



beleidskader



accommodatiebeleid gemeente Langedijk



17 november 2014



gemeente Langedijk



gemeente **Langedijk**



Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Leeswijzer	5
2	Visie op accommoderen in Langedijk	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Uitgangspunten voor accommodatiebeleid	6
2.2.1	Afbakening accommodatiebeleid	6
2.2.2	Uitgangspunten	7
2.2.3	Aansluiting op coalitieakkoord	7
2.3	Samenhang subsidiebeleid en accommodatiebeleid	8
2.4	Beleidskader ten behoeve van uitvoeringsplan	9
3	Afwegingskader accommodatiebeleid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Wettelijke taken accommoderen	10
3.3	Ondersteuning wettelijke taken maatschappelijke voorzieningen	10
3.4	Ondersteuning gemeentelijk voorzieningenbeleid	10
3.5	Ondersteuning gemeentelijk vastgoedbeleid	11
3.6	Financieel beleid	11
4	Toepassingskader accommodatiebeleid	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Algemene uitgangspunten accommodatiebeleid	12
4.3	Uitgangspunten naar categorie accommodaties	12
4.3.1	Bedrijfsaccommodaties	12
4.3.2	Cultuuraccommodaties (musea)	13
4.3.3	Cultureel educatief centrum (CEC De Binding)	14
4.3.4	Maatschappelijke accommodaties	14
4.3.5	Onderwijsaccommodaties	14
4.3.6	Binnensportaccommodaties	15
4.3.6.1	Gymnastiekzalen en sporthallen	15
4.3.6.2	Zwembaden (Duikerdel en De Bever)	16
4.3.7	Buitensportcomplexen	16
4.3.8	Overige accommodaties	17
4.3.8.1	Dorps- en jeugdhuizen	17
4.3.8.2	Wijkcentra	18
4.3.8.3	Volkstuincomplexen en kinderboerderijen	18
4.3.8.4	Overig gemeentelijk vastgoed	19
5	Beheerkader accommodatiebeleid	20
5.1	Inleiding	20
5.2	In stand houden areaal accommodaties	21
5.3	Uitbreiden areaal accommodaties	21
5.4	Afstoten accommodaties	21
5.5	Verhuren en in gebruik geven accommodaties	21



6	Uitvoeringskader accommodatiebeleid	25
6.1	Inleiding	25
6.2	Toewerken naar een duurzaam in stand te houden areaal	25
6.3	Toewerken naar een optimale benutting van de kern areaal	27
6.4	Toewerken naar een optimale beheerstructuur	27
7	Samenvattende beleidskaders tbv uitvoeringsplan.....	29
7.1	Inleiding	29
7.2	Belangrijkste richtinggevende kaders voor uitvoeringsplan	29
	Bijlage 1 - analyse huurtarieven gemeentelijke accommodaties	30



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voor u ligt het beleidskader voor een nieuw accommodatiebeleid voor de gemeente Langedijk. Dit beleidskader bouwt voort op de uitgangspunten zoals opgenomen in de nota 'Langedijker Kracht - subsidiëren en accommoderen vanuit Langedijker visie'. Tegelijkertijd vormt dit beleidskader een richtinggevend kader waarmee de gemeente haar portefeuille accommodaties in de komende jaren vorm kan geven vanuit de notie dat de maatschappelijke behoefte zich ontwikkelt (kwalitatief en kwantitatief) en vanuit de noodzaak om met minder middelen meer te bereiken.

De nota 'Langedijker Kracht' vormt de aanzet niet alleen voor kaderstelling voor nieuw accommodatiebeleid maar integraal ook voor nieuw subsidiebeleid. In de uitwerkingsfase van deze nota is de keuze gemaakt om voor accommodatiebeleid en subsidiebeleid separate beleidsnotities te ontwikkelen, zonder daarmee de samenhang tussen deze beleidsvelden te verliezen. De kaderstelling voor het subsidiebeleid en accommodatiebeleid zijn volledig afgestemd en in lijn met elkaar ontwikkeld.

Hoewel deze beleidskaders belangrijke richtinggevende uitgangspunten zijn voor de wijze waarop de portefeuille accommodaties van de gemeente Langedijk vorm gaat krijgen, is dit nog niet het eindpunt voor het accommodatiebeleid. Vanuit deze kaders zullen in een vervolgfase concrete voorstellen voor ingrepen in de bestaande accommodatie portefeuille aan u worden gepresenteerd. Daarmee wordt u in de gelegenheid gesteld keuzes te maken en te sturen in uw financiële taakstelling. Ook bij deze concrete uitwerking maken wij weer de verbinding met het subsidiebeleid en krijgt u integraal inzicht in de effecten van keuzes in het accommodatiebeleid en het subsidiebeleid samen in financiële en inhoudelijke zin.

In voorliggend beleidskader voor het nieuwe accommodatiebeleid schetsen wij u de contouren waarin wij onderscheid maken naar:

- het afwegingskader
- het toepassingskader
- het verantwoordingskader (=beheerkader)
- het uitvoeringskader

Deze vier onderdelen vormen samen in feite de kapstok op basis waarvan de gemeente in staat is om regie te voeren op de inzet, het gebruik en het beheer van haar accommodaties. Nadat dit kader is vastgesteld, kan verder invulling worden gegeven aan het accommodatiebeleid. Dat wordt opgesteld naar aanleiding van een analyse waarin het huidige bestand aan gemeentelijke accommodaties wordt getoetst aan dit beleidskader. Vanuit deze analyse verwachten wij vervolgens verschillende uitvoeringsscenario's aan u te kunnen presenteren.

1.2 Leeswijzer

De opbouw van deze rapportage volgt in grote lijnen de in paragraaf 1.1 genoemde kaders. In het volgend hoofdstuk starten wij met het beschrijven van een visie op accommoderen binnen de gemeente Langedijk. Hier worden vanuit eerder ontwikkelde beleidsnotities op hoofdlijnen de uitgangspunten voor het accommodatiebeleid weergegeven. In hoofdstuk 3 schetsen wij het afwegingskader voor accommodatiebeleid, waarbij een nauwe relatie wordt gelegd met het subsidiebeleid. In feite wordt hier het kader weergegeven voor de afweging welke voorzieningen wel of niet door de gemeente gefaciliteerd zou moeten worden. In hoofdstuk 4 werken we de algemene uitgangspunten voor accommodatiebeleid nader uit in kader stellende uitgangspunten per categorie accommodaties. In hoofdstuk 5 gaan wij in op het verantwoordingskader, wat in relatie tot accommodatiebeleid is gericht op het beheerkader. In hoofdstuk 6 worden uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het accommodatiebeleid opgetekend en in hoofdstuk 7 sluiten we dit beleidskader accommodatiebeleid af met een samenvattend overzicht van de beleidskaders.

2 Visie op accommoderen in Langedijk

2.1 Inleiding

Net als elke gemeente in Nederland, is Langedijk verantwoordelijk voor het adequaat uitvoeren van een aantal wettelijke taken in het sociaal/maatschappelijk domein. Doel daarvan is om elke inwoner een omgeving te bieden waarin hij/zij actief kan meedoen in de maatschappij. Een aantal taken hebben direct betrekking op het accommoderen van functies (onderwijs, jeugdzorg), maar in veel gevallen is het accommoderen van functies ondersteunend aan de uitvoering van die wettelijke taken. Daarnaast maakt de gemeente Langedijk onderdeel uit van een regionale context, waarin zij enerzijds op zoek moet naar samenwerking en verbindingen, maar anderzijds ook zichzelf zo dient te positioneren dat zij een unieke leefomgeving voor haar inwoners weet te realiseren ten opzichte van diezelfde omgeving. Ook in dat spanningsveld spelen accommodaties een ondersteunende rol.

De kracht van het accommodatiebeleid moet erin zitten dat zoveel mogelijk (gemeentelijke) maatschappelijke doelen kunnen worden ondersteund, terwijl de inzet van financiële middelen daartoe zo beperkt mogelijk kan blijven. Bovendien is het van belang dat de inzet van middelen transparant is, zodat overwegingen ten aanzien van uitvoering van het beleid voor iedere betrokkene inzichtelijk en eenduidig kunnen worden gevolgd.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitgangspunten voor het accommodatiebeleid, waarbij we in eerste instantie het accommodatiebeleid afbakenen om vervolgens uitgangspunten vanuit verschillende reeds ontwikkelde beleidsnotities en vanuit het vigerend collegeprogramma samenvatten. Tenslotte geven wij inzicht in de samenhang tussen het accommodatiebeleid en het te ontwikkelen subsidiebeleid en de wijze waarop uiteindelijk wordt toegewerkt naar een integraal subsidie- en accommodatiebeleidsplan.

2.2 Uitgangspunten voor accommodatiebeleid

2.2.1 Afbakening accommodatiebeleid

Het accommodatiebeleid van de gemeente Langedijk is gericht op het bepalen van beleidsuitgangspunten voor het verwerven, beheren, afstoten en het verlenen van facilitaire diensten in gemeentelijke gebouwen en op gemeentelijke terreinen.

Gemeentelijke accommodaties zijn accommodaties waar de gemeente op enigerlei wijze betrokkenheid heeft bij het in eigendom hebben van grond, opstallen of terreininrichtingen, of de exploitatie daarvan. Conform de begrotingsindeling, onderscheiden we voor de situatie in Langedijk de volgende categorieën en accommodaties:

1. Bedrijfsaccommodaties (gemeentehuis, brandweerkazerne en werf)
2. Cultuuraccommodaties (musea)
3. CEC De Binding
4. Maatschappelijke accommodaties (peuterspeelzalen en kinderopvang)
5. Onderwijsaccommodaties (primair en voortgezet onderwijs)
6. (Binnen)sportaccommodaties (gymnastiekzalen, sporthallen en overdekt zwembad)
7. Buitensportcomplexen (voetbal, handbal, fietscross, tennis en buienzwembad)
8. Overige accommodaties
 - Dorps- en jeugthuizen
 - Wijkcentra
 - Kinderboerderijen en volkstuinten
 - Overig vastgoed (haven- en sluisvoorzieningen, woningen, begraafplaatsen, herdenkingsmonument en kerktorens)

2.2.2 Uitgangspunten

Belangrijk uitgangspunt voor het accommodatiebeleid is dat het bezit van accommodaties geen doel op zich is maar dient ertoe om maatschappelijke doelen en ontwikkelingen mogelijk te maken of te versterken. In de beleidsnota 'Langedijker Kracht' waarin de richtinggevende kaders voor subsidie- en accommodatiebeleid zijn opgetekend, worden de maatschappelijke doelen voor gemeente Langedijk in vier centrale thema's uitgewerkt:

- Beter gezond
- Kansrijk jong
- Meedoen
- Wonen, welzijn en zorg

Het accommodatiebeleid is er op gericht om de aan deze thema's gekoppelde maatschappelijke doelen te faciliteren. Voor het accommodatiebeleid wordt een veranderopgave geformuleerd waarbij ingezet wordt op meer multifunctioneel gebruik van accommodaties, betere benutting van accommodaties, meer eigen verantwoordelijkheid van burgers en maatschappelijke organisaties bij het duurzaam in stand houden van accommodaties. De essentie is dat er een netwerk van accommodaties in Langedijk beschikbaar is waarin activiteiten kunnen plaatsvinden die gericht zijn op de maatschappelijke doelen. Dit netwerk van accommodaties is niet per definitie gemeentelijke accommodaties, maar vormt een samenspel van accommodaties die door het gehele maatschappelijke en particuliere veld in de gemeente beschikbaar zijn.

Naast de nota 'Langedijker Kracht' zijn voor het accommodatiebeleid de volgende beleidsnotities van belang:

- (S)IHP Onderwijshuisvesting: hierin wordt een voorstel gedaan voor de ontwikkeling van de onderwijshuisvesting portefeuille binnen de gemeente Langedijk. De beleidsnota biedt een antwoord op de daling van het aantal leerlingen in combinatie met de matige tot slechte technische en functionele staat van een aantal schoolgebouwen en de wens om verbrede voorzieningen te realiseren;
- Nota kostprijs dekkende huren: deze nota legt de uitgangspunten vast op basis waarvan gebruikers van gemeentelijke accommodaties huur betalen. Uitgangspunt is dat minimaal kostprijs dekkende huren worden berekend. Deze kostprijzen worden per object berekend en vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt die aan de nota ten grondslag ligt is dat de gemeente bij het accommoderen van organisaties geen oneigenlijke staatssteun verleent;
- Strategische Beheervisie Openbare Ruimte: deze nota legt de uitgangspunten vast op basis waarvan de gemeente haar taken ten aanzien van het beheer van de openbare ruimte, inclusief de gemeentelijke accommodaties, uitvoert.

2.2.3 Aansluiting op coalitieakkoord

In het coalitieakkoord van het nieuwe college van B&W probeert het college de eerder ingezette inhoudelijke lijn zoveel mogelijk voort te zetten, met daarbij een steviger focus op efficiency. De huidige economische omstandigheden van de gemeente nopen er toe om keuzes te maken, zodanig dat de gemeente binnen de financiële kaders haar doelen kan bereiken en ruimte kan creëren om nieuw beleid een kans te geven.

Voor de kaderstelling ten aanzien van het accommodatiebeleid, zien wij de volgende aanknopingspunten met het nieuwe coalitieakkoord:

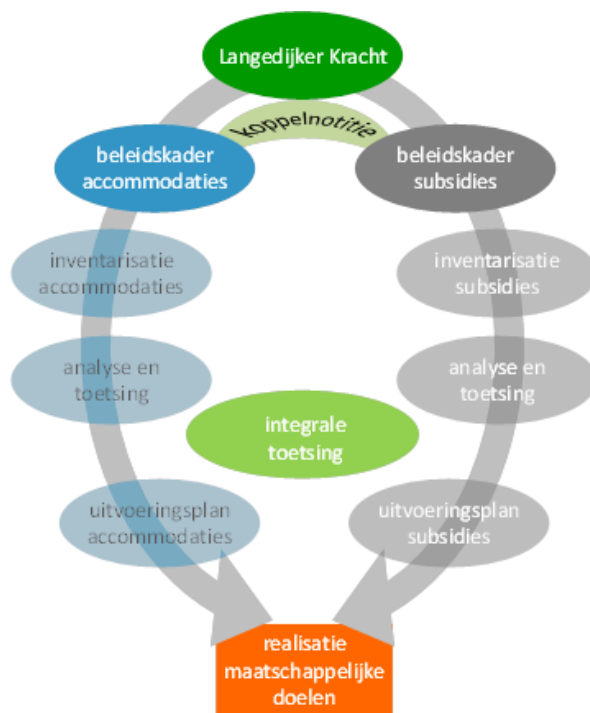
- Inzet op samenwerking met naburige gemeenten met daarbij heldere doelen gericht op kwaliteitsverbetering en kostenbesparing ook op langere termijn;
- Tegelijkertijd blijft de eigen gemeente altijd herkenbaar als aanspreekpunt voor haar inwoners;
- Gemeente onderscheid bij alle taken de volgende taaksoorten:
 - Wettelijke taak;
 - Wettelijke taak met ruimte voor eigen beleid (regelmogelijkheden);
 - Niet-wettelijke taak;

- Continue inzet op besparing en efficiency;
- Transparante berekening van tarieven, indien mogelijk kostendekkend;
- Afstoten onroerend goed waar mogelijk en zoveel mogelijk uitgaan van marktconforme prijzen;
- Vrijkomende Locaties Onderwijs en Welzijn (VLOW) worden met spoed ontwikkeld;
- Waar mogelijk wil de coalitie overdracht van accommodaties aan enkelvoudige en hoofdgebruikers;
- Wijkvoorziening en Noord- en Zuid-Scharwoude realiseren voor invulling van wijkgebonden activiteiten (voorkeur locatie Mariaschool);
- Realisatie kunstgrasveld Vrone in samenhang met integraal financieel plan voor omgeving Vrone complex. Ontwikkeling van het Vrone gebied zal vanuit een multifunctionele invalshoek worden benaderd. Gemeente heeft daarin een faciliterende rol;
- Geschikt maken van Mavo veld voor een eventueel doorvaarderbaarheid scenario;
- Het voorzieningenniveau voor jongeren zoveel mogelijk in stand houden;
- Maatschappelijke voorzieningen worden beter toegankelijk gemaakt voor mindervaliden en mensen met een scootmobiel;
- Inzet voor een volledige HAVO-opleiding in Langedijk;
- Bij nieuwbouw en renovatie wordt rekening gehouden met energiezuinigheid en kwaliteit van de onderwijsomgeving (uitgangspunten frisse scholen)

De aanknopingspunten zullen niet allemaal letterlijk doorvertaald worden in het accommodatiebeleid maar de geest van deze koersbepalende thema's uit het coalitieakkoord is terug te vinden in de uitwerking van dit beleidskader accommodatiebeleid.

2.3 Samenhang subsidiebeleid en accommodatiebeleid

Hoewel deze kadernotitie specifiek voor de verdere ontwikkeling van het accommodatiebeleid is opgesteld, is deze in nauwe samenhang met de kaderstelling voor het subsidiebeleid ontwikkeld. Beide kader stellende nota's hebben dan ook dezelfde opbouw.



Figuur 1: beleidskader accommodaties onderdeel van proces naar integraal subsidie- en accommodatiebeleid

Het doel van zowel subsidie- als accommodatiebeleid is om ondersteuning te bieden aan de maatschappelijke doelen die de gemeente zich heeft gesteld vanuit inhoudelijke beleidssectoren en wel op een zo effectieve en efficiënt mogelijke wijze. Van belang is om de samenhang tussen subsidiebeleid en accommodatiebeleid te waarborgen, maar het is tevens van belang om het inzicht in de inzet van gemeentelijke middelen zo transparant mogelijk te houden.

Met de keuze om kostprijs dekkende huren door te belasten aan gebruikers van de gemeentelijke accommodaties, wordt al voor een belangrijk deel invulling gegeven aan het transparant maken van kosten voor de gemeentelijke accommodaties. Bovendien wordt daarmee ook voorkomen dat indirecte subsidiëring via het beschikbaar stellen van accommodaties plaatsvindt. Het eventueel vergoeden van (te hoge) huisvestingslasten zal in de vorm van subsidieverlening moeten plaatsvinden. Om bezuinigingen op het gebied van accommodaties op waarde te kunnen schatten, is het noodzakelijk om subsidiebeleid en accommodatiebeleid integraal te beoordelen.

2.4 Beleidskader ten behoeve van uitvoeringsplan

Onderhavig beleidskader is onderdeel van een proces om te komen tot een uitvoeringsplan waarin concrete voorstellen worden gedaan voor ingrepen in de gemeentelijke accommodaties. Ook voor subsidiebeleid wordt een nieuw kader en uitvoeringsplan opgesteld, dit wordt in een separate notitie uitgewerkt. In samenhang met het uitvoeringsplan voor subsidies leidt dat tot de uitwerking van het integraal subsidie- en accommodatiebeleid.

3 Afwegingskader accommodatiebeleid

3.1 Inleiding

Een van de belangrijkste vragen die beantwoord moet worden in het accommodatiebeleid is ten behoeve van welke voorzieningen (maatschappelijke functies en activiteiten) de gemeente een actieve rol moet of wenst te vervullen ten aanzien van het accommoderen.

Wij onderscheiden daarbij vier categorieën:

1. wettelijke taken gemeente ten aanzien van accommoderen organisaties;
2. ondersteuning wettelijke taken op het gebied van maatschappelijke voorzieningen;
3. ondersteuning gemeentelijk voorzieningenbeleid (onderwijs, welzijn, zorg, sport, cultuur);
4. ondersteuning gemeentelijk vastgoedbeleid (strategische posities, cultureel erfgoed).

Vervolgens is uiteraard de vraag hoe die actieve rol ingevuld kan worden. Daar gaan we op in bij het toepassingskader. De vraag óf de gemeente zich actief bemoeit met het accommoderen van functies en activiteiten, wordt in dit hoofdstuk 'afwegingskader' beantwoord. Onderstaand lichten we daartoe de vier categorieën nader toe.

3.2 Wettelijke taken accommoderen

Voor een aantal voorzieningen heeft de gemeente een wettelijke verantwoordelijkheid om (ook) in huisvesting te voorzien:

- Primair Onderwijs (inclusief (voortgezet) speciaal onderwijs)
- Voortgezet Onderwijs
- Gymnastiekonderwijs
- Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG)

Bij deze voorzieningen is de gemeentelijke rol ten aanzien van het accommoderen wettelijk bepaald. Hoe de gemeente hier invulling aan geeft (uitvoeringskader) is wel nader invulbaar. Voor de onderwijshuisvesting (inclusief gymnastiekonderwijs) hanteert men de verordening Onderwijshuisvesting en is een Strategisch Integraal Huisvestingsplan (SIHP) opgesteld.

3.3 Ondersteuning wettelijke taken maatschappelijke voorzieningen

Voor een groter aantal voorzieningen heeft de gemeente wel een wettelijke verantwoordelijkheid, maar geen directe verantwoordelijkheid inzake de huisvesting daarvan, zoals Voor- en vroegschoolse educatie (VVE), Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) en jeugdzorg. Deze beleidsvelden zijn op dit moment enorm in beweging, waarbij taken verschuiven van de rijksoverheid naar de gemeenten.

Hoewel de gemeente dus niet direct in huisvesting dient te voorzien, maakt dat wel onderdeel uit van het faciliteren van bovengenoemde functies. Gemeentelijke accommodaties kunnen daarin een belangrijke rol vervullen, maar er kan ook worden omgezien naar alternatieven in de markt (bijvoorbeeld zalencentra, vastgoed van zorginstellingen of woningcorporaties, commercieel vastgoed en dergelijke).

3.4 Ondersteuning gemeentelijk voorzieningenbeleid

Naast wettelijke taken ten aanzien van het voorzien in een aantal maatschappelijke voorzieningen, heeft de gemeente zelf ook ambities om haar maatschappelijke infrastructuur op een onderscheidend niveau te realiseren, danwel te houden. Ten aanzien van deze taken verwijzen wij naar de volgende beleidsdocumenten:

- Startnotitie Langedijker Sociaal Domein 2013 - 2016 (dd 5 februari 2013)
- Sportnota Langedijk 2009 - 2012
- Cultuurnota Langedijk 2011-2014 (31 september 2011)
- Beleidsnota Muziekonderwijs 3.0 gemeente Langedijk (21 mei 2013)

- Nota Langedijkerkracht - subsidiëren en accommoderen vanuit Langedijker visie
- *Nog vast te stellen nota subsidiebeleid*

Opgemerkt wordt dat er nog ingrijpende keuzen voorgelegd zullen worden bij het subsidiebeleid. Die zullen leidend zijn voor de invulling van de verschillende beleidsvelden.

3.5 Ondersteuning gemeentelijk vastgoedbeleid

Los van de maatschappelijke voorzieningen heeft de gemeente ook publieke taken waar het gaat om de ruimtelijke ordening (RO), om letterlijk ruimte te bieden aan wonen, werken en leven. Een van de instrumenten om daar planmatig invulling aan te geven is het aanhouden van strategisch vastgoed (of grond)posities. Een locatie kan voor de gemeente strategisch van waardevol zijn, dat zij de accommodatie of grondpositie actief in haar vastgoedportefeuille wenst te houden. Dit kan ingegeven zijn door RO motieven maar bijvoorbeeld ook door financiële. Voorts kan een accommodatie of locatie ook tot het cultureel erfgoed van een gemeente behoren, waardoor zij vanuit dat oogpunt als een strategisch belangrijke locatie kan worden aangeduid.

Ten aanzien van duurzaamheidsdoelstellingen die de gemeente voor de komende jaren wenst in te vullen, zal de gemeente bij elke investeringsbeslissing ook de milieueffecten meewegen. Het gebruik van duurzame energie opwekking, zoals zonnepanelen, wenst de gemeente zoveel mogelijk te stimuleren.

3.6 Financieel beleid

De totale portefeuille gemeentelijke accommodaties leveren een aanzienlijke jaarlijkse kostenpost op in de gemeentelijke begroting. Met het besluit om te gaan werken met (minimaal) kostendekkende huurprijzen worden in elk geval de kosten van de accommodaties transparant. Maar het heeft vervolgens effect op het subsidiëren van de gebruikers van de accommodaties. Met name op het moment dat (opnieuw) geïnvesteerd moet worden in een accommodatie, dient er mee rekening te worden gehouden dat het doorbelasten van deze kosten tot huurverhoging en in veel gevallen tot verhoging van subsidiebehoefte leidt. Een belangrijke opgave in het accommodatiebeleid is om de kosten voor het in stand houden van gemeentelijke accommodaties te beperken en tegelijkertijd de inkomsten uit verhuur of gebruik zoveel mogelijk te optimaliseren.

Binnen de gemeentelijke meerjarenraming is rekening gehouden met een te realiseren structurele taakstelling in 2015 voor het subsidie- en accommodatiebeleid van ruim € 1,8 miljoen. Daarvan is al ruim € 630.000 bij de Kadernota 2012 - 2016 ingeboekt. Het verschil van ruim € 1,2 miljoen is opgenomen bij de Kadernota 2013 -2017 en dient nog te worden ingevuld. Naast deze taakstelling op subsidie- en accommodatiebeleid is een (extra) taakstelling op onderhoud gebouwen opgenomen van € 200.000 structureel¹ per 01/01/2015. Tenslotte is nog een taakstelling op onderhoud van sportvelden van € 20.000 per 01/01/2015 opgelegd. Van belang is om de samenhang met keuzes in het accommodatiebeleid te waarborgen. Immers, een keuze voor bijvoorbeeld het beperken van de gebouwenportefeuille heeft invloed op de impact van de onderhoudstaakstelling op de resterende portefeuille.

Voor 2015 is een deel van de totale taakstelling op subsidie- en accommodatiebeleid ingevuld door een korting op de subsidies te hanteren van 40%. **Het restant is opgenomen als algemene taakstelling. Het college stelt voor het totaal wat resteert minimaal dient te worden ingevuld door uitwerking van het accommodatiebeleid.**

¹ De taakstelling op onderhoud is opgebouwd uit: € 10.000 vanaf 2012, vastgesteld in de begroting van 2011; € 60.000 vanuit de taakstelling programma Cultuur; en € 130.000 vanaf 2014 obv de tweede ronde van de takendiscussie.

4 Toepassingskader accommodatiebeleid

4.1 Inleiding

Primair uitgangspunt voor de opbouw van de gemeentelijke accommodatieportefeuille is de wettelijke verplichtingen die zij heeft om voor een aantal voorzieningen te voorzien in huisvesting. Maar daarnaast kan de huidige historisch opgebouwde portefeuille natuurlijk niet worden genegeerd en is het evident dat voor bepaalde voorzieningen de gemeente een belangrijke rol zal moeten blijven vervullen in het accommoderen omdat daar geen (adequate) alternatieven voor in de markt zijn te vinden. In dit hoofdstuk schetsen wij een aantal algemene uitgangspunten voor het accommodatiebeleid en vertalen dit vervolgens naar de verschillende accommodatiecategorieën.

4.2 Algemene uitgangspunten accommodatiebeleid

De gemeente Langedijk wil een accommodatieportefeuille handhaven waarmee zij haar maatschappelijke doelstellingen en verplichtingen voor de lange termijn kan waarborgen. Ondernemerschap en zelfredzaamheid van haar inwoners is op alle beleidsterreinen een belangrijk thema om de leefbaarheid in Langedijk voor alle inwoners te optimaliseren. Dat geldt ook voor haar accommodatiebeleid. Daar waar bewoners zelf in behoeften kunnen voorzien moet dat worden gestimuleerd en daar waar bewoners het echt niet kunnen moet de gemeente faciliteren. Deze cultuuromslag is nodig om financiële taakstellingen te halen, maar tegelijkertijd ruimte te creëren voor nieuw beleid en nieuwe investeringen waar noodzakelijk.

Voor het accommodatiebeleid hanteren wij de volgende algemene uitgangspunten:

Algemene uitgangspunten voor accommodatiebeleid:

- de basis voor de gemeentelijke portefeuille accommodaties is primair de wettelijke verantwoordelijkheid die zij op dit gebied heeft
- er is evenwicht in de accommodatieportefeuille: het aanbod sluit aan op de behoefte. Dit vergt inzicht in de langere termijn behoefte vanuit alle relevante beleidsvelden
- kosten en opbrengsten van accommodaties zijn transparant
- accommodaties worden kostenefficiënt ingezet
- er worden geen nieuwe gemeentelijke accommodaties gerealiseerd, tenzij er een noodzaak tot vervanging is en geen alternatieve ruimte beschikbaar is
- de huidige portefeuille accommodaties wordt waar mogelijk en verantwoord afgebouwd naar een duurzaam in stand te houden basis
- de bezetting van gemeentelijke accommodaties die in de portefeuille blijven wordt geoptimaliseerd
- sportaccommodaties en zwembaden beschouwen in regionale context
- behandeling/afhandeling van huisvestingsaanvragen:
 1. Primair kijken in hoeverre passende ruimte in 'gemeentelijke' accommodaties (accommodaties waar gemeente een actieve rol in heeft) beschikbaar is;
 2. Secundair kijken in hoeverre er passende ruimte beschikbaar is bij andere organisaties/instellingen (maatschappelijk en/of commercieel)

4.3 Uitgangspunten naar categorie accommodaties

4.3.1 Bedrijfsaccommodaties

De huisvesting voor de gemeentelijke organisatie bestaat uit het gemeentehuis, de brandweerkazerne, garage/werkplaats en de milieustraat. Een belangrijke ontwikkeling die van invloed is op de huisvestingsbehoefte is de steeds verdergaande regionale samenwerking met buurgemeenten Heerhugowaard en Alkmaar (gezamenlijk met Langedijk HAL

gemeenten). Deze verdergaande samenwerking leidt mogelijk tot oplopende leegstand in het gemeentehuis en tot verhoogde huisvestingslasten voor de gemeente.

Gemeentehuis

In samenhang met een aantal (door)decentralisaties van zorg- en welzijnstaken naar de gemeenten én in samenhang met verhuisbewegingen vanuit andere gemeentelijke accommodaties dient onderzocht te worden wat een duurzaam perspectief voor het gemeentehuis is.

Garage/werkplaats

De garage/werkplaats dient als thuishaven voor het team uitvoering (groenonderhoud, technische dienst en reiniging) van de gemeente. De garage/werkplaats is fysiek gekoppeld aan het gemeentehuis.

Brandweerkazerne

Ook de brandweerkazerne is fysiek gekoppeld aan het gemeentehuis. De basisbrandweertaken worden vanaf 1 januari 2015 in Noord-Holland Noord regionaal aangestuurd. Dat betekent dat de gemeentelijke brandweer ophoudt te bestaan. De taken van de gemeentelijke brandweer worden overgeheveld naar de veiligheidsregio. Mogelijk heeft dit consequenties voor de in stand houding van de kazerne op de huidige locatie in Langedijk.

Milieustraat

De milieustraat voldoet aan alle noodzakelijke vergunningen, maar functioneel gezien bestaat de behoefte om deze te moderniseren. Ook voor deze voorziening wordt gekeken naar mogelijke regionale samenwerking. Er loopt momenteel een onderzoek naar een verschillende mogelijkheden om invulling te geven aan deze voorziening voor de burgers van Langedijk. In dat onderzoek worden scenario's uitgewerkt voor verschillende alternatieve locaties.

Uitgangspunten gemeentelijke huisvesting voor accommodatiebeleid:

- De gemeentewerf wordt als belangrijke voorziening beschouwd, maar niet noodzakelijkerwijs gekoppeld aan een eigen locatie of accommodatie
- De gemeente streeft ook voor haar eigen huisvesting een efficiënt gebruik van ruimte na
- De (mogelijke) effecten van verdergaande regionale samenwerking voor de eigen huisvestingsbehoefte worden in kaart gebracht, zowel voor het gemeentehuis als voor de gemeentewerf
- De exploitaties van gemeentehuis en gemeentewerf dienen te worden geoptimaliseerd

4.3.2 Cultuuraccommodaties (musea)

De gemeente Langedijk telt 3 musea waarbij de gemeente een rol speelt in de accommodatie: museum Broekerveiling, Oudheidkamer Oudkarspel (Regthuys) en museum Westflinge Sint-Pancras (in voormalig gemeentehuis Sint-Pancras). De gemeente Langedijk heeft een rijke cultuurhistorie die nog op veel plekken fysiek zichtbaar is. De musea hebben een brede maatschappelijke betekenis voor de gemeente: het zijn belangrijke plekken die het cultuurhistorisch erfgoed levend houden, zowel voor de inwoners van Langedijk als voor mensen van buiten. Daarmee vormen het tevens belangrijke waarden voor toerisme en recreatie.

Museum Broekerveiling is een specifieke voorziening, waarbij het museum in belangrijke mate bestaat uit de accommodatie zelf. De twee andere musea worden gevormd door collecties die minder direct verbonden zijn aan de specifieke accommodatie. Zowel het hoofdgebouw van museum Broekerveiling als het gebouw van Oudheidkamer Oudkarspel zijn Rijksmonumenten. De gemeente is eigenaar van deze drie accommodaties en is verantwoordelijk voor het gebouwbeheer (groot onderhoud en vervanging en zakelijke

eigenarenlasten). De gebruikers zijn verantwoordelijk voor het klein, dagelijks onderhoud. Stichting Museum Broekerveiling maakt tevens gebruik van een nieuwbouw op het museumterrein. Deze nieuwbouw is eigendom van stichting De Geestman, op basis van een erfpachtrecht (uitgegeven door de gemeente).

Uitgangspunten Cultuuraccommodaties (musea) voor accommodatiebeleid:

- Museum Broekerveiling wordt als locatie beschouwd, die een belangrijk dragende functie heeft voor culturele voorzieningen en in PR&marketing voor de gemeente
- De twee overige gemeentelijke accommodaties waarin musea zijn gevestigd worden niet als strategisch vastgoed beschouwd binnen de gemeentelijke portefeuille accommodaties

4.3.3 Cultureel educatief centrum (CEC De Binding)

Het cultureel educatief centrum De Binding vormt een aparte categorie. Het is een multifunctionele accommodatie waarin op dit moment een aantal gemeentelijke voorzieningen centraal zijn gehuisvest (onder andere VO, bibliotheek, speltheek, theater en muziekschool). Het gebouw is relatief nieuw en is bedoeld als bruisend cultureel centrum voor de hele gemeente. Partijen huren op basis van kostprijs dekkende tarieven ruimte in dit gebouw (voor het VO gelden daar specifieke afspraken over).

De exploitatie van deze accommodatie is vooralsnog een zorgpunt. Hoewel multifunctioneel, zijn de gebruikers nog vooral solitair georganiseerd en is nog weinig sprake van samenwerking. Bovendien wordt het gebouw en de mogelijkheden die het biedt nog onvoldoende benut en is sprake van leegstand.

Uitgangspunten CEC De Binding voor accommodatiebeleid:

- CEC De Binding wordt als een strategisch belangrijke accommodatie binnen de gemeentelijke portefeuille beschouwd
- De exploitatie van het gebouw wordt geoptimaliseerd

4.3.4 Maatschappelijke accommodaties

Onder deze categorie vallen kinderdagverblijven (KDV), buitenschoolse opvang (BSO) en peuterspeelzalen (PSZ). KDV en BSO zijn commerciële activiteiten. De verwachting is dat deze activiteiten worden geharmoniseerd. Het zijn - samen met onderwijs - bij uitstek activiteiten die de peilers vormen onder de integrale kindcentra (IKC), een ontwikkeling die de gemeente graag wenst te realiseren.

Uitgangspunten Maatschappelijke accommodaties voor accommodatiebeleid:

- De gemeente zet in op het zoveel mogelijk onderbrengen van BSO, KDV en VVE activiteiten in onderwijsgebouwen (met in achtname de ontwikkelingen in onderwijshuisvesting zoals opgenomen in het SIHP)

4.3.5 Onderwijsaccommodaties

In de gemeente Langedijk zijn 11 basisscholen en 1 voortgezet onderwijs school te vinden. Speciaal onderwijs wordt in de regio aangeboden en niet in Langedijk zelf. Voor het onderwijs is een (S)IHP opgesteld, waarin het toekomstperspectief voor de verschillende schoollocaties is geschetst. Het (S)IHP is inmiddels vastgesteld.

Primair Onderwijs (PO)

De gemeente heeft hier een wettelijk plicht om te voorzien in adequate huisvesting. In het PO betekent dit dat zij verantwoordelijk is voor de financiering van schoolgebouwen en voor een deel van de in stand houding (buitenonderhoud: tot 1 januari 2015). Schoolbesturen zijn in principe economisch eigenaar en verantwoordelijk voor de exploitatie. In de gemeente

Langedijk zijn echter veel schoolgebouwen volledig eigendom van de gemeente. Het gebruik van de schoolgebouwen door de scholen is in die gevallen geregeld in gebruiksovereenkomsten. Door de overheveling van het buitenonderhoud naar de schoolbesturen zullen die gebruiksovereenkomsten moeten worden aangepast.

Voor het dalend leerlingaantal in het primair onderwijs wordt in het (S)IHP, in samenhang met technische en functionele problemen, per kern oplossingen voorgesteld. Het komt er in grote lijnen op neer dat het aantal schoollocaties en totale gebouwoppervlak voor scholen zal worden beperkt. Verder is de ambitie van de gemeente om zoveel mogelijk op de schoollocaties invulling te geven aan het concept Integrale Kindcentra: een combinatie van onderwijs, opvang en zo mogelijk ook zorg en welzijn. Dit biedt kansen om het gebruik van de schoollocaties te optimaliseren.

Voortgezet Onderwijs (VO)

Ook in het VO heeft de gemeente een wettelijke plicht in het voorzien van adequate huisvesting. In het VO ligt de verantwoordelijkheid voor de in stand houding volledig bij het schoolbestuur. In Langedijk betreft het één school (Jan Arentz). Deze school zit in concurrentieverhoudingen met scholen in de regio. Dit betekent dat het leerlingaantal niet alleen wordt beïnvloed door de aanwas van kinderen in de gemeente Langedijk, maar ook door de wijze waarop de school zich in de markt profileert. De school is gehuisvest in het multifunctionele centrum CEC De Binding.

Uitgangspunten Onderwijsaccommodaties voor accommodatiebeleid:

- het (S)IHP vormt het uitgangspunt voor de omvang van de portefeuille schoollocaties in de gemeente Langedijk
- inzet is om zoveel mogelijk invulling te geven aan het concept Integrale Kindcentra op de schoollocaties
- schoolgebouwen zijn belangrijke accommodaties voor de wijkgebonden fysieke infrastructuur
- met de schoolbesturen worden afspraken gemaakt over het inzichtelijk maken van medegebruik en de procedure en doorbelasting van gemeentelijke kosten bij verhuur;
- met de schoolbesturen worden afspraken gemaakt over het monitoren van leegstand(risico's) in de schoolgebouwen en worden adequate afspraken gemaakt over het beperken hiervan
- met de schoolbesturen worden afspraken gemaakt over het monitoren van de technische kwaliteit en onderhoudsinspanningen van de schoolgebouwen

4.3.6 Binnensportaccommodaties

Binnensportaccommodaties bestaan uit gymzalen, sportzalen, sporthallen, overige specifieke (monofunctionele) binnensportaccommodaties en zwembad Duikerdel. In de gemeente Langedijk zijn 7 gymzalen, 2 sporthallen en een aantal monofunctionele binnensportaccommodaties (tennisshal, tafeltennisgebouw en schietsportgebouw).

4.3.6.1 Gymnastiekzalen en sporthallen

Een belangrijk gegeven is dat de gemeente een plicht heeft om te voorzien in adequate huisvesting ten behoeve van gymnastiekonderwijs, zowel in het primair als in het voortgezet onderwijs. Daarnaast maakt verenigingssport een belangrijk onderdeel uit van de gemeentelijke voorzieningenstructuur, zowel vanuit sportbeleid als vanuit welzijn en zorg. Met name de bekostiging van breedtesport accommodaties² (gymzalen, sportzalen en sporthallen) is voor (individuele) verenigingen niet op te brengen. Dit legitimeert een

² Met breedtesport accommodaties wordt in dit verband bedoeld dat de accommodatie multifunctioneel geschikt is voor verschillende sporten die door alle lagen van de bevolking beoefend kunnen worden op amateurbasis (zowel in georganiseerd in verenigingsverband als ongeorganiseerd)

actieve rol van de gemeente in een dergelijke accommodatie. De exploitatie van de binnensportaccommodaties is in handen van Sport Service Langedijk (SSL).

Uitgangspunten Binnensportaccommodaties voor accommodatiebeleid:

- de gemeente faciliteert alleen in accommodaties ten behoeve van gymnastiekonderwijs en breedtesport accommodaties
- daar waar het andere binnensportaccommodaties betreft, is grondeigendom de enige relatie die de gemeente aanhoudt, los van een eventuele subsidierelatie. De grond wordt in die gevallen op basis van een toepasselijk gebruiksrecht (recht van opstal of anders) en een minimaal kostendekkende gebruiksvergoeding in gebruik gegeven
- het aantal klokuren gymnastiekonderwijs bepaalt in belangrijke mate de behoefte aan aantal gymnastieklokalen: in navolging van het beperken van het aantal schoollocaties (SIHP) zal ook het aantal gymnastieklokalen worden herzien
- een gymnastieklokaal ligt voor PO op maximaal 1km van de schoollocatie³
- een gymnastieklokaal ligt voor VO op maximaal 2km van de schoollocatie
- gymnastieklokalen worden zowel voor onderwijsgebruik als voor verenigingsgebruik ingezet
- gymnastieklokalen zijn wijkgebonden accommodaties
- sporthallen zijn centrale gemeentelijke accommodaties die ook op wijkniveau functioneren
- bezetting/benutting van gymnastiekzalen en sporthallen wordt geoptimaliseerd
- huidige roostertijden van verenigingen worden daarbij gerespecteerd maar zijn niet vaststaand

4.3.6.2 Zwembaden (Duikerdel en De Bever)

Zwembaden zijn bij uitstek voorzieningen met een meer regionale functie en dienen dan ook in die regionale context te worden beschouwd. In de gemeente Langedijk zijn twee openbare zwembaden: buitenzwembad De Bever (Sint-Pancras) en indoorzwembad Duikerdel. De Bever wordt geëxploiteerd door en is eigendom van een zelfstandige stichting. De gemeente draagt middels een subsidie bij aan de exploitatie van zwembad De Bever. Duikerdel wordt geëxploiteerd door Sport Service Langedijk (SSL). De gemeente is eigenaar van Duikerdel, draagt bij in de exploitatiekosten en is uiteindelijk verantwoordelijk voor het exploitatierisico. Zwembaden zijn (in exploitatie) kostbare voorzieningen en het is dan ook legitiem het bestaansrecht van beide zwembaden in regionaal verband te onderzoeken.

Uitgangspunten Zwembaden voor accommodatiebeleid:

- de behoefte aan zwemwater (binnen en buiten) wordt niet afgemeten aan het inwoneraantal van de gemeente Langedijk maar wordt in regionaal verband beschouwd

4.3.7 Buitensportcomplexen

Langedijk telt 4 voetbalverenigingen die alle een sportcomplex in gebruik hebben. De verenigingen beschikken over eigen accommodaties (kantine en kleedruimten) op de sportcomplexen. De gemeente heeft de sportterreinen grotendeels in eigendom en draagt op dit moment zorg voor het beheer (en onderhoud) van de terreinen.

Nabij het sportcomplex in Oudkarspel zijn ook een tennisvereniging, een tafeltennisvereniging en een schietsportvereniging gesitueerd. De schietsportvereniging is volledig zelfstandig (particulier eigendom) en bij de tafeltennisvereniging is alleen in de vorm van een erfpachtovereenkomst (grondeigendom gemeente) een relatie met de gemeente. Bij Vrone wordt naast voetbal ook handbal beoefend en zijn handbalvelden

³ Er zijn, afhankelijk van het aantal klokuren grotere verwijzingsafstanden mogelijk, maar dan kan aanspraak gemaakt worden op leerlingenvervoer

aanwezig. Bij sporthal Geestmerambacht is een handbalvereniging (Lacom) die over twee buitenhandbalvelden beschikt en gebruik maakt van de faciliteiten in de sporthal. Verder is een fietscrossvereniging, nog een tweede en een derde tennisvereniging en twee ijsclubs in de gemeente te vinden. Naast deze sportcomplexen valt ook zwembad De Bever binnen deze categorie. Deze accommodatie is echter reeds meegenomen in paragraaf 4.3.6.2 in relatie tot zwembad Duikerdel.

Bij voetbalverenigingen LSVV en BOL wordt (sport) BSO aangeboden. Verder kan gesteld worden dat alle overige sportcomplexen in feite monofunctioneel zijn ingericht. Een situatie die voor zowel de sportverenigingen als voor de gemeente niet in alle gevallen duurzaam in stand gehouden zal kunnen worden. Het is meer dan de moeite waard om de mogelijkheden te verkennen om meer maatschappelijk nut uit deze voorzieningen te halen.

De eigendomssituatie en inzet op beheer door de gemeente is niet bij elke sportclub gelijkwaardig: dit verschil is veelal het gevolg van historisch gegroeide situaties. De gemeente wil toe naar een situatie waarin alle verenigingen zoveel mogelijk zelf deze taken en verantwoordelijkheden op zich nemen. In het uitwerkingsplan zullen vier scenario's worden geanalyseerd voor de rolverdeling gemeente - sportverenigingen (voetbal en handbal) in relatie tot eigendom, beheer en exploitatie:

1. handhaving huidige situatie
2. overdragen beheertaken (onderhoud) aan de sportverenigingen
3. volledig overdragen gemeentelijke rollen
4. onderbrengen (gemeentelijke) taken bij een sportbedrijf

Uitgangspunten Buitensportcomplexen voor accommodatiebeleid:

- De gemeente bouwt haar verantwoordelijkheden ten aanzien van het beheer (onderhoud) van de sportcomplexen af en stuurt op zelfredzaamheid van de verenigingen
- De rol van de gemeente wordt meer gericht op het ondersteunen van verenigingen om duurzaam vitaal te blijven
- Multifunctioneel gebruik van de sportcomplexen wordt gestimuleerd

4.3.8 Overige accommodaties

4.3.8.1 Dorps- en jeugthuizen

Dorpshuizen zijn ontmoetingsplekken waar een veelheid aan activiteiten wordt georganiseerd. Het bestaansrecht van deze kerngebonden voorzieningen ontleen zij aan de lokale behoefte en de lokale zelfredzaamheid om in die behoefte te voorzien. De gemeente heeft het beleid om vanuit die gedachte de dorpshuizen te verzelfstandigen en daarmee de accommodaties over te dragen aan de desbetreffende organisatie (stichting). In hoeverre de activiteiten en maatschappelijke meerwaarde van het dorpshuis als organisatie wordt gesubsidieerd door de gemeente maakt onderdeel uit van het subsidiebeleid. Het laatste gemeentelijke dorpshuis (Het Behouden Huis) is onlangs verzelfstandigd, waarmee de dorpshuizen volledig uit de gemeentelijke portefeuille zijn afgestoten.

Jeugdcentra zijn doelgroepgerichte en daarmee monofunctionele accommodaties. Agevraagd kan worden in hoeverre dergelijke centra nog effectief zijn en bijdragen aan doelstellingen met betrekking tot jeugdbeleid. De praktijk in Langedijk leert dat deze accommodaties niet meer voldoen aan een meer integrale benadering: het jeugdhuis in CEC De Binding is nooit echt als zodanig in gebruik genomen en het jeugdhuis in Sint-Pancras wordt niet meer gebruikt.

Activiteiten (en onderliggende doelstellingen) die gelieerd zijn aan de dorpshuizen en jeugthuizen zijn niet per definitie gebonden aan dergelijke accommodaties. Deze functies zijn kansrijk om in andere beschikbare accommodaties onder te brengen. Te denken valt aan (buiten)sportaccommodaties, wijk- of cultuurcentra. Maar ook accommodaties van

andere maatschappelijke organisaties (zorginstellingen, kerken) of meer commerciële gelegenheden als horecazalen.

Uitgangspunten Dorps- en Jeugdhuizen voor accommodatiebeleid:

- Dorpshuizen worden verzelfstandigd en verdwijnen derhalve uit de gemeentelijke portefeuille. De gemeente heeft daarmee geen betrokkenheid meer bij het eigendom, beheer en de exploitatie van deze accommodaties
- Jeugdhuizen (als solitaire accommodaties) worden afgestoten

4.3.8.2 Wijkcentra

Wijkcentra zijn multifunctionele accommodaties waarin verschillende functies zijn gehuisvest, voornamelijk gericht op zorg en welzijn. In Langedijk zijn nog twee wijkcentra aanwezig: WSP Binnenmikke en De Overbrugging. Hoewel de naam wijkcentrum anders doet vermoeden, zijn de functies die hierin zijn gehuisvest slechts in beperkte mate gebonden aan de desbetreffende wijk.

De Binnenmikke is een locatie die de gemeente huurt van woningcorporatie Vestia en weer deels onderverhuurt aan diverse welzijn- en zorgpartijen. Het centrum voor jeugd en gezin (CJG) is hier onder andere gehuisvest (is een wettelijke gemeentelijke taak).

De Overbrugging is een tijdelijke accommodatie (voormalig VO schoolgebouw), waar zeer uiteenlopende partijen ruimten huren. WPW is de grootste afnemer van ruimte in dit gebouw en organiseert hieronder andere ouderenactiviteiten. Het college van B&W wenst een nieuwe (tijdelijke) wijkvoorziening voor dit deel van Langedijk te realiseren. In het uitwerkingsplan wordt nader onderzocht welke alternatieven hiervoor in de omgeving mogelijk zijn. Daarbij zal zowel naar gemeentelijk vastgoed worden gekeken als naar mogelijkheden bij andere (maatschappelijke) instellingen.

Uitgangspunten Wijkcentra voor accommodatiebeleid:

- Wijkcentra worden als specifiek bestemde accommodatie niet meer in de gemeentelijke portefeuille opgenomen
- Accommodaties die nu als wijkcentrum onderdeel uitmaken van de gemeentelijke portefeuille worden afgestoten
- Nader onderzocht wordt op welke wijze invulling kan worden gegeven aan een wijkvoorziening in de omgeving Noord- en Zuid-Scharwoude ten behoeve van wijkgebonden activiteiten

4.3.8.3 Volkstuincomplexen en kinderboerderijen

De gemeente Langedijk beschikt over 2 kinderboerderijen ('De Beestenboel' en 'Jong Leven') en 1 volkstuinencomplex (volkstuinvereniging Langedijk). De kinderboerderijen zijn eigendom van stichtingen die de gemeentelijke terreinen ten behoeve van die functie gebruiken tegen een gebruiksvergoeding. De stichtingen ontvangen een waarderingssubsidie van de gemeente. De volkstuinvereniging gebruikt eveneens gemeentelijke grond, maar daar staat geen gebruiksvergoeding tegenover.

Uitgangspunten volkstuincomplexen en kinderboerderijen voor accommodatiebeleid:

- De gemeente faciliteert volkstuinen en kinderboerderijen door het beschikbaar stellen van grond
- De grond wordt op basis van een toepasselijk gebruiksrecht (recht van opstal of anders) en een reële gebruiksvergoeding in gebruik gegeven
- De gebruiksvergoeding is gerelateerd aan de grondwaarde van openbaar groen

4.3.8.4 Overig gemeentelijk vastgoed

Overige gemeentelijke accommodaties bestaat uit haven- en sluisvoorzieningen, begraafplaatsen, gemeentelijke woningen en garageboxen en uit kerktorens (klokken en uurwerken). Voor met name de woningen en garageboxen wordt reeds zoveel mogelijk gestuurd op het leeg komen van de accommodaties om deze vervolgens af te stoten. Voor vastgoed dat onlosmakelijk is verbonden aan een (infrastructurele) maatschappelijke functie geldt dat deze sluitend in stand worden gehouden zolang de betreffende functie in bedrijf is.

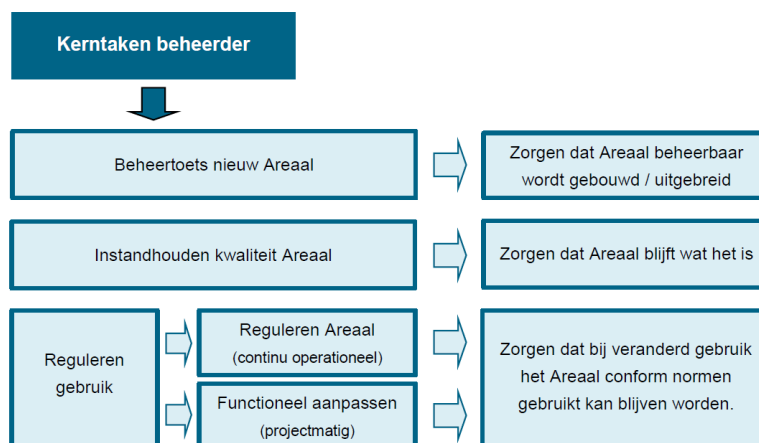
Uitgangspunten overig gemeentelijk vastgoed voor accommodatiebeleid:

- Overig gemeentelijk vastgoed dat niet ondersteunend is aan maatschappelijke (infrastructurele) functies in bedrijf wordt uit de portefeuille afgestoten
- Bestaande huur- en gebruiksafspraken worden daarbij gerespecteerd
- Overig gemeentelijk vastgoed wat ondersteunend is aan maatschappelijke (infrastructurele) functies in bedrijf wordt duurzaam in stand gehouden

5 Beheerkader accommodatiebeleid

5.1 Inleiding

Het beheren van de portefeuille gemeentelijke accommodaties is onderdeel van het areaalbeheer gebouwen binnen de gemeente. De kaders voor beheer staan beschreven in de Beheervisie Openbare Ruimte, d.d. 10 mei 2012. Deze visie is voor het areaal gemeentelijke gebouwen geoperationaliseerd in het Beheerplan Gemeentelijke Gebouwen d.d. 5 april 2013. Het betreft met name een visie op het technisch beheer van gebouwen. In de strategische beheervisie worden de kerntaken van de beheerder als volgt weergegeven:



Figuur 2: kerntaken beheerder, uit: Strategische Beheervisie Openbare Ruimte

Met de operationalisering van deze strategische beheervisie is het technisch beheer van accommodaties (zowel bestaande voorraad als nieuwe accommodaties) afgedekt. Maar daarmee is nog niet afgedekt dat de portefeuille accommodaties zowel functioneel als financieel optimaal wordt gebruikt.

Vragen die daarmee onbeantwoord blijven hebben betrekking op de functionele behoefte die vanuit de beleidsvelden/maatschappelijke doelen voortkomen, bijvoorbeeld:

- moet een accommodatie vanuit functionele behoefte wel door de gemeente in stand gehouden worden?
- moet het areaal gebouwen wel worden uitgebreid op basis van functionele behoefte?
- heeft een gemeentelijke accommodatie nog wel bestaansrecht: kan een accommodatie worden afgestoten?
- kan het gebruik van een accommodatie verder worden geoptimaliseerd en hoe zorgen we voor een evenwichtige verhuursituatie?

Deze aspecten vragen om een samenhangende beoordeling van vraag en aanbod op portefeuilleniveau, waarbij zowel de beleidsafdeling (vraagzijde) als de beheerafdeling (aanbodzijde) betrokken moet zijn.

In dit hoofdstuk worden, in aansluiting op de strategische beheervisie, de uitgangspunten opgetekend die rond het beheer van de portefeuille accommodaties van toepassing zijn. Dit wordt gedaan vanuit de volgende aspecten:

- in stand houden areaal accommodaties
- uitbreiden areaal accommodaties
- afstoten accommodaties
- verhuren en in gebruik geven accommodaties

5.2 In stand houden areaal accommodaties

De huidige portefeuille accommodaties is nog altijd een belangrijk gegeven bij het bepalen van de strategie. Tot nu toe worden accommodaties vrijwel automatisch in stand gehouden tot dat er, veelal een technische, aanleiding is om de koers voor de accommodatie te bepalen. Dat wordt omgedraaid: een accommodatie heeft bestaansrecht indien deze voldoet aan de in het kader aangegeven uitgangspunten.

Uitgangspunten in stand houden accommodaties:

- de accommodatie voorziet in een brede maatschappelijke behoefte
- het gebruik kenmerkt zich door hoofdzakelijk maatschappelijke activiteiten
- een duurzame exploitatie is gewaarborgd
- gebruik en benutting is geoptimaliseerd
- de accommodatie is schoon, heel en veilig (in stand houden kwaliteit)
- er is een strategisch doel om de accommodatie/locatie in stand te houden
- investeringen ten behoeve van veranderd gebruik van een accommodatie worden op basis van een sluitende business case gerealiseerd (reguleren gebruik)
- het kwaliteitsniveau voor technische instandhouding wordt afgestemd op het langere termijn perspectief voor de accommodatie en vastgesteld door de Raad

5.3 Uitbreiden areaal accommodaties

Onder het uitbreiden van het areaal accommodaties verstaan we het nieuw realiseren van een accommodatie, het aankopen van een bestaande accommodatie of het huren van een accommodatie door de gemeente. Gegeven de huidige situatie is de gemeente zeer terughoudend ten aanzien van het uitbreiden van het areaal accommodaties.

Uitgangspunten uitbreiden areaal accommodaties:

- de maatschappelijke noodzaak om het areaal uit te breiden dient met een lange termijn perspectief te worden aangetoond (op basis van meerjaren prognose en op basis van de conclusie dat die niet binnen het bestaande areaal kan worden ingevuld)
- wanneer een alternatief in de markt beschikbaar is, wordt op basis van een meerjaren perspectief op de exploitatie een afweging gemaakt voor zelf investeren of huren
- besluitvorming (bij Raadsbesluit) over uitbreiding vindt plaats op basis van een sluitende business case en een adequate risico analyse

5.4 Afstoten accommodaties

Gegeven de huidige portefeuille opbouw en de maatschappelijke omstandigheden, richt het beleid zich er op om efficiënter en effectiever om te gaan met middelen. Zo ook voor de portefeuille accommodaties: die zal in eerste lijn worden beperkt tot een evenwichtige kern portefeuille. Dat betekent dat accommodaties uit de gemeentelijke portefeuille zullen worden afgestoten. Daarvoor hanteren we de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten afstoten accommodaties:

- een gemeentelijke accommodatie wordt uit de portefeuille gestoten indien er onvoldoende maatschappelijke behoefte voor is (vanuit portefeuille niveau bezien)
- bestaande huur-/gebruikscontracten worden gerespecteerd en maatschappelijke huurders/gebruikers wordt een alternatief geboden
- bij een voorgenomen besluit om een accommodatie af te stoten wordt eveneens een voorstel gedaan voor het kwaliteitsniveau van het technisch beheer

5.5 Verhuren en in gebruik geven accommodaties

Een belangrijk gegeven met betrekking tot het verhuren van de gemeentelijke accommodaties is dat het principe van (minimaal) kostprijs dekkende tarieven wordt

gehanteerd. Dit betekent dat een gebouwexploitatie altijd sluitend is, mits de accommodatie volledig wordt verhuurd. De verhuurmethodiek is vastgelegd in de Nota Kostprijs dekkende Huren en is recentelijk uitgerold. Belangrijke aandachtspunten bij deze methodiek zijn:

- er blijft een belangrijk deel van het leegstandrisico liggen bij de verhuurder (gemeente)
- de kostprijzen worden op basis van werkelijke begrotingskosten per gebouw berekend en vastgesteld: dit zorgt voor aanzienlijke prijsverschillen tussen verschillende accommodaties en bovendien voor enorme prijsstijgingen indien fors geïnvesteerd moet worden in een accommodatie

voor veel maatschappelijke organisaties zijn de kostprijs dekkende huren niet op te brengen en compenseert de gemeente de huurlasten door middel van subsidie.

Maatschappelijke huur

Om onwenselijke maatschappelijke effecten tegen te gaan als gevolg van het doorvoeren van kostprijs dekkende huren, kan het college van B&W vanuit strategische overwegingen afwijken van deze methodiek. In bijlage 1 bij dit beleidskader is een analyse gemaakt van de mogelijkheid van het invoeren van maatschappelijke huurtarieven bij verschillende typen accommodaties. Conclusie is dat een maatschappelijk huurtarief relevant is voor de volgende accommodaties in de gemeente Langedijk:

- Gemeentehuis
- CEC De Binding
- Ruimten - niet zijnde onderwijsruimten (onttrokken aan onderwijsbestemming) - in schoolgebouwen
- Overbrugging
- Binnemikke

Hierbij gaan we er van uit dat voor de buitensport accommodaties (met name de sportvelden) met verenigingen contextrijke afspraken worden gemaakt om ook daar het 'rondpompen' van huur- en subsidiegelden te stoppen. Voor eventueel nieuw te realiseren accommodaties zal voorafgaand aan de realisatie, bij het opstellen van een business case - worden onderzocht of sprake zal zijn van maatschappelijke huren.

Bepalend voor het hanteren van maatschappelijke huren is niet zozeer de accommodatie als wel de aard van de organisaties die gebruik willen maken van die accommodatie en de type activiteiten die zij uitvoeren. Deze dienen in elk geval de toetssteen vanuit de Wet Markt & Overheid te doorstaan, wat er in grote lijnen op neerkomt dat er geen oneerlijke bevoordeling ontstaat bij overheid-gesteunde activiteiten ten opzichte van 'marktpartijen'. Belangrijker nog is dat deze maatschappelijke organisaties en activiteiten een bijdrage leveren aan de maatschappelijke doelen die de gemeente wenst te bereiken.

Algemene voorwaarde is dat redelijke gebruiksvergoedingen aan gebruikers van accommodaties worden doorbelast. Daarvoor is het van belang om naar twee parameters te kijken voor de huurprijsbepaling:

- het huurtarief per m² per jaar: welke kosten worden doorbelast aan huurders
- de mate waarin algemene ruimten in een gebouw worden doorbelast aan huurders

Op basis van deze parameters zijn de volgende varianten mogelijk voor een maatschappelijk huurtarief:

1. huurvergoeding die de servicelasten (gebruikerslasten) dekt
2. huurvergoeding op basis van alle gebouw gerelateerde kosten behalve de kapitaallasten
3. huurvergoeding waarbij de gemeente algemene gebouwdelen voor haar rekening neemt (zoals de binnenstraten in gebouw CEC De Binding)
4. een combinatie van de drie bovenstaande varianten

Voorstel maatschappelijk huurtarief

In tabellen A en B in bijlage 1 zijn voorbeeldberekeningen gemaakt voor CEC De Binding, waarbij inzicht wordt gegeven in het effect van bovenstaande varianten. In beide tabellen

wordt inzichtelijk gemaakt hoe groot de afzonderlijke kostencomponenten zijn, verdeeld naar kapitaallasten, overige eigenarenlasten en servicelasten (gebruikerslasten). In de huidige situatie bedraagt de kostprijs dekkende huur voor CEC De Binding ongeveer € 125 per m² voor huurders. Echter, voor elke m² die een huurder effectief gebruikt wordt 1,6 m² in rekening gebracht als gevolg van doorbelasting van de algemene ruimte. Tabel B geeft inzicht in de kostenstructuur indien de algemene ruimte niet wordt doorbelast. Uitgaande van een huurvergoeding op basis van alle gebouw gebonden lasten behalve de kapitaallasten (variant 2) én het niet doorbelasten van de algemene ruimten (variant 3) in CEC De Binding, bedraagt de maatschappelijke huurprijs € 43 per m². Rekening houdend met de diversiteit van de verschillende gebouwen, zal een gemiddeld prijsniveau van rond de € 40 per m² bij deze uitgangspunten reëel zijn.

De bepaling van het exacte maatschappelijk huurtarief zal nader worden uitgewerkt, waarbij bovenstaande richtinggevend is. Het berekende prijsniveau is per m² per jaar en geldt voor structureel gebruik. Ook voor incidenteel gebruik van ruimten zal een huurprijs nader worden uitgewerkt vanuit dezelfde uitgangspunten en rekening houdend met specifieke faciliteiten die in de ruimte of gekoppeld aan de ruimte worden gebruikt.

Voorwaarden bij hanteren van maatschappelijke huur

Indien organisaties gebruik mogen maken van een accommodatie tegen de maatschappelijke huurprijs, worden deze organisaties niet meer gesubsidieerd voor (een bijdrage in) huisvestingslasten.

Aan een maatschappelijk huurtarief kan de gemeente voorts aanvullende voorwaarden stellen. Voorwaarden die de maatschappelijke waarde van een huurder versterken of voorwaarden die op een andere manier de onrendabele huurwaarde compenseert. Te denken valt aan:

- *geen alleenrecht op de gehuurde ruimte; partijen die gebruik maken van maatschappelijke huur hebben niet het volledig claimrecht op de betreffende voorzieningen. Dit houdt in dat de voorzieningen beschikbaar dienen te worden gesteld aan andere (maatschappelijke) partijen, met gelijkwaardige afspraken over financiële vergoeding;*
- *uitvoeren van beheersmatige taken ten gunste van de accommodatie: te denken valt aan receptietaken, conciërgetaken, roostertaken en bijvoorbeeld schoonmaak.*

Commerciële huur

Het accommodatiebeleid is primair gericht op het accommoderen van maatschappelijke organisaties die ondersteunend zijn aan gemeentelijke doelstellingen in het sociaal maatschappelijke domein. Dat neemt niet weg dat ook organisaties die op commerciële basis werken⁴ in gemeentelijke accommodaties moeten kunnen huren. Uiteraard zoveel mogelijk vanuit een inhoudelijke meerwaarde voor de voorziening als geheel, maar ook wanneer dit niet of minder het geval is kan een dergelijke partij welkom zijn indien dat de gebouwexploitatie ten goede komt.

Eigenlijk dient gesproken te worden over een markt huurprijs waar het de meer commerciële huurders betreft: immers de huurprijs wordt in de markt (vraag en aanbod) bepaald. Het markt huurtarief geldt voor organisaties die activiteiten aanbieden die een redelijke mate van marktwerking kennen (conform de uitgangspunten van de Wet Markt & Overheid) en wordt gebaseerd op het aantal m²-s verhuurbaar vloeroppervlak. De actuele markthuur wordt op het moment van huuronderhandeling bepaald door een onafhankelijke (bedrijfs)makelaar.

Verhuur en medegebruik onderwijsruimte

In de WPO en WVO is verhuur en medegebruik van onderwijsruimte op hoofdlijnen geregeld. In de verordening onderwijshuisvesting is dit nader uitgewerkt. Verhuur vindt plaats op basis

⁴ Ook maatschappelijke activiteiten kunnen op commerciële basis worden aangeboden: denk aan kinderopvang. Ook deze activiteiten en organisaties worden beschouwd als 'commercieel' in dit perspectief

van goedkeuring van de gemeente en heeft betrekking op commerciële activiteiten, terwijl voor medegebruik (maatschappelijke activiteiten) een melding volstaat. In beide gevallen bepaalt het schoolbestuur de hoogte van de (gebruiks)vergoeding. Voor verhuur hebben gemeente en schoolbesturen in overeenkomsten vastgelegd dat de gemeente een vastgestelde vergoeding per m² ontvangt.

Prioritering bij het accommoderen van organisaties en instellingen

Voor verhuur en in gebruik geven kan de volgende prioritering worden aangehouden:

1. het betreft een wettelijke taak van de gemeente om in huisvesting te voorzien
2. de functie wordt beleidsmatig ondersteund en kent een subsidierelatie met de gemeente Langedijk
3. de functie is maatschappelijk en beleidsondersteunend maar heeft geen subsidierelatie
4. de functie is commercieel maar beleidsondersteunend
5. het betreft een maatschappelijke functie (niet direct beleidsondersteunend)
6. het betreft een commerciële functie die de exploitatie van de accommodatie kan versterken en verbeteren

Voor het verhuren van accommodaties hanteren we de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten verhuren en in gebruik geven accommodaties:

- staand beleid is dat tarieven voor verhuur en in gebruik geven minimaal kostprijs dekkend zijn
- huurprijzen en subsidies van maatschappelijke organisaties worden afgestemd, waarbij aandacht is voor onbedoelde effecten zoals leegloop van gemeentelijke accommodaties
- voor breed gebruikte maatschappelijke accommodaties wordt een maatschappelijk huurtarief ingevoerd, nader uit te werken naar de specifieke context
- het criterium voor organisaties en instellingen om in aanmerking te komen voor het maatschappelijk huurtarief is dat zij maatschappelijke activiteiten uitvoeren op niet-commerciële basis
- er wordt uitgegaan van een redelijke doorbelasting van algemene ruimten en voorzieningen in een accommodatie waar maatschappelijke huren van toepassing zijn
- partijen die gebruik maken van het maatschappelijke huurtarief worden niet meer gesubsidieerd voor huisvestingslasten
- aan het gebruik van maatschappelijke huur zijn voorwaarden verbonden (geen alleenrecht op gebruik ruimte en/of zo mogelijk uitvoeren van beheersmatige taken)
- niet-maatschappelijke huurtarieven worden bepaald op basis van huurprijzen in de markt en zullen situationeel worden bepaald door een onafhankelijk (bedrijfs)makelaar
- de prioritering voor verhuur en in gebruik geven dient te worden beschouwd als een richtlijn en geen keihard uitgangspunt. Situationeel dient de meest optimale situatie te worden gerealiseerd
- indien alleen sprake is van verhuur ten behoeve van commerciële activiteiten, zonder uitzicht op verhuur en/of in gebruik geven ten behoeve van maatschappelijke activiteiten, wordt de accommodatie afgestoten

6 Uitvoeringskader accommodatiebeleid

6.1 Inleiding

Het toepassingskader vormt een belangrijke kapstok waarmee het accommodatiebeleid verder vorm kan krijgen. De kaders zijn zo opgesteld dat dit tegemoet komt aan de noodzaak om bezuinigingen door te voeren en tegelijkertijd maatschappelijke ontwikkelingen te kunnen blijven faciliteren. In hoofdzaak komt het er op neer dat de gemeentelijke portefeuille accommodaties moet worden beperkt om zo de kwaliteit van de accommodaties die wel in stand gehouden worden duurzaam te waarborgen.

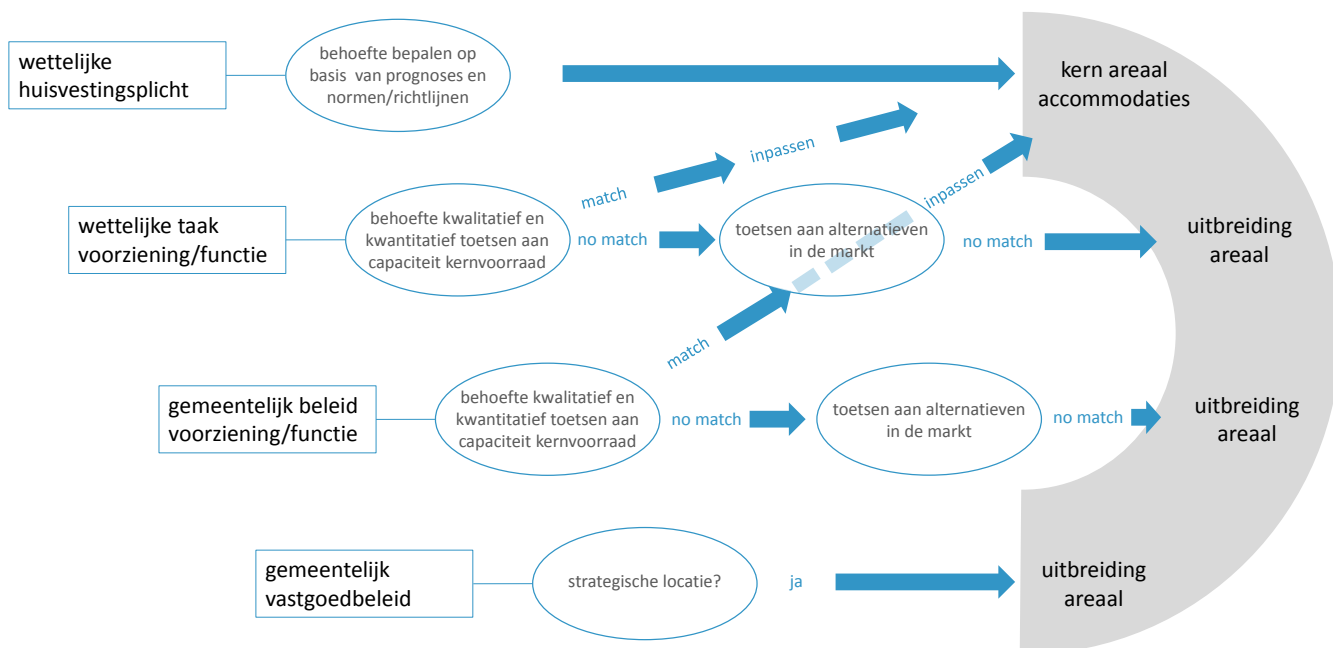
Het beperken van de accommodatie portefeuille betekent evenwel niet dat dit leidt tot vershraling van de voorzieningen. Een belangrijke notie is immers dat veel accommodaties niet effectief en efficiënt worden gebruikt. Bovendien is het nu juist de tijd om sector overstijgende oplossingen te bieden voor het vormgeven van het sociaal domein in de gemeente. Accommodaties kunnen ook de kruisbestuiving tussen verschillende sociaal maatschappelijke functies bevorderen.

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de kaders die we hanteren bij het nader uitwerken van het accommodatiebeleid. Wij onderscheiden daarbij in hoofdzaak drie richtingen:

- Het toewerken naar een duurzaam in stand te houden areaal accommodaties
- Het toewerken naar een optimale benutting van dat areaal accommodaties
- Het toewerken naar een optimale beheerstructuur behorend bij dat areaal accommodaties

6.2 Toewerken naar een duurzaam in stand te houden areaal

De opgave voor het accommodatiebeleid is om een kern areaal accommodaties duurzaam in stand te houden die de beleidsdoelstellingen van de gemeente ondersteunt en waarbij beschikbare middelen zo optimaal mogelijk worden ingezet. Keuzes die voorgelegd worden zullen in eerste instantie worden bepaald door het volgende afwegingskader:



Figuur 3: processchema naar een duurzaam in stand te houden portefeuille accommodaties

Belangrijke onderdelen voor de nadere uitwerking van het accommodatiebeleid zijn de inventarisatie van de accommodaties en de analyse en toetsing van de bestaande portefeuille aan de hier beschreven beleidskaders. Voor de inventarisatie en analyse hanteren wij de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten inventarisatie

- Van elke gemeentelijke accommodatie wordt een factsheet opgesteld waarin (financiële en algemene) vastgoedinformatie wordt opgetekend en waarin informatie over het gebruik van de accommodatie wordt aangegeven
- De factsheets worden zodanig opgesteld dat deze dynamisch onderdeel kunnen worden van de gemeentelijke bedrijfsvoering waar het het beheer van de accommodaties betreft

Uitgangspunten analyse en toetsing

- De toepassingskaders worden nader uitgewerkt naar toetsingscriteria die als maatlat worden gehanteerd voor het beoordelen van de prestaties van een accommodatie
- De toetsingscriteria die worden naar algemeen geaccepteerde richtlijnen voor de betreffende functies (bijvoorbeeld op basis van de verordening huisvesting onderwijs, of de NOC*NSF richtlijnen voor gebruik van sportaccommodaties) en naar referenties uit de praktijk uitgewerkt
- De te hanteren toetsingscriteria worden getoetst op de gevolgen voor de portefeuille van Langedijk om ongewenste neveneffecten te voorkomen, danwel mee te kunnen nemen in besluitvorming
- Voor de verschillende functies worden reële prognoses voor toekomstige behoefte in kaart gebracht. De trendmatige ontwikkelingen in de afgelopen jaren in combinatie met demografische ontwikkelingen vormen daarvoor de basis
- In de analyse wordt het gebruik van accommodaties tevens getoetst aan uitgangspunten die zijn/worden gesteld in het subsidiebeleid

Indien vanuit dat afwegingskader de toepassingskaders worden gehanteerd, ontstaan in grote lijnen de volgende contouren voor de uitwerking naar concrete ingrepen in de gemeentelijke portefeuille (areaal accommodaties):

situatie	eigendom grond	eigendom opstal	investeren	technisch beheer	faciliteir beheer	exploitatie risico's	ingrepen obv kaderstelling accommodatiebeleid
bedrijfsaccommodaties	✗	✗	✗	✗	+	✗	optimaliseren benutting/beperken exploitatierisico's
cultuuraccommodaties (musea)	✗	✗	✗	✗		✗	beperken exploitatierisico's
CEC de Binding	✗	✗	✗	✗	+	✗	optimaliseren benutting/beperken exploitatierisico's
maatschappelijke accommodaties	✗	✗	✗	✗		✗	afstoten solitaire accommodaties
onderwijsaccommodaties	✗	○	✗	○		○	conform SIHP en optimaliseren benutting/beperken exploitatierisico's
binnensportaccommodaties	✗	✗	✗	+	+	✗	optimaliseren benutting/beperken exploitatierisico's
buitensport complexen	✗		○	○			beperken beheeractiviteiten, investeringen obv lange termijnperspectief
overige accommodaties	✗	✗	✗	✗	+	✗	waar mogelijk (niet functioneel) afstoten
eigen regie	✗						
regie uitbesteed	+						
gedeeld	○						

Figuur 4: contouren voor ingrepen in huidige portefeuille gemeentelijke accommodaties

Vanuit de toetsing van de bestaande accommodaties en de analyse op zowel object- als portefeuilleniveau, worden de geschetste ingrepen in de portefeuille nader geconcretiseerd. Dat betekent voor diverse maatschappelijke organisaties dat zij geconfronteerd gaan worden met veranderingen in hun huisvestingssituatie. Dat moet zorgvuldig maar doelgericht gebeuren. Om daar uitwerking aan te geven hanteren we de volgende uitgangspunten voor concrete accommodatie voorstellen:



Uitgangspunten concrete voorstellen ingrepen accommodaties

- De ingrepen dienen de financiële prestaties van de gemeentelijke accommodaties als geheel te verbeteren
- Voor maatschappelijke partijen die als gevolg van ingrepen activiteiten dienen te verplaatsen, worden alternatieven aangeboden
- De mate waarin de gemeente verantwoordelijkheid neemt voor het bieden van alternatieven hangt samen met de mate waarin de gemeente een rol heeft (wettelijk of beleidsmatig) in het accommoderen van de functie

6.3 Toewerken naar een optimale benutting van de kern areaal

Een belangrijk aspect om te komen tot een optimale samenstelling van de kern areaal is het optimaliseren van de bezetting en benutting van accommodaties. Niet elke accommodatie kan volgens dezelfde principes worden beoordeeld naar bezetting en benutting: rekening dient onder andere te worden gehouden met typische bedrijfstijden voor verschillende functies. Toch kan vaak veel worden bereikt. Niet alleen de gebouwexploitatie speelt daarbij een rol, ook de maatschappelijke meerwaarde die veelal kan worden bereikt door meer partijen samen te brengen onder één dak.

De prioriteit ligt bij het accommoderen van maatschappelijke functies, maar waar mogelijk dient ook gekeken te worden naar verbindingen met meer commerciële functies. Zowel vanuit het perspectief van maatschappelijke meerwaarde als vanuit het perspectief van financiële meerwaarde. In het kader van het optimaliseren van de benutting van accommodaties, hanteren wij de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten concrete voorstellen optimaliseren benutting

- Voorstellen dienen de financiële prestaties van de gemeentelijke accommodaties als geheel te verbeteren
- Voorstellen dienen te worden getoetst aan eventuele gevolgen voor subsidies
- Concrete voorstellen voor optimalisering van gebruik van accommodaties worden samen met betrokken partijen 'in het veld' ontwikkeld
- De samenhang van functies en activiteiten in een accommodatie is een belangrijk aspect maar er is ook ruimte om vanuit exploitatie oogpunt gebruik te optimaliseren
- Waar mogelijk wordt ingezet op multifunctioneel gebruik van accommodaties
- Rekening wordt gehouden met fiscale en juridische aspecten die hier mee samenhangen

6.4 Toewerken naar een optimale beheerstructuur

Bij een geoptimaliseerde portefeuille accommodaties hoort ook een optimale beheerstructuur. In de verdere uitwerking van het accommodatiebeleid zal ook hier aandacht voor zijn. In de afgelopen jaren heeft de gemeente op het gebied van facilitair beheer van gebouwen reeds de nodige stappen gezet en zich meer uit de operationele taken teruggetrokken (denk aan schoonmaak en huismeesterfunctie). Een richting die meer is gericht op de regierol door de gemeente. Bovendien is in hoofdstuk 5 aangegeven dat het areaalbeheer nu met name gericht is op het technisch beheer van de infrastructuur en gebouwen. Het is noodzakelijk om ook uitwerking te geven aan processen rond het strategisch portefeuillebeheer waarin meerjarig perspectief op het aansluiten van het aanbod op de behoefte en waarin het afstoten van accommodaties wordt georganiseerd.

Naast dit organisatievraagstuk, wordt ook geconstateerd dat voor bepaalde voorzieningen geldt dat er zowel door de gemeente gefaciliteerde accommodaties zijn als volledig particulier geëxploiteerde accommodaties zijn (bijvoorbeeld de ijsbaan in Sint Pancras versus de ijsbaan in Oudkarspel). In nauwe samenhang met het subsidiebeleid zal ook gekeken worden hoe omgegaan kan worden met dergelijke verschillen binnen het areaal accommodaties. Dit geldt in het bijzonder ook voor het beheer van de buitensportcomplexen, waarvoor in het uitwerkingsplan een aantal scenario's worden

uitgewerkt (zie ook paragraaf 4.3.7).

In het kader van het optimaliseren van de beheerstructuur rond de gemeentelijke accommodaties hanteren wij de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten optimaliseren beheerstructuur

- Voorstellen dienen te worden getoetst aan eventuele gevolgen voor de interne organisatie (kwalitatief en in relatie tot formatie)
- Er is een evenwichtige en eenduidige rol van de gemeente in het beheer van de verschillende categorieën accommodaties
- Voorstellen dienen de financiële prestaties van de gemeentelijke accommodaties als geheel te verbeteren, zonder dat dit afdoet aan de gewenste kwaliteit

7 Samenvattende beleidskaders tbv uitvoeringsplan

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is het beleidskader voor accommodatiebeleid stap voor stap opgebouwd vanuit de gemeentelijke visie “Langedijker Kracht” naar doelstellingen en gemeentelijke taken, rollen ten aanzien van de realisatie en het beheer van accommodaties die ondersteunend zijn aan de infrastructuur van maatschappelijke voorzieningen binnen de gemeente. In dit document zijn op al die facetten de beleidskaders geschetst en die moeten richting geven aan de uitwerking naar concrete voorstellen voor ingrepen in de huidige portefeuille van accommodaties waar de gemeente een rol in heeft. Voorstellen voor die uitwerking worden in het uitwerkingsplan gedaan.

Voor elke accommodatie kunnen meerdere uitwerkingsvarianten mogelijk zijn. Om de afweging tussen varianten en de onderbouwing voor een variantkeuze te vereenvoudigen, geven we in dit hoofdstuk de meest belangrijke beleidskaders samenvattend weer.

7.2 Belangrijkste richtinggevende kaders voor uitvoeringsplan

Hoewel het beleidskader accommodatiebeleid er op is gericht om zo optimaal mogelijk maatschappelijke doelstellingen te kunnen realiseren of ondersteunen, kan niet om de financiële taakstelling heen worden gegaan die daar aan gekoppeld is. Toch proberen we zoveel mogelijk ruimte te creëren om ook nieuwe maatschappelijke initiatieven en nieuwe beleidsvoornemens een kans te kunnen bieden. Onderstaand de belangrijkste kaders die richtinggevend zijn voor keuzes en voorstellen die worden gemaakt in het uitwerkingsplan.

Beleidsmatig:

- Primair invulling geven aan wettelijke taken en een maatschappelijke basis om een basis voorzieningenniveau duurzaam te waarborgen;
- Stimuleren multifunctioneel gebruik accommodaties;
- Stimuleren van zoveel mogelijk eigen kracht van gebruikers van accommodaties wat leidt tot terugtrekkende rol van de gemeente ten aanzien van beheer en exploitatie waar mogelijk;
- Afstoten monofunctionele accommodaties of accommodaties waar geen specifiek noodzakelijke relatie is tussen activiteiten en de accommodatie: zoveel mogelijk overdragen aan ‘zelforganisaties’;
- Afstoten van overtollig vastgoed; dit kan zijn verkopen of slopen waarna de grond in ontwikkeling kan worden gebracht;
- Invoeren van maatschappelijke huur bij accommodaties waar dit van meerwaarde is voor het maatschappelijk rendement. Aan de maatschappelijke huur worden voorwaarden gesteld en bovendien wordt rekening gehouden met de positie van maatschappelijke accommodaties van niet-gemeentelijke organisaties en instellingen;

Financieel:

- Minimale taakstelling voor het accommodatiebeleid is € 218.000,- vanaf 2015, het betreft het (nog) niet gerealiseerde deel van de totale taakstelling op subsidie- en accommodatiebeleid. Het overige deel wordt voor 2015 reeds in het subsidiebeleid gerealiseerd
- Instellen van een bestemmingreserve voor accommodaties, bestemd voor:
 - ondersteuning van nieuwe initiatieven
 - bijdrage voor het mogelijk maken van maatschappelijke huur
- Incidentele winsten uit accommodatiebeleid toevoegen aan bestemmingsreserve
- Structurele opbrengsten uit accommodatiebeleid toevoegen aan bestemmingsreserve na aftrek van de minimale taakstelling

Bijlage 1 - analyse huurtarieven gemeentelijke accommodaties

Inleiding

Huidig uitgangspunt voor de verhuur van ruimte in accommodaties aan maatschappelijke instellingen is dat een kostprijs dekkende huur in rekening wordt gebracht. Naar aanleiding van signalen uit het maatschappelijk veld en de raad, heeft het college in haar beleidskader accommodatiebeleid aangegeven in de uitwerking hiervan te onderzoeken of een vorm van maatschappelijke huur kan worden geïntroduceerd. In deze bijlage wordt per categorie accommodaties (voor zover relevant) een analyse gemaakt van de mogelijkheden voor het hanteren van een vorm van maatschappelijke huur.

De wens om te komen tot maatschappelijke huur is ingegeven door een aantal onwenselijke bijeffecten van de kostprijs dekkende huur systematiek:

- doordat de kostprijs dekkende huren in veel gevallen niet betaalbaar zijn voor maatschappelijke organisaties, subsidieert de gemeente vervolgens de huur (rondpompen van geld);
- omdat in de subsidies geen onderscheid meer wordt gemaakt naar compensatie voor huur en activiteiten, is geen sprake meer van transparantie ten aanzien van subsidiestromen naar maatschappelijke organisaties;
- door de berekening systematiek op objectniveau toe te passen is het prijsverschil tussen gemeentelijke accommodaties enorm, wat tot onwenselijke concurrentie leidt.

Naast deze onwenselijke effecten speelt een rol dat, met het ontwikkelen van factsheets voor elke gemeentelijke accommodatie, het inzicht in de kosten van accommodaties volledig transparant is. Omwille van transparantie hoeft derhalve niet meer per definitie te worden gekozen voor het doorbelasten van kostprijs dekkende huren. Tenslotte past het invoeren van maatschappelijke huren goed bij de thans in gezette lijn voor subsidie- en accommodatiebeleid, waarbij gemeente onderscheid maakt tussen aanbod gerichte voorzieningen en meer vraag gerichte voorzieningen.

Belangrijke aandachtspunten bij het eventueel invoeren van een maatschappelijk huurtarief voor maatschappelijke instellingen (of verenigingen):

- *Wet M&O: wet markt en overheid is ter bescherming van de markt opdat geen oneerlijke bevoordeling ontstaat bij overheid-gesteunde activiteiten*
- *Fiscaliteit: regelgeving biedt de mogelijkheid om BTW-belast te verhuren en zo BTW op investeringen en exploitatielasten in (voor)af trek te nemen. Wijzigingen in huurregime door verhuurder kan gevolgen hebben voor de BTW*

Inzicht per categorie accommodatie

Hoewel de gemeente Langedijk nog niet zo lang geleden het systeem van kostprijs dekkende huren heeft ingevoerd, is dat niet bij alle typen accommodaties doorgevoerd. In deze paragraaf bieden wij inzicht in de huidige situatie en waar relevant geven we inzicht in de situatie wanneer gekozen wordt voor maatschappelijke huur als alternatief.

We maken daarbij onderscheid naar verschillende typen accommodaties. Dat is van belang omdat de context bij die accommodaties wezenlijk verschilt. Belangrijke aspecten daarbij zijn de eigendomspositie die de gemeente heeft bij de accommodaties en de wijze waarop de gemeente het beheer en de exploitatie heeft belegd. Relevant voor het invoeren van maatschappelijke huur is het onderscheid naar de volgende typen accommodaties:

- buitensportcomplexen
- binnensport accommodaties

- onderwijsgebouwen
- overige maatschappelijke accommodaties

Buitensportcomplexen

In deze paragraaf gaan wij specifiek in op de tariefstelling bij buitensportcomplexen, los van de vraag welke rol de gemeente in de toekomst nog wenst te vervullen ten aanzien van eigendom, beheer en exploitatie van deze complexen. In de nadere uitwerking zal ook nadrukkelijk aandacht worden besteed aan die rolverdeling tussen gemeente en verenigingen.

Huidige situatie

Bij de buitensportaccommodaties hanteert de gemeente nu een huurregime die kostprijs dekkend is. Dat betekent dat met name de clubs met kunstgrasvelden een kostprijs dekkende huur (kpd huur) betalen die voor 75% wordt gecompenseerd door de gemeente in de vorm van subsidie. Met andere woorden: clubs betalen uiteindelijk netto ongeveer 25% van de kostprijs dekkende huur.

Belangrijk aandachtspunt is hierbij de berekeningswijze van de kostprijs dekkende huur en de relatie tussen afschrijvingstermijn en de vervangingsinvestering. Immers: indien een club huur betaalt op basis van afschrijving over 10 jaar en de vervanging vindt pas plaats na 15 jaar, dan hebben zij het idee dat zij 5 jaar lang teveel betalen. Daarnaast is de gemeente als eigenaar verantwoordelijk voor de kwaliteit en veiligheid van de (kunstgras)velden, waarmee zij ook weer risico loopt indien een veld juist eerder aan vervanging toe is.

Alternatief scenario: maatschappelijke huur

Voor de buitensportaccommodaties wordt een maatschappelijk huurtarief gehanteerd ter hoogte van X% van de kostprijs en er wordt niet meer gesubsidieerd. De hoogte van dit percentage wordt periodiek (bijvoorbeeld 1x per 4 jaar) door de gemeenteraad vastgesteld. De huurprijs wordt binnen die vier jaar wel geïndexeerd op basis van een nader te bepalen index. De kostprijs kan worden bepaald op objectniveau (dus per vereniging) of op basis van de gehele portefeuille vergelijkbare objecten. In het laatste geval is dan sprake van een gelijkwaardig tarief voor de betreffende verenigingen.

BTW: bij verlagen van de huursom voor de voetbalverenigingen, zal de belastingdienst mogelijk/vermoedelijk de oude huur als maatstaf blijven hanteren voor de BTW belasting (voor zover van toepassing), dus het gevolg is maximaal budgetneutraal (mogelijk gunstiger); *De fiscaliteit rond de buitensportverenigingen is nog steeds niet helemaal geregeld: hier ligt een aandachtspunt de in de nadere uitwerking met de verenigingen dient te worden afgehecht.*

Conclusie maatschappelijke huur bij buitensportcomplexen:

In de praktijk is door de koppeling van subsidie aan verenigingen en de huurbijdrage die verenigingen leveren reeds sprake van een maatschappelijke (netto) huurbijdrage. Het invoeren van maatschappelijke huur bij deze complexen heft het 'rondpompen' van geld op.

Binnensport accommodaties

Huidige situatie

Bij de binnensport accommodaties (sportzalen, gymzalen en overdekt zwembad) stelt de gemeente periodiek de gebruikstarieven vast voor verenigingen, particuliere en commerciële gebruikers. Deze gebruikers betalen het tarief aan SSL. SSL betaalt een kostprijs dekkende huur aan de gemeente voor beheer en exploitatie van deze accommodaties, maar wordt ook weer gesubsidieerd om deze taken uit te voeren.

Alternatief scenario: maatschappelijke huur

In feite is voor binnensport accommodaties al sprake van een maatschappelijke huurprijs. Immers, de huur die verenigingen betalen aan SSL is lager dan kostprijs dekkend.

Conclusie maatschappelijke huur binnensport accommodaties:

Verenigingen betalen een door de gemeente vastgesteld tarief voor gebruik van binnensport accommodaties die lager is dan de feitelijke kostprijs. Hier is reeds sprake van maatschappelijke huurtarieven.

Onderwijsgebouwen

De gemeente is verantwoordelijk voor het bieden van adequate onderwijshuisvesting. Schoolbesturen zijn daarbij verantwoordelijk voor de in stand houding, na 1 januari 2015 ook voor het buitenonderhoud. Onderscheid wordt gemaakt tussen medegebruik en verhuur van onderwijsruimte bij het in gebruik nemen door derden. Medegebruik heeft betrekking op niet-commerciële partijen (geen winstoogmerk en gericht op maatschappelijke doelstellingen), verhuur heeft betrekking op commerciële partijen. Het is ook mogelijk om ruimte te onttrekken aan de onderwijsbestemming (overeenstemming gemeente en schoolbestuur). Op dat moment is geen sprake meer van medegebruik.

Medegebruik

Schoolbesturen kunnen onderwijsruimte in medegebruik geven aan maatschappelijke instellingen en daarvoor een (zelf te bepalen) gebruiksvergoeding in rekening brengen. Schoolbesturen dienen dit te melden aan de gemeente. Veelal dekt het medegebruikstarief alleen de exploitatielasten van de scholen (niet de gemeentelijke kosten voor kapitaallasten en buitenonderhoud) en kan derhalve worden gesproken van een maatschappelijk tarief.

Verhuur

Schoolbesturen bepalen zelf het huurtarief wat zij in rekening brengen aan een commerciële huurder. Het schoolbestuur draagt een bepaald bedrag af aan de gemeente ter compensatie van de gebouwlasten die de gemeente draagt (kapitaallasten en buitenonderhoud). Voor verhuur van ruimten in onderwijsgebouwen zijn gemeente en schoolbesturen overeengekomen om € 110 per m² vanuit de gemeente door te belasten.

Alternatief scenario: maatschappelijke huur

Met het onderscheid tussen medegebruik en verhuur is in feite al invulling gegeven aan het al of niet ontvangen van een gebruiksvergoeding door de gemeente. Aandachtspunten hierbij zijn:

- *bij de overheveling van het buitenonderhoud naar de schoolbesturen dienen ook de tarieven voor medegebruik en verhuur te worden herzien en met name de vergoeding die schoolbesturen betalen aan de gemeente (immers, de component buitenonderhoud maakt dan geen onderdeel meer uit van de gemeentelijke kosten);*
- *de tarieven die voor medegebruik en verhuur worden gehanteerd dienen zich enigszins te verhouden tot de tarieven die in andere gemeentelijke accommodaties worden gehanteerd.*

Waar de maatschappelijke huur nog wel een alternatief is bij deze accommodaties is in het geval er sprake is van het onttrekken van (een deel van) het gebouw aan de onderwijsbestemming. Op dat moment kan de gemeente er voor kiezen om dit deel van de accommodatie in een gelijk regime qua huurtarieven en -voorwaarden te scharen als overige maatschappelijke accommodaties (zie volgende paragraaf).

Conclusie maatschappelijke huur bij onderwijsgebouwen:

Wettelijk gezien is het schoolbestuur de partij die bij medegebruik en verhuur van onderwijsruimte de huurprijs bepaalt. De gemeente kan bij verhuur een vergoeding aan het schoolbestuur vragen (dat is de situatie in Langedijk). Indien ruimte in een schoolgebouw wordt onttrokken aan de onderwijsbestemming, valt deze terug aan de gemeente en kan de gemeente daar haar huurtarief voor bepalen. Hier kan een maatschappelijk huurtarief voor worden vastgesteld in lijn met de tarieven voor overige maatschappelijke accommodaties

Overige maatschappelijke accommodaties

Onder deze categorie verstaan wij de multifunctionele accommodaties uit de gemeentelijke portefeuille die in gebruik kunnen worden gegeven, danwel verhuurd, aan maatschappelijke organisaties. Als onderdeel van deze categorie beschouwen wij de volgende gemeentelijke accommodaties:

- Gemeentehuis
- CEC De Binding
- Ruimten, niet zijnde onderwijsruimten, in schoolgebouwen
- Overbrugging en Binnemikke

Huidige situatie

Op dit moment worden kostprijs dekkende huren doorbelast aan de instellingen die gebruik maken van deze accommodaties. Organisaties die in CEC de Binding en in de Binnemikke huren, betalen daardoor een relatief hoge huur, terwijl organisaties die in De Overbrugging huren een zeer lage huur betalen. Vrijwel alle maatschappelijke organisaties die in deze accommodaties huren worden volledig gecompenseerd voor deze huurverplichtingen in de vorm van subsidie door de gemeente.

Alternatief scenario: maatschappelijke huur

Voor het bepalen van de huursom zijn de volgende drie kostencomponenten van belang:

- Kapitaallasten (onderdeel eigenarenlasten)
- Overige eigenarenlasten
- Servicelasten (gebruik gerelateerde lasten zoals energie en schoonmaak)

Kostprijs dekkend betekent dat alle drie componenten worden doorbelast aan de huurders. Gebruikelijk is dat servicelasten in de vorm van een voorschot in rekening worden gebracht en jaarlijks op basis van werkelijke kosten worden verrekend. De eigenarenlasten (kapitaallasten en overig) worden als vaste huurwaarde berekend.

Het maatschappelijke huurtarief kan als volgt worden bepaald:

- Of alleen de servicelasten worden in rekening gebracht
- Of de servicelasten en overige eigenarenlasten worden in rekening gebracht
- Of een percentage van de eigenarenlasten en de volledige servicelasten worden in rekening gebracht. De hoogte van dit percentage kan bijvoorbeeld periodiek (1x per 4 jaar) door de gemeente worden herijkt.

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van een nader te bepalen index. De kostprijs kan worden bepaald op objectniveau (dus per accommodatie) of op basis van de gehele portefeuille vergelijkbare objecten. In het laatste geval is dan sprake van een gelijkwaardig tarief voor alle accommodaties.

BTW: bij verlagen van de huursom voor instellingen die BTW belaste prestaties leveren en waar geopteerd is voor BTW belaste verhuur, zal de belastingdienst mogelijk/vermoedelijk de oude huur als maatstaf blijven hanteren voor de BTW belasting, dus het gevolg voor de BTW is maximaal budgetneutraal (mogelijk gunstiger);

Conclusie maatschappelijke huur overige maatschappelijke accommodaties:

Voor accommodaties als CEC De Binding, het gemeentehuis, de Binnemikke, de Overbrugging en ruimten - niet zijnde onderwijsruimte - in onderwijsgebouwen is invoering van maatschappelijke huur kansrijk. Rondpompen van geld wordt daarmee tegengegaan en de tariefstelling voor verschillende accommodaties wordt gelijkwaardiger. Dat komt de flexibiliteit en de benutting van accommodaties ten goede.

Specifieke situatie CEC De Binding

Hoewel de Binding met betrekking tot de principes van de maatschappelijke huur gelijkwaardig kan worden beschouwd als de andere accommodaties binnen de categorie overige maatschappelijke accommodaties, verdient dit gebouw specifieke aandacht waar het de huurprijsbepaling betreft. Niet alleen voor wat betreft de maatschappelijke huurprijs bepaling maar ook ten aanzien van een commerciële huurprijs bepaling.

Twee specifieke aandachtspunten zijn bij dit gebouw en de wijze waarop de huurprijs is berekend van belang:

1. *uitzonderlijk hoge bruto/netto verhouding door de verbindingsstraten op elke verdieping: verhouding bvo/fno is ongeveer 1,6 waar dit doorgaans tussen de 1,35 en 1,45 is;*
2. *huurprijs is bepaald op basis van m2bvo; commercieel gezien wordt altijd op basis van m2 vvo gerekend (verhouding vvo/bvo ligt doorgaans rond de 0,85)*

Voorstel om (een deel van) de verbindingsstraten in het gebouw te beschouwen als openbare ruimte en met betrekking tot de kosten als volgt om te gaan:

- de kapitaallasten van dit gebouwdeel ten laste te brengen van de algemene middelen;
- de beheer- en gebruikslasten van dit gebouwdeel (onderhoud, schoonmaak en dergelijke) binnen het areaal beheer openbaar gebied op te brengen.

Effecten indien gemeente deel algemene ruimte voor haar rekening neemt	kapitaallasten	overige eigenarenlasten	service lasten*	ten laste gemeente**	netto bijdrage huurders***	totale gemeentelijke kosten****
<i>per m2 bvo</i>	€ 83	€ 20	€ 23			
a volledig kostprijs dekkend (huidige situatie)	€ 867.602	€ 204.267	€ 314.794	€ 449.628	€ 190.179	€ 1.196.484
b geen kosten voor verbindingsgangen	€ 807.676	€ 190.158	€ 298.015	€ 562.788	€ 190.179	€ 1.196.484
c geen kosten voor algemene verkeersruimten	€ 674.865	€ 158.889	€ 258.974	€ 765.908	€ 190.179	€ 1.196.484

* servicelasten zijn gebruiksgebonden lasten (energie, klein onderhoud, en dergelijke), inclusief schoonmaakkosten voor algemene ruimten

** dit zijn lasten die de gemeente sowieso draagt mbt in stand houding en exploitatie van CEC De Binding (oa een deel van de kosten onderwijshuisvesting)

*** de netto bijdrage huurders zijn de bijdragen van Jan Arentsz en Atelier6 voor zover niet door de gemeente gesubsidieerd

**** zijn de totale gemeentelijke kosten voor in stand houding en exploitatie van CEC De Binding, rekening houdend met subsidies ter compensatie voor huurlasten

Tabel A - overzicht effecten op de gebouwexploitatie van CEC De Binding indien de gemeente verkeersruimten in het gebouw voor haar rekening neemt, prijspeil 2014

In bovenstaande tabel A zijn de effecten weergegeven indien de gemeente besluit de verkeersruimten (verbindingsgangen, 'verkeerspleinen' en trappenhuisen in het gebouw) voor haar rekening te nemen. De variant a is in feite conform de huidige situatie, waarin alle algemene ruimten wel aan de verschillende huurders wordt doorbelast (naar rato van m2-gebruik). In deze situatie is de gemeente verantwoordelijk voor een deel van de kosten voor de huisvesting van het Jan Arentsz én de ruimten die ooit waren voorzien voor jongerenwerk (kolom 'ten laste gemeente'). Doordat de gemeente echter alle overige huurders subsidieert in het gebouw, zijn de totale gebouwlasten (ruim € 1,3 miljoen) grotendeels voor rekening van de gemeente. Alleen de bijdrage van het Jan Arentsz College en een eigen bijdrage van Atelier6 (ongeveer 15% van de kostprijs) zijn niet voor rekening van de gemeente.

Afhankelijk van de keuze om meer of minder algemene verkeersruimte voor rekening van de gemeente te laten komen, zal het bedrag 'ten laste gemeente' stijgen. In de meest vergaande variant komen alle kosten voor de algemene verkeersruimten voor rekening van de gemeente. Uitgaande van die variant (variant c), kunnen de kosten die gerelateerd zijn aan de diverse gebruikers in het gebouw als volgt worden weergegeven (tabel B). Omdat met het Jan Arentsz als onderwijsorganisatie een specifieke verdeelsleutel wordt toegepast - gebaseerd op wettelijke verdeling van huisvestingslasten tussen gemeente en schoolbestuur - is die buiten beschouwing gelaten.

Effecten huurders indien algemene verkeersruimten niet worden doorbelast	m2 bvo	kapitaallasten	overige eigenarenlasten	service lasten	totale lasten	subsidie met 40% korting*	effecten korting en doorbelasting**
Atelier6	477	€ 39.580	€ 9.319	€ 11.082	€ 59.981	€ 38.758	€ 21.222
Bibliotheek	1.413	€ 117.119	€ 27.574	€ 32.793	€ 177.487	€ 133.299	€ 44.188
Speel-o-theek	81	€ 6.739	€ 1.587	€ 1.887	€ 10.212	€ 5.270	€ 4.942
Muziekschool	436	€ 36.168	€ 8.515	€ 10.127	€ 54.810	€ 41.697	€ 13.113
Theatervoorziening	1.205	€ 99.888	€ 23.518	€ 27.968	€ 151.374	€ 85.626	€ 65.748
Overig	154	€ 12.795	€ 3.013	€ 3.583	€ 19.390	-	€ 19.390
Totale lasten		€ 312.290	€ 73.525	€ 87.439	€ 473.254	€ 304.650	€ 168.604

* dit betreft het accommodatie gerelateerde subsidiedeel die de huurders op dit moment krijgen, rekening houdend met 40% korting

** berekend is het saldo van de totale lasten die huurders in deze variant maximaal doorbelast krijgen minus de subsidie die zij ontvangen na 40% korting

Tabel B - overzicht effecten op de lasten die gerelateerd zijn aan de verschillende gebruikers (conform huidige metrages en zonder het Jan Arentsz)

In de tabel zijn tevens de subsidies weergegeven die de huurders accommodatie-gerelateerd van de gemeente ontvangen. De huidige subsidiebedragen zijn daarbij gekort met 40%. Het effect van deze subsidiemaatregel in combinatie met het beperken van de doorbelasting van vierkante meters aan de huurders is in de laatste kolom weergegeven. Voor alle huurders betekent het dat de korting op de subsidie niet kan worden gecompenseerd met het beperken van de doorbelasting van algemene ruimten. Toch is het verstandig om voor een beperkte doorbelasting in dit gebouw te kiezen, omdat dit in de beeldvorming over de huurderslasten voor dit gebouw een belangrijk aspect is.

De in de berekening aan partijen toegewezen m2-s in het gebouw dient als indicatief te worden beschouwd en bij uitvoering nader te worden bepaald.

Verantwoording

Dit beleidskader vormt de eerste notitie in het kader van accommodatiebeleid voor de gemeente Langedijk. Het beleidskader is opgesteld vanuit de afdeling Openbare Werken door ICSadviseurs.

Opdrachtgeving:



Afdeling Openbare Werken

J.J. Kalverboer
A. Bonnema

Samenstelling:



P.J. Bakker
M. Groenen

November 2014

