacht hebben vervangingsinvesteringen plaatsgevonden. Kijkend naar de toekomst van het maatschappelijk vastgoed dan verdienen twee accommodaties onze speciale aandacht: het Sint Jansgebouw en het Hobbygebouw.

Ondanks dat deze accommodaties voor de gebruikers momenteel nog functioneel zijn, moeten we nadenken over de toekomstbestendigheid. De gebouwen zijn gedateerd. Dit brengt onderhoudskosten met zich mee. Staan deze onderhoudskosten in verhouding tot het gebruik? Tevens zijn de gebouwen niet energiezuinig. Dit brengt voor de gebruikers extra kosten met zich mee.

Gezien bovenstaande moeten we de komende maanden samen met de gebruikers nadenken over het toekomstig gebruik van beide accommodaties. Hierbij moeten ook de mogelijkheden voor alternatieve huisvesting besproken worden. Op basis van de uitgangspunten uit deze nota zal daarbij extra aandacht gegeven moeten worden aan samenwerking en multifunctioneel gebruik.

De gebruikers zullen hier in eerste instantie zelf over na moeten denken. Wat is de toekomstvisie van de vereniging, wat zijn kansen en bedreigingen, wat voor mogelijkheden van samenwerking zijn er en hoe kunnen de verenigingen elkaar richting de toekomst versterken.

De gemeente wil dit aan de voorkant niet sturen en opleggen. De gebruikers van beide gebouwen bepalen in eerste instantie zelf de richting die zij op willen. Hierbij moet gezocht worden naar een duurzame oplossing. Vanuit deze notitie accommodatiebeleid is het echter logisch dat wordt ingezet op samenwerking en gedeeld gebruik van een accommodatie.