



Plan van Aanpak Accommodatiebeleid



Inleiding

In het coalitieakkoord Daadkrachtig en Kerngericht (2020-2022) spraken we af een nieuw accommodatiebeleid op te stellen. In de gemeente is er veel maatschappelijk vastgoed. De functies van het maatschappelijk vastgoed leveren een bijdrage en hebben een cruciale rol voor de leefbaarheid in de kernen. Daarom werken we aan een nieuw accommodatiebeleid dat aansluit bij onze visie voor leefbare kernen. In dit Plan van Aanpak staan de definitiebepaling, de aanloop, de uitgangspunten en de voorgestelde aanpak. We onderscheiden hierin drie typen accommodaties/vastgoed die nader worden uitgewerkt:

1. Accommodaties open voor activiteiten;
 - a. Gemeentelijk vastgoed met een huurder/gebruiker én open voor activiteiten;
 - b. Niet-gemeentelijk vastgoed én open voor activiteiten;
2. Gemeentelijk vastgoed met huurder/gebruiker en **niet** open voor activiteiten;
3. Gemeentelijk vastgoed zonder huur/gebruiker (ook wel 'objecten' genoemd).

1. Accommodaties open voor activiteiten

Onder de noemer 'accommodaties open voor activiteiten' hanteren we de volgende definitie:

'bestaand gebouw of gedeelte van een bestaand gebouw dat voldoet aan de volgende criteria:

- a. *er vinden verschillende activiteiten voor gebruikers plaats op tenminste drie van de volgende terreinen: zorg, welzijn, cultuur, educatie en sport;*
- b. *het gebouw is bestemd voor brede en meerdere gebruikersgroepen;*
- c. *de gebruikers zijn als vrijwilliger actief betrokken bij de activiteiten in de gemeenschapsvoorziening;*
- d. *de gebruikers die op structurele basis gebruikmaken van de gemeenschapsvoorziening zijn in meerderheid non-profitorganisaties, en*
- e. *het gebouw staat tenminste zes dagen per week, inclusief de avonden, ter beschikking van de gebruikers.'*

A. Gemeentelijk vastgoed met huurder/gebruiker én open voor activiteiten

De Gemeente Buren heeft veel gemeentelijk vastgoed met een huurder of gebruiker, dat open is voor activiteiten. Gelet op bovenstaande definitie, betekent dit voor de gemeente Buren (zie bijlage 'Overzicht gemeentelijke accommodaties'):

- Gemeenschapsvoorzieningen;
Dit betreft voornamelijk onze dorpshuizen.
- Sportaccommodaties;
De sportaccommodaties zijn onder te verdelen in binnen- en buitensport met of zonder onderwijsfunctie. De sportaccommodaties met een onderwijsfunctie (waaronder de gymzalen) vallen onder de categorie onderwijsaccommodaties.
- Onderwijsaccommodaties.
Voor wat betreft onderwijsaccommodaties (inclusief gymzalen) heeft het college onlangs het IHP (Integraal Huisvestingsplan) vastgesteld. Het accommodatiebeleid zal daar een koppeling mee maken.

B. Niet gemeentelijk vastgoed én open voor activiteiten

Het is mogelijk dat er in de gemeente Buren accommodaties zijn, die niet onder ons beheer vallen, maar waar wel activiteiten kunnen plaatsvinden. Hierbij behoren accommodaties die onder een zorginstelling vallen en de kerken in onze gemeente. In deze categorie accommodaties (*niet gemeentelijk vastgoed én open voor activiteiten*) maken we slimme combinaties zodat we hierin aansluiten bij de behoefte van de kernen.

2. Gemeentelijk vastgoed met huurder/gebruiker en niet open voor activiteiten

Voor het gemeentelijk vastgoed dat niet valt onder de definitie 'accommodaties open voor activiteiten', hanteren we momenteel een passief verkoopbeleid (zie bijlage voor een overzicht van het vastgoed). In vrijwel alle gevallen is er sprake van huurders/gebruikers met bestaande (huur)rechten. Zodra een huur-/gebruikerssituatie eindigt, wordt per geval beoordeeld of het pand/de locatie strategische waarde heeft en een min of meer gemeentelijke doelstellingen dient. Indien dit niet geval is, verkopen we het vastgoed of kiezen we voor herontwikkeling. De behoefte van de kern in combinatie met de financiën is hierin leidend.

Een alternatief is scenario is dat we het gemeentelijk vastgoed verkopen. Deze panden kunnen in verhuurde staat worden verkocht. Echter is dit nu niet ons uitgangspunt, omdat de verkoopopbrengst in deze gevallen veel lager zijn dan wanneer er in lege staat kan worden verkocht. Als indicatie geldt dat een pand in verhuurde staat bij verkoop slechts 60% van de marktwaarde oplevert dan wanneer het pand 'in lege staat' verkocht wordt.

3. Gemeentelijk vastgoed zonder huur/gebruiker

In deze laatste categorie valt het gemeentelijke vastgoed waar geen huurder of gebruiker aan verbonden is (ook wel objecten genoemd). De kerktorens maken onderdeel uit van de kerkervisie¹. De overige objecten, zoals de gedenkstenen, kanonnen, oorlogsmonumenten en waterpompen, zullen onderdeel worden van de Visie Kunst en Cultuur.

¹ In het accommodatiebeleid schenken we aandacht aan onze kerken (kerkgebouwen en kerktorens).

Aanloop & achtergrondinformatie

In april 2015 besloot de gemeenteraad (zie RV/15/00540) tot het opstellen van een strategisch kader voor maatschappelijke functies en accommodaties. Kwaliteit, toekomstbestendigheid en de maatschappelijke betekenis van accommodaties dienen voorop te staan.

In de raadsvergadering van 28 juni 2016 is er ingestemd met de functiecirkel voor maatschappelijke functies en accommodaties, en is het college gevraagd om vier uitwerkingsprogramma's op te stellen en daarbij gebruik te maken van de functiecirkel (RV/16/00646, Z16-40694).

De functiecirkel is voor de cluster Maurik, Rijswijk en Eck en Wiel uitgewerkt, waaronder voor dorpshuis het Klokhuis in Maurik. Naar aanleiding van de functiecirkel voor het Klokhuis heeft de (oude) raad destijds besloten het Klokhuis te slopen/ af te stoten. In 2020 is door de (nieuwe) raad besloten het sloopbesluit terug te draaien, en het Klokhuis in erfpacht uit te geven aan de beheerstichting.

Uitgangspunten

1. We werken kerngericht: er is aandacht voor de verschillende kernen en de verschillende behoeftes in de kernen.
2. We maken actief gebruik van inwonersparticipatie: er is al veel informatie opgehaald, zowel tijdens de dorpenrondes als via de kernambtenaren. Daarnaast hebben we al enkele keren contact gehad met de bestuurders en gebruikers van de dorpshuizen. Hier maken we gebruik van. Over eventuele 'gaten' gaan we dieper in gesprek.
3. We gebruiken de functiecirkel – zoals die door de raad is bedoeld (RV/16/00646, Z16-40694) als één van de meetinstrumenten. De functiecirkel is niet doorslaggevend.
4. We gaan uit van de eigen kracht en verantwoordelijkheid van inwoners, verenigingen en instellingen.
5. We maken slimme combinaties tussen het bestaand vastgoed. Dit kan ertoe leiden dat bestaand vastgoed een andere of aanvullende doeleinde krijgt.
6. We richten ons op een duurzame oplossing.

Plan van aanpak & planning

In het te vormen accommodatiebeleid staat de behoefte van de inwoners en de verschillende kernen centraal. Daarnaast maken we de combinatie met de domeinen ontmoeting, onderwijs, sport, spelen en bewegen, welzijn en zorg. We bekijken waar de behoefte kan aansluiten met de bestaande panden. Dat kunnen gemeentelijke panden zijn, maar ook panden in particulier eigendom en dan in het bijzonder ons religieus vastgoed (kerken). Het accommodatiebeleid zal ook uitwerking hebben op het sociaal domein. Om het beleid vorm te geven, stellen we het volgende stappenplan voor:

Stappen	Activiteit	Periode
<i>Stap 0: Vliegende start</i>	Interne gesprekken en een schouw langs een aantal kernen	Q2 2021
<i>Stap 1: Informatie bij elkaar</i>	Inventariseren informatie dat al opgehaald is via de dorpenronde. Gesprekken met kerkeigenaren.	Q2/3 2021
<i>Stap 2: Visuals per kern</i>	Opstellen visuals per kern, met daarin informatie over de verschillende gebouwen, hun functies en mogelijke dilemma's.	Q3 2021
<i>Stap 3: In gesprek met de betrokkenen</i>	In gesprek met betrokkenen, aanvullend ook de maatschappelijke partners. De situatie per kern bepaalt de gekozen methodiek om in gesprek te gaan.	Q3 2021
<i>Stap 4: Raadssessie</i>	In gesprek met de raad over de op te stellen kaders, uitgangspunten en visie over het gemeentelijk vastgoed.	Q3/4 2021
<i>Stap 5: Rapportage en vervolg</i>	Het uitwerken van een rapportage met algemene lijnen die gelden over de kernen, knelpunten, en kansen.	Q4 2021
<i>Stap 6: Raadsvoorstel</i>	De raad kiest over de toekomst van de dorpshuizen en sportaccommodaties. Het gaat hierin om het in stand houden, inclusief een keuze over wel/niet vergaande verzelfstandiging van de accommodaties door bijvoorbeeld overdracht van het gemeentelijk eigendom (ter vergelijking met de recente werkwijze bij het Klokhuis in Maurik). Welke keuze de raad ook maakt, er zal geld beschikbaar gesteld moeten worden voor afkoop van, of structurele uitvoering van het onderhoud van de panden.	Q1/Q2 2022

Tot slot

Dit plan van aanpak vergt een investering, maar op deze manier kunnen we nieuw accommodatiebeleid vormgeven dat recht doet aan de behoefte van inwoners en de verschillende kernen. Zo streven we naar leefbare kernen. De voorgestelde werkwijze en uitgangspunten sluiten goed aan bij het gemeentelijk beleid, in het bijzonder de strategische opgave voor Kergericht Werken en Transformatie in het Sociaal Domein.

