



Beleidsplan Maatschappelijk Vastgoed

Kaders voor het gebruik van gemeentelijke gebouwen, dorpshuizen en overig vastgoed voor maatschappelijke functies en sport

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Samenvatting.....	3
1.3 Proces totstandkoming beleidsplan.....	4
1.4 Leeswijzer.....	5
2 De kern van het Beleidsplan	6
3 Uitgangspunten	8
3.1 Vier uitgangspunten met concrete uitwerkingen.....	8
3.2 Multifunctionele ruimte en maximaal rendement.....	8
3.3 De gemeente speelt een terughoudende rol.....	12
3.4 Vergelijkbare oplossingen voor beheer en exploitatie.....	13
3.5 De weg van de geleidelijkheid in de uitvoering.....	15
4 Uitvoering en borging	16
4.1 Sturen op maatschappelijk rendement.....	16
4.2 Waarborgen voor essentiële voorzieningen.....	18
4.3 Transparantie en vergelijkbare behandeling vastgoedrelaties.....	19
Bijlagen	22
Bijlage 1: Raadsinformatie totstandkoming Beleidsplan Maatschappelijk Vastgoed.....	23
Bijlage 2: Inventarisatie vastgoedobjecten in relatie tot voorkeursvarianten.....	26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het raakvlak tussen de Maatschappelijke Agenda (MAG) en het vastgoedbeleid bestaan verschillende vraagstukken. Bijvoorbeeld over de rol van de gemeente, het wel of niet in stand houden van vastgoed en welke maatschappelijke partners gemeentelijk vastgoed gebruiken onder welke voorwaarden. Er is behoefte om kaders vast te stellen zodat de manier waarop de gemeente omgaat met maatschappelijk vastgoed duidelijk en eerlijk is. De dorpshuizen nemen hierbij een bijzondere positie in, omdat deze in een aantal dorpen een centrale rol vervullen.

1.2 Samenvatting

Maatschappelijk vastgoed¹ is een verzamelnaam voor gebouwen waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten en samen activiteiten kunnen ondernemen. Dat dit soort plekken bestaan is belangrijk voor de leefbaarheid in de dorpen en dit levert een belangrijke bijdrage aan de Maatschappelijke Agenda (MAG). Het gaat om waarden als zelfredzaamheid, gemeenschapszin, maatschappelijke betrokkenheid en participatie. Daarom is het belangrijk dat de vier grote dorpen een multifunctioneel dorpshuis hebben en houden waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Maar ook andere gebouwen, zoals sportvoorzieningen spelen hier een belangrijke rol bij. Goed functionerende dorpshuizen (en ander maatschappelijk vastgoed) kunnen functioneren als het hart van een dorp.

De gemeente vindt het belangrijk dat er maatschappelijk vastgoed beschikbaar is, maar bewaakt ook dat gemeentelijke middelen rechtmatig en doelmatig worden ingezet. En ze wil eerlijk en transparant omgaan met inwoners en organisaties in de gemeente. Het Beleidsplan Maatschappelijk Vastgoed gebruikt hiervoor 4 uitgangspunten.

Uitgangspunt 1: De gemeente faciliteert in de vier grote dorpen multifunctionele ruimte (op één of meerdere locaties); dit wordt samen met de rest van het maatschappelijk vastgoed maximaal benut, zodat het zo veel mogelijk bijdraagt aan gemeentelijke doelen; voor de overige dorpen worden de bestaande afspraken (in beginsel) gecontinueerd.

Uitgangspunt 2: De gemeente helpt bij het huisvesten² van maatschappelijke activiteiten als dit niet vanuit de samenleving kan worden geboden.

Uitgangspunt 3: De gemeente regelt eigendom, beheer en exploitatie voor vergelijkbaar vastgoed op een vergelijkbare manier die past bij het type vastgoed (zoals omschreven in paragraaf 4.1).

Uitgangspunt 4: De gemeente kiest de weg van de geleidelijkheid bij het doorvoeren van de uitgangspunten. Bestaande afspraken en situaties worden gerespecteerd. In overleg en in samenwerking tussen gemeente en organisaties, worden stappen in de gewenste richting gezet.

Het beleidsplan werkt deze uitgangspunten uit en bepaalt hoe de uitvoering hiervan plaatsvindt.

¹ Onder maatschappelijk vastgoed verstaan we de (gebouwde) ruimte die nodig is om gewenste sociaal-maatschappelijke activiteiten mogelijk te maken. In de praktijk draait het om voorzieningen voor zorg, welzijn, maatschappelijke functies, sport (inclusief gymzalen ten behoeve van bewegingsonderwijs) en cultuur.

² Huisvesting betekent niet automatisch exclusief ruimtegebruik. De gemeente zoekt juist naar manieren om ruimtes vaker en door meerdere partijen te laten gebruiken.

1.3 Proces totstandkoming beleidsplan

Het Beleidsplan Maatschappelijk Vastgoed is in enkele stappen tot stand gekomen. Tegelijkertijd stonden ontwikkelingen ook niet stil, wat nieuwe inzichten opleverde. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de raadsinformatie die hierover is aangeboden.

Startnotitie

In februari 2023 heeft de gemeenteraad het onderwerp besproken aan de hand van een startnotitie. De startnotitie beschrijft dat de kern van het beleidsplan bestaat uit:

- De doelstelling van het beleidsplan
- Beleid voor de inzet van (gemeentelijk) vastgoed
 - o Een integraal toekomstbeeld
 - o Criteria voor ondersteuning van maatschappelijke activiteiten
 - o Criteria voor toewijzing van vastgoed aan gebruikers
- Beleid voor exploitatie van grote dorpshuizen
 - o Voorkeursoplossingen voor beheer en exploitatie
 - o Een ontwikkelkader voor dorpshuizen

Deze inhoud is opgenomen in het beleidsplan. De uitgangspunten in het beleidsplan gaan zowel over de dorpshuizen als over het overig maatschappelijk vastgoed. De startnotitie beschrijft verder de beleidsmatige en wettelijke context, bevat randvoorwaarden en onderbouwt de urgentie.

Raadsinformatiebrief 30 mei 2023

Tijdens de uitwerking van het beleidsplan kwamen nieuwe vraagstukken naar voren. Deze zijn beschreven in de raadsinformatiebrief en bijlagen van 30 mei 2023. De variantennota voor beheer en exploitatie die bij deze raadsinformatiebrief is opgenomen is een belangrijk fundament voor het beleidsplan. Deze nota geeft aan op welke wijze de dorpshuizen en overig maatschappelijk vastgoed in categorieën wordt ingedeeld en hoe de verschillende typen vastgoed geëxploiteerd en beheerd moeten worden.

Raadsinformatiebrief 16 januari 2024

In de raadsinformatiebrief van 16 januari 2024 zijn de belangrijkste uitgangspunten en uitgangspunten met de gemeenteraad gedeeld. Dit is de kern van het beleidsplan. Deze belangrijkste uitgangspunten zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van het beleidsplan. Hoofdstuk 3 licht de uitgangspunten toe. Daarnaast is bij deze raadsinformatiebrief de Atlas Maatschappelijk Vastgoed gedeeld. Hierin is de bestaande situatie (voorjaar 2023) in kaart gebracht.

Raadsinformatiebrief 11 juli 2024

In de variantennota voor beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed is geconcludeerd dat voor grote multifunctionele (sport)gebouwen gezocht moet worden naar één professionele partij voor exploitatie en beheer. Hoe dit kan worden gerealiseerd is onderzocht en de resultaten van dit onderzoek zijn met de raadsinformatiebrief van 11 juli 2024 aan de gemeenteraad aangeboden. Hierbij is aangekondigd dat samenwerking met NV SRO (Sport-, Recreatie en Onderwijsvoorzieningen) verder wordt verkend.

Daarnaast is het advies van de Adviesraad Sociaal Domein over het beleid in de raadsinformatiebrief opgenomen en voortgangsinformatie over diverse concrete dossiers, waaronder de Trekvogel.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de belangrijkste uitgangspunten voor het beleid.

Hoofdstuk 3 vertaalt dit naar uitgangspunten en concrete uitwerkingen voor de uitvoering van het beleid.

Hoofdstuk 4 laat zien hoe de uitvoering wordt opgepakt en geborgd.

2 De kern van het Beleidsplan

De Maatschappelijke Agenda (MAG) als basis

De waarden die in de Maatschappelijke Agenda (MAG) uit 2017 zijn beschreven zijn ook nu nog actueel. Het gaat om waarden als zelfredzaamheid, gemeenschapszin, maatschappelijke betrokkenheid en participatie. Deze waarden komen tot leven op plekken waar inwoners elkaar ontmoeten, waar ze hun vragen kwijt kunnen, waar ze mee kunnen doen in sport-, culturele en andere verenigingen en waar initiatieven uit de samenleving tot bloei komen.

Maatschappelijk vastgoed levert een bijdrage aan de MAG

Want activiteiten hebben vaak een dak boven het hoofd nodig. Dit gebeurt in gebouwen die hier speciaal voor gebouwd zijn, zoals sporthallen en sportkantines. Het gebeurt ook op andere plekken, zoals in kerken en scholen. Veel van deze gebouwen zijn het eigendom van verenigingen en organisaties. En een deel is van de gemeente. Maar het is allemaal maatschappelijk vastgoed.

De vier grote dorpen hebben en houden een multifunctioneel gebouw voor ontmoeten en verbinden

Een plek waar inwoners en organisaties activiteiten kunnen organiseren en waar er ruimte is om binnen te lopen voor een kop koffie en een praatje. Hier vinden inwoners een servicepunt en bibliotheek waar ze eventuele hulpvragen kunnen stellen. Dit kan een dorps huis zijn, maar dat hoeft niet. De gemeente ziet het behoud van zo'n locatie in de vier grote dorpen als haar verantwoordelijkheid. Als de functie of de betaalbaarheid van het gebouw onder druk komt te staan, is de gemeente bereid is een grotere rol te pakken (zie kader).

De MAG gaat uit van kracht van de samenleving

Dit betekent dat inwoners, verenigingen en organisaties zelf hun activiteiten organiseren met alles wat daarvoor nodig is. Daaronder valt ook de huisvesting. Activiteiten die geen eigen (exclusieve) ruimte nodig hebben, kunnen ruimte huren in het multifunctionele gebouw. Verenigingen en organisaties die behoefte hebben aan een thuishonk, zorgen hier zelf voor. De gemeente helpt met advies, kennis en kunde en verstrekt soms een subsidie om organisaties hierbij een steuntje in de rug te geven. Wanneer een organisatie een essentiële functie vervult (zoals de Voedselbank) kan dit ook iets meer dan een steuntje in de rug zijn.

Sportvoorzieningen nemen een bijzondere plaats in bij dit verhaal

Sport en bewegen is niet alleen gezond, maar heeft ook een belangrijke sociale functie. Meedoen, ontmoeten en samen organiseren; het gebeurt volop bij sportverenigingen. Sport vraagt om bijzondere voorzieningen, zoals sportvelden, sporthallen en zwembaden. Dit zijn complexe voorzieningen met intensief beheer die essentieel zijn voor de sport in De Ronde Venen. De gemeente zorgt voor deze voorzieningen. Niet alleen vanwege de wettelijke taak rond het bewegingsonderwijs, maar ook vanwege de maatschappelijke functie van sport en bewegen.

De gemeente helpt (sport)verenigingen door het mogelijk maken van een clubhuis op gemeentegrond

Op die manier hebben verenigingen de zeggenschap over hun accommodatie, zonder de noodzaak om de grondkosten te dragen. Voor veel van de Rondeveense verenigingen is dit al zo

geregeld. De gemeente waardeert het zelf organiserend vermogen van verenigingen en vindt dat belangrijk voor de samenleving. Voor nieuwe verenigingen of initiatieven zoekt de gemeente ook naar dit soort oplossingen.

Het Beleidsplan Maatschappelijk Vastgoed draagt bij aan deze uitgangspunten

Het zorgt ervoor dat de manier waarop de gemeente omgaat met maatschappelijk vastgoed transparant en eerlijk is. Dat is nodig, omdat er vraagstukken spelen die op dit moment niet met de bestaande kaders te beantwoorden zijn. Het gaat om vragen over de rol van de gemeente, het wel of niet in stand houden van vastgoed en welke maatschappelijke partners vastgoed gebruiken onder welke voorwaarden. Het beleidsplan vertaalt de visie naar concrete uitgangspunten en activiteiten die de verwezenlijking dichterbij brengen.

Multifunctionele centra in de vier grotere dorpen

In Wilnis combineert de Willisstee sportvoorzieningen, zalen en horeca. De gemeente gaat deze locatie samen met de Julianaschool opnieuw ontwikkelen om zo toekomstbestendige sport- en ontmoetingsmogelijkheden te bieden.

In Abcoude vervullen Het Sporthuis Abcoude (HSA) en het Piet Mondriaangebouw deze functie op een goede manier. Er is geen concrete aanleiding om hier iets aan te wijzigen. Als de (financiële) situatie wijzigt, is de gemeente er voorstander van om de multifunctionele gebouwen op dezelfde wijze te beheren en exploiteren als elders in de gemeente.

In Vinkeveen staat dorps huis De Boei met een gymzaal en verschillende zalen en horeca. De gemeente heeft zitting genomen in het stichtingsbestuur op vergelijkbare wijze als bij de Willisstee.

In Mijdrecht wordt een multifunctioneel gebouw gerealiseerd op plek van het huidige gemeentehuis. Hier wordt op de begane grond ruimte voor publieke en maatschappelijke functies ingericht zoals de bibliotheek en het servicepunt. Op dit moment vinden activiteiten op verschillende plekken plaats, zoals de bibliotheek, sporthallen en andere locaties.

3 Uitgangspunten

3.1 Vier uitgangspunten met concrete uitwerkingen

De vier uitgangspunten vatten samen hoe de gemeente omgaat met maatschappelijk vastgoed. De uitgangspunten zijn verder uitgewerkt, zodat ze houvast geven in concrete situaties. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en uitwerkingen toegelicht. Hoofdstuk 4 laat zien hoe ze in de praktijk worden gebracht.

3.2

Uitgangspunt 1: De gemeente faciliteert in de vier grote dorpen multifunctionele ruimte (op één of meerdere locaties); dit wordt samen met de rest van het maatschappelijk vastgoed maximaal benut, zodat het zo veel mogelijk bijdraagt aan gemeentelijke doelen; voor de overige dorpen worden de bestaande afspraken (in beginsel) gecontinueerd.

Uitgangspunt 2: De gemeente helpt bij het huisvesten van maatschappelijke activiteiten als dit niet vanuit de samenleving kan worden geboden.

Uitgangspunt 3: De gemeente regelt eigendom, beheer en exploitatie voor vergelijkbaar vastgoed op een vergelijkbare manier die past bij het type vastgoed (zoals omschreven in paragraaf 4.1).

Uitgangspunt 4: De gemeente kiest de weg van de geleidelijkheid bij het doorvoeren van de uitgangspunten. Bestaande afspraken en situaties worden gerespecteerd. In overleg en in samenwerking tussen gemeente en organisaties, worden stappen in de gewenste richting gezet.

Multifunctionele ruimte en maximaal rendement

De gemeente ondersteunt op dit moment op verschillende manieren op het gebied van maatschappelijk vastgoed:

- Ondersteuning door het bieden van accommodatie. Denk bijvoorbeeld aan de huisvesting van de Voedselbank of de verhuur van gebouwen aan de scouting, Stichting Tumult of Stichting De Paraplu.
- Ondersteuning van vastgoedeigenaren met kennis en kunde en soms financieel bij maatschappelijke exploitatie, onderhoud en beheer. Dit geldt bijvoorbeeld bij de kleinere dorpshuizen, maar kan ook verduurzamingsadvies betreffen.
- Ondersteuning maatschappelijke organisaties bij huisvesting. Bijvoorbeeld door met organisaties mee te denken over mogelijke locaties of door een bijdrage te leveren aan de huisvestingskosten.

Er zitten grenzen aan de mogelijkheden die de gemeente heeft om organisaties financieel of op een andere manier te helpen. De gemeente moet daarin keuzes maken. Uit oogpunt van doelmatigheid wil de gemeente dat deze ondersteuning terecht komt bij zo veel mogelijk inwoners en de inwoners die dit het hardst nodig hebben.

Uitgangspunt 1: De gemeente faciliteert in de vier grote dorpen multifunctionele ruimte (op één of meerdere locaties); dit wordt samen met de rest van het maatschappelijk vastgoed maximaal benut, zodat het zo veel mogelijk bijdraagt aan gemeentelijke doelen; voor de overige dorpen worden de bestaande afspraken (in beginsel) gecontinueerd.

Dorpshuizen zijn de centrale plek voor maatschappelijke activiteit in de dorpen. Een goed functionerend dorpshuis kan functioneren als het hart van het dorp en de plek waar inwoners en organisaties zich thuis kunnen voelen. Het beheer en de exploitatie van grotere dorpshuizen is een ingewikkelde opgave. De gemeente neemt deze taken waar en voor zover nodig over om het voortbestaan van de dorpshuizen te garanderen.

Uitwerking 1a: De gemeente bepaalt voor de vier grote dorpen wat er nodig is om de dorpshuisfunctie te hebben en te houden.

Of en hoe de gemeente ondersteunt is afhankelijk van het soort activiteiten en de behoefte van inwoners. Daarvoor deelt de gemeente activiteiten in in essentiële, beleidsondersteunende en overige activiteiten.

Uitwerking 1b: De gemeente ondersteunt niet alle organisaties op dezelfde manier en deelt daarvoor activiteiten in in essentiële, beleidsondersteunende en overige activiteiten.	
Essentiële Activiteiten	Bibliotheken, servicepunten, buurtkamers en de Voedselbank. Dit is de 'ruggengraat' van de maatschappelijke functies in de dorpen. Als de huisvesting hiervan in het geding komt, gaat de gemeente actief op zoek naar een oplossing. Structurele vestiging in gemeentelijk vastgoed is daarbij een optie.
Beleidsondersteunende activiteiten	De gemeente ondersteunt organisaties die voorzieningen en activiteiten organiseren die zich primair richten op de thema's uit de MAG. Deze steun kan financieel zijn, maar ook bestaan uit het meedenken over praktische oplossingen. Denk bij beleidsondersteunende activiteiten bij voorbeeld aan welzijnswerk, jeugd en jongerenwerk en eenzaamheid- of armoedebestrijding. Organisaties die hiervoor een permanent gebouw en/of ruimte nodig hebben, worden ondersteund in het vinden daarvan. Hiervoor kan ook gemeentelijk eigendom worden ingezet.
Overige activiteiten	Bij andere activiteiten en organisaties stelt de gemeente zich terughoudender op. De gemeente denkt mee, maar het vinden van de oplossing is primair aan de organisaties zelf. Het exclusief gebruik van (ruimtes in) gemeentelijk vastgoed kan alleen als tijdelijke overbruggingsoplossing. De gemeente stimuleert meervoudig gebruik van ruimten. Alle maatschappelijke organisaties kunnen dus (mits er ruimte is) ruimte huren in multifunctionele gebouwen en/of sportcomplexen.

Financiële ondersteuning aan eigenaren en/of andere organisaties vindt plaats in de vorm van een subsidie en daarmee raakt dit direct aan het gemeentelijk subsidiebeleid (12 december 2023). In het subsidiebeleid is vastgelegd dat basissubsidies worden verstrekt voor het ondersteunen van organisaties die activiteiten uitvoeren die bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelen. Het gaat daarbij zowel om steun voor de organisatie zelf als om steun voor specifieke activiteiten. Deze

organisaties zijn soms gehuisvest in gemeentelijk vastgoed, maar vaker in eigen of van derden gehuurd vastgoed.

Uitwerking 1c: Waar de gemeente substantieel bijdraagt aan de huisvesting van een organisatie, stelt ze voorwaarden die bijdragen aan het verhogen van het maatschappelijk rendement van het vastgoed.

- De gemeente neemt de voorwaarden voor financiële ondersteuning van vastgoedeigenaren en huisvesting van organisaties op in het subsidiebeleid en de bijbehorende subsidieregelingen.
- Subsidie voor huisvesting wordt pas toegekend als mogelijkheden van multifunctioneel gebruik van een gebouw en/of meervoudig gebruik van ruimtes in de omgeving volledig door de aanvrager zijn onderzocht.
- Wanneer de gemeente in belangrijke mate de financiële lasten en risico's van maatschappelijk vastgoed draagt, stelt ze zwaardere eisen aan de exploitatie en de programmering.

Specifieke voorwaarden aan de subsidieverlening liggen vast in een subsidieregeling of de afzonderlijke subsidiebeschikkingen. Als de gemeente substantieel bijdraagt aan de huisvesting van een organisatie stimuleert ze dat de ruimte efficiënt wordt gebruikt, zodat dat zoveel mogelijk inwoners ervan kunnen profiteren en dat er geen mensen worden uitgesloten.

Mogelijke voorwaarden:

- **Voorzieningen zijn toegankelijk en bereikbaar**

- o Bereikbaarheid en betreedbaarheid voor mensen met een beperking
- o Eenvoudige en toegankelijke aanvraag
- o Acceptabele prijzen / maatschappelijke tarieven
- o Minimaal kostendekkende tarieven voor niet-maatschappelijke gebruikers
- o Openingstijden
- o Beschikbaarheid van informatie

- **Er is behoefte aan de voorziening**

- o Aangevoeld wettelijke of essentiële activiteiten
- o Aangevoeld maatschappelijk of beleidsmatig belang

- o Doelgroep en bereik
- o Aantallen gebruikers in relatie tot omvang van voorziening

- **Gebouwen worden multifunctioneel gebruikt, ruimtes worden meervoudig gebruikt**

- o Multifunctioneel gebruik van gebouw door maatschappelijke functies
- o Meervoudig gebruik van ruimtes door maatschappelijke organisaties (ook bij gehuurde ruimte)
- o Gebruiksbezetting – ondergrens

- **Maatschappelijke en lokale activiteiten krijgen voorrang**

- o Rondeveense verenigingen en organisaties gaan voor
- o Activiteiten met maatschappelijk of beleidsmatig belang voor andere activiteiten

De door een stichting bestuurde dorpshuizen De Vijf Bogen in Baambrugge en De Springbok in De Hoef nemen een bijzondere positie in. Het beheer van maatschappelijk vastgoed is een belangrijke rol van deze organisaties. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid bij de ondersteuning van deze dorpshuizen, omdat de dorpshuizen ook gymzalen beheren en omdat ze een breed scala aan maatschappelijke voorzieningen faciliteren. Daarom ondersteunt de gemeente deze dorpshuizen als zij dit wensen met een jaarlijkse subsidie. De gemeente en de besturen hebben elkaar nodig om de dorpshuizen hun maatschappelijke functie zo goed mogelijk te laten vervullen. Dat vraagt om regelmatig contact en goede samenwerking.

Het ligt voor de hand om de contacten tussen besturen en de gemeente te laten aansluiten bij de jaarcyclus voor de subsidieverstrekking. Deze is in het gemeentelijk subsidiebeleid uitgewerkt. Tijdens deze contacten kan aan de hand van in de subsidiebeschikking opgenomen doelstellingen worden gesproken over hoe de exploitatie en activiteiten verlopen.

Ook het groot onderhoud komt in deze contacten aan de orde. Hiervoor is extra houvast nodig om ook een periode vooruit te kunnen kijken. Dit kan meer planmatig gebeuren dan tot op heden gebruikelijk was. Daardoor kunnen zowel dorpsbesturen als gemeente hier rekening mee houden. Hierbij is rol weggelegd voor de gebouwenbeheerder om te adviseren over het meerjarig onderhoudsplan. Dorpsbesturen maken een uitvoeringsplan (D)MJOP in overleg met de gemeente.

Uitwerking 1d: De gemeente laat elke 4 jaar een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) opstellen voor de dorpsbesturen. Hierop kunnen de besturen hun onderhoudsreservering afstemmen en kan de gemeente ramen met welke subsidieaanvragen rekening moet worden gehouden.

Criteria toewijzing maatschappelijk vastgoed

Een aantal gemeentelijke gebouwen wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties. De wijze waarop dit gebeurt is historisch gegroeid. Het is geen statische situatie. Regelmatig vinden er veranderingen plaats in organisaties, waardoor hun ruimtebehoefte wijzigt. Of er verandert wat aan de vastgoedkant, wanneer de gemeente of een andere eigenaar gebouwen sloopt of verbouwt.

De gemeente heeft maar beperkt maatschappelijk vastgoed in eigendom en kan dus niet alle organisaties die hierom vragen helpen met eigen vastgoed. Om willekeur te voorkomen is een methode nodig bij toewijzing. Het ligt voor de hand om daarbij het onderscheid tussen essentiële, beleidsondersteunende en overige activiteiten te gebruiken.

Uitwerking 1e: De gemeente gebruikt de volgende volgorde van prioriteiten bij verhuur van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed voor exclusief gebruik:

- A. Essentiële en wettelijke activiteiten hebben voorrang bij huisvesting in gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.
- B. Beleidsondersteunende activiteiten kunnen in gemeentelijk maatschappelijk vastgoed gehuisvest worden, als dat beschikbaar is. Wanneer dit niet zo is helpt de gemeente actief bij het vinden van een andere locatie.
- C. Sport-, muziek-, cultuur- en gezelligheidsorganisaties worden niet of alleen tijdelijk gehuisvest in gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.³

Om het maatschappelijk en economisch rendement van gebouwen te benutten (en dus leegstand te voorkomen) is het soms wenselijk om ook activiteiten uit de categorie “overige activiteiten” toe te laten. Dit is dan vooral een tijdelijke oplossing voor zowel gemeente als organisatie. Zodat een dergelijke verhuur de invulling met een essentiële activiteit of een andere invulling niet in de weg staat.

³ Dit gaat specifiek om exclusief gebruik van ruimten. Ruimten voor wisselende gebruikers, zoals sportzalen, worden gewoon verhuurd.

De voorwaarden bij uitwerking 2b gelden ook voor de afspraken die rond het gebruik van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed worden gemaakt: Multifunctioneel gebruik van gebouwen en meervoudig gebruik van ruimten wordt altijd onderzocht.

De gemeente heeft (langlopende) afspraken over huur van gemeentelijke gebouwen met een aantal partijen, die niet voldoen aan de bovenstaande prioriteiten. Het is niet de intentie dit op korte termijn te veranderen. Het kan wel nodig zijn in gesprek te gaan over de huurvoorwaarden vanuit de wens deze te harmoniseren. Dat gebeurt in goed overleg.

Wanneer een gebouw niet gebruikt wordt door een wettelijke of essentiële functie en dit ook niet te voorzien is, is het uit oogpunt van maatschappelijk en economisch rendement beter om te onderzoeken hoe dit gebouw anders kan worden ingezet.

Uitwerking 1f: Maatschappelijk vastgoed dat niet nodig is voor wettelijke of essentiële activiteiten krijgt een andere invulling of wordt afgestoten.

3.3 De gemeente speelt een terughoudende rol

De Ronde Venen kent een groot aanbod aan activiteiten die de gewenste effecten van de MAG ondersteunen. Gezelligheids- en sportverenigingen, buurtkamers, dorpshuizen, welzijnswerk en zo voort. De gemeente ziet pas een rol voor zichzelf als dat echt nodig is; als wat er écht nodig is in de dorpen in het geding komt.

Uitgangspunt 2: De gemeente helpt bij het huisvesten van maatschappelijke activiteiten als dit niet vanuit de samenleving kan worden geboden.

Uit de MAG volgt dat er minimaal mogelijkheden voor inwoners moeten zijn om;

- elkaar te ontmoeten;
- deel te nemen aan activiteiten of deze te organiseren;
- informatie en advies in te winnen;
- een eventuele hulpvraag te stellen.

In de praktijk gaan deze mogelijkheden vaak samen op. Bijvoorbeeld in de bibliotheken, waarvoor de gemeente een wettelijke netwerkverplichting heeft, of in de dorpshuizen. Belangrijk hierbij is dat het moet gaan om laagdrempelige mogelijkheden (vrije inloop, regelmatig open, betrouwbaar) voor brede doelgroepen van inwoners.

Uitwerking 2a: Voor informatie, advies en een eventuele hulpvraag is er in de 4 grote dorpen een servicepunt en een (uitgiftepunt van de) bibliotheek. Daarnaast is een uitgiftepunt van de Voedselbank voor alle inwoners binnen redelijke afstand bereikbaar.

Uitwerking 2b: In de 4 grote dorpen wordt een buurtkamer georganiseerd voor laagdrempelige ontmoetingsmogelijkheden.

Uitwerking 2c: De 4 grote dorpen beschikken over minimaal één accommodatie waar

periodieke of incidentele maatschappelijke activiteiten georganiseerd kunnen worden.

De gemeente stelt zich terughoudend op, maar wil graag ruimte bieden aan inwoners om zich te organiseren en een rol te spelen in het organiseren van maatschappelijke activiteiten. In de praktijk gebeurt dit al, zoals in de kleine dorpshuizen, het sporthuis in Abcoude en bijvoorbeeld in De Rank in Mijdrecht. Ook wanneer het beheer en de exploitatie van het gebouw is ondergebracht bij een professionele partij, is betrokkenheid van inwoners bij de activiteiten meer dan welkom. Uiteraard kan dit alleen worden ingevuld als vrijwilligers bereid zijn zich hier voor in te zetten.

Uitwerking 2d: Binnen de accommodaties met een dorpshuisfunctie wordt ruimte geboden aan inwoners om betrokken te zijn bij de invulling van de activiteiten.

3.4 Vergelijkbare oplossingen voor beheer en exploitatie

De gemeente is op verschillende manieren betrokken bij de instandhouding en het gebruik van maatschappelijk vastgoed en dorpshuizen. Het is niet goed navolgbaar wanneer voor de ene of de andere wijze van betrokkenheid is gekozen. Dat maakt situaties lastig vergelijkbaar en werkt willekeurig in de hand.

Uitgangspunt 3: De gemeente regelt eigendom, beheer en exploitatie voor vergelijkbaar vastgoed op een vergelijkbare manier die past bij het type vastgoed.

In aanloop naar dit beleidsplan is dit uitgewerkt in de 'Variantennota gemeentelijke betrokkenheid bij maatschappelijk vastgoed en dorpshuizen'. Hierin worden vier typen vastgoed beschreven en de voorkeursrelatie die de gemeente daarmee zou moeten hebben:

- Variant 1: Complex sport en welzijn (in gebouw)
 - o Voorkeursoplossing: Gemeentelijk eigendom met exploitatie door professionele beheerorganisatie
- Variant 1A: Complex sport en welzijn – geen eigendom gemeente
 - o Voorkeursoplossing: Bestaande situatie voortzetten, zakelijke relatie versterken gericht op prestaties en beperken van financiële risico's
- Variant 2: Eenvoudig dorpshuis met gymzaal
 - o Voorkeursoplossing: Gemeente minimaal eigenaar grond en ondersteunt structureel met subsidie voor activiteiten en instandhouding gebouw
- Variant 3: Overige gebouwen van derden (vaak met hoofdfunctie en medegebruikers)
 - o Voorkeursoplossing: Geen eigendom gemeente of gemeentelijk eigendom grond met recht van opstal. Eventuele ondersteuning gemeente voor activiteiten via subsidies. Geen structurele ondersteuning ten behoeve van instandhouding van het gebouw.
- Variant 4: Overige gemeentelijke gebouwen (vaak met specifieke functie)
 - o Voorkeursoplossing: Gemeentelijk eigendom, gemeente doet het eigenaarsonderhoud. Organisaties die gebruik maken van gebouwen betalen in beginsel kostprijs dekkende huur.

Op dit moment voldoet de situatie nog niet in alle gevallen aan de beschreven voorkeursvariant. In bijlage 2 is opgenomen onder welke variant de verschillende vastgoedobjecten vallen en is globaal opgenomen op welke punten nog niet aan deze oplossing wordt voldaan.

Uitwerking 3a: De gemeente werkt toe naar de voorkeursoplossing per vastgoedobject.

Panden die vallen onder variant 1 worden nu op verschillende manieren geëxploiteerd en beheerd. Het Veenweidebad en de Phoenix zijn ondergebracht bij commerciële partijen. De grote dorpshuizen worden beheerd door een stichtingsbestuur. Andere gymzalen en panden heeft de gemeente zelf in beheer. Deze versnippering maakt de situatie kwetsbaar, omdat de aanbesteding van dergelijke opdrachten, de aansturing van de stichtingen en het eigen beheer om verschillende vormen van deskundigheid vragen.

Uitwerking 3b: Voor sport- en welzijnscomplexen (variant 1) gaat de gemeente uit van een oplossing waarbij de volledige portefeuille wordt neergelegd bij 1 professionele partij. Deze oplossing:

- Draagt bij aan duurzame instandhouding en openstelling van de voorziening;
- Draagt bij aan de beheersbaarheid van kosten en risico's;
- Biedt ruimte om sport- en welzijnscomplexen die nu geen eigendom zijn van de gemeente (Variant 1A) op te nemen, wanneer de doelmatige besteding van middelen en risicobeheersing hier onder druk komt te staan.

Variante 2 is van toepassing op de kleine dorpshuizen. Variante 3 gaat vooral over (sport)verenigingen met een eigen locatie. In enkele gevallen is hier nog sprake van een huurrelatie. De gemeente is met de verenigingen in gesprek over het omzetten naar een recht van opstal. Dat geeft de verenigingen meer zeggenschap over hun eigen locatie. Om deze overdracht goed te kunnen laten verlopen zijn afspraken nodig over de kosten van onderhoud.

Uitwerking 3c: Verenigingsgebouwen worden in beginsel in recht van opstal overgedragen aan de gebruiker, waarbij de vereniging een overgangssubsidie ontvangt als tegemoetkoming in de onderhoudskosten.

Bij variante 4 treedt de gemeente voor een aantal panden op als vastgoedverhuurder. Daarmee is de gemeente economisch actief in de markt en is de wet Markt & Overheid (wet M&O) van toepassing. De wet M&O is ingevoerd om een gelijk speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen te bevorderen. Eén van de hoofdregels is dat als een overheid diensten aanbiedt op de markt minimaal de kostprijs in rekening moet worden gebracht. Bij verhuur van maatschappelijk vastgoed geldt dit principe ook.

De wet biedt een uitzonderingsmogelijkheid wanneer het vragen van een kostprijs dekkende huur niet in het algemeen belang is. Daartoe kan de gemeenteraad een zogenaamd "algemeen belang besluit (abb)" nemen. In De Ronde Venen geldt een abb voor verhuur van maatschappelijk vastgoed onder de kostprijs (raadsvoorstel nr. 0054/14 van 27 november 2014)⁴. De overweging hierbij was dat *het in rekening brengen van de integrale kostprijs ertoe leidt dat dergelijke*

⁴ <http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR344258>

organisaties hogere kosten krijgen en zo hun maatschappelijke, culturele en creatieve activiteiten door hun beperkte financiële armslag niet of niet volledig meer kunnen uitvoeren. <.> Het belang dat dergelijke instellingen hebben in de samenleving weegt zwaarder dan het commerciële belang dat partijen op de vastgoedmarkt hebben bij een integrale kostendoorberekening door de gemeente.

De gemeente verhuurt maar een beperkt aantal gebouwen. Welke organisaties hier gebruik van maken is historisch ontstaan en afhankelijk van of de gemeente toevallig aanbod had. Overige maatschappelijke organisaties huren of kopen op de commerciële markt; al dan niet met ondersteuning van de gemeente in de vorm van subsidie. Deze feitelijke situatie maakt dat de onderbouwing uit het abb niet heel sterk is.

Dit is eerlijker te maken door minimaal kostprijs dekkende huren te hanteren. Wanneer een organisatie hierdoor in de problemen komt, kan hij hier subsidie voor aanvragen. Daarbij gelden de voorwaarden uit paragraaf 3.2. Dit maakt het transparanter hoe de gemeente de organisaties ondersteunt en waarom. Daarbij is het goed te beseffen dat een niet kostprijs dekkende huur in feite indirect een subsidie is en niet transparant is.

Uitwerking 3d: Bij verhuur van maatschappelijk vastgoed wordt een kostprijs dekkende huurprijs berekend.

3.5 De weg van de geleidelijkheid in de uitvoering

Uitgangspunt 4: De gemeente kiest de weg van de geleidelijkheid bij het doorvoeren van de uitgangspunten. Bestaande afspraken en situaties worden gerespecteerd. In overleg en samenwerking tussen gemeente en organisaties, worden stappen in de gewenste richting gezet.

Een aantal uitgangspunten en uitwerkingen heeft als doel om de manier waarop de gemeente omgaat met het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed in gelijke gevallen gelijk te trekken. Daarbij gaat het om bijvoorbeeld verhuur, privaatrechtelijke constructies zoals een recht van opstal en subsidierelaties.

Het beleidsplan introduceert een aantal hulpmiddelen, die helpen om vergelijkbare situaties vergelijkbaar te behandelen:

- De onderverdeling in essentiële, beleidsondersteunende en overige activiteiten. En de consequenties die de gemeente daaraan verbindt als het gaat om verhuur en instandhouding van gebouwen.
- De onderverdeling in de 4 verschillende categorieën van maatschappelijk vastgoed. En de consequenties voor de gewenste wijze van beheer.
- Het uitgangspunt van kostprijs dekkende huur.

Bijlage 2 geeft een beeld van in hoeverre de huidige situatie voldoet aan de principes en uitwerkingen uit dit beleidsplan.

4 Uitvoering en borging

Dit hoofdstuk schetst hoe naar een meer geharmoniseerde situatie wordt toegewerkt. Daarbij respecteert de gemeente historisch gegroeide situaties en kiest ze voor geleidelijke aanpassingen in overleg met betrokkenen. De ontwikkelingen rond maatschappelijk vastgoed stonden niet stil na de startnotitie van februari 2023. Vandaar dat tijdens de totstandkoming van het beleidsplan de uitgangspunten al zijn toegepast. Dit hoofdstuk geeft per uitgangspunt aan hoe deze al is toegepast en wat de stappen zijn die nog moeten worden gezet.

4.1 Sturen op maatschappelijk rendement

Uitgangspunt 1: De gemeente faciliteert in de vier grote dorpen multifunctionele ruimte (op één of meerdere locaties); dit wordt samen met de rest van het maatschappelijk vastgoed maximaal benut, zodat het zo veel mogelijk bijdraagt aan gemeentelijke doelen; voor de overige dorpen worden de bestaande afspraken (in beginsel) gecontinueerd.

Uitwerking 1a: De gemeente bepaalt voor de vier grote dorpen wat er nodig is om de dorpshuisfunctie te hebben en te houden.

Uitwerking 1b: De gemeente ondersteunt niet alle organisaties op dezelfde manier en deelt daarvoor activiteiten in in essentiële, beleidsondersteunende en overige activiteiten.

Uitwerking 1c: Waar de gemeente substantieel bijdraagt aan de huisvesting van een organisatie, stelt ze voorwaarden die bijdragen aan het verhogen van het maatschappelijk rendement van het vastgoed.

Uitwerking 1d: De gemeente laat elke 4 jaar een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) opstellen voor de dorpshuizen. Hierop kunnen de besturen hun onderhoudsreservering afstemmen en kan de gemeente ramen met welke subsidieaanvragen rekening moet worden gehouden.

Uitwerking 1e: De gemeente gebruikt de volgende volgorde van prioriteiten bij verhuur van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed voor exclusief gebruik:

- A. Essentiële en wettelijke activiteiten hebben voorrang bij huisvesting in gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.
- B. Beleidsondersteunende activiteiten kunnen in gemeentelijk maatschappelijk vastgoed gehuisvest worden, als dat beschikbaar is. Wanneer dit niet zo is helpt de gemeente actief bij het vinden van een andere locatie.
- C. Sport-, muziek-, cultuur- en gezelligheidsorganisaties worden niet of alleen tijdelijk gehuisvest in gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.

Uitwerking 1f: Maatschappelijk vastgoed dat niet nodig is voor wettelijke of essentiële activiteiten krijgt een andere invulling of wordt afgestoten.

Huidige stand van zaken

Huisvesting essentiële, beleidsondersteunende en overige activiteiten

Het onderscheid tussen essentiële, beleidsondersteunende en overige activiteiten wordt bij lopende ontwikkelingen al gehanteerd. Bijvoorbeeld bij de herhuisvesting van de partijen die gebruik maakten van de Trekvogel. De Voedselbank kan opnieuw gebruik maken van gemeentelijk vastgoed. Met de overige gebruikers wordt gezocht afspraken die passen bij de functie die ze

vervullen. Daarbij wordt ook het principe van geleidelijkheid toegepast, zodat organisaties zich kunnen voorbereiden en zo nodig zelf op zoek kunnen naar passende oplossingen.

Onderhoud kleine dorpshuizen

Voor de kleinere dorpshuizen zijn in 2022 Duurzame Meerjaren Onderhoudsplannen (DMJOP's) gemaakt. Op basis daarvan wordt met name door De Springbok al gewerkt aan de uitvoering van de werkzaamheden. De Vijf Bogen kon hiermee nog niet beginnen, omdat het nog niet is gelukt afspraken te maken over waarborgen voor instandhouding van de gymzaal (zie paragraaf 4.3).

Verdere uitvoering en borging

Ontwikkeling De Willisstee

Op basis van de cijfers van de afgelopen jaren lijkt het voor de Willisstee niet mogelijk om een gezonde exploitatie rond te krijgen. Er zijn onvoldoende opbrengsten (naast de subsidie) om te kunnen reserveren voor groot onderhoud en verduurzaming van het dorpshuisdeel van het gebouw. Dit beleidsplan heeft als uitgangspunt om te streven naar maximaal maatschappelijk rendement van vastgoed dat de gemeente financieel ondersteunt. Met de herontwikkeling van de Willisstee in combinatie met de Julianaschool wordt een dorpshuis gerealiseerd waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten, waar de huidige activiteiten kunnen plaatsvinden en waar synergie tussen maatschappelijke organisaties kan ontstaan. De principes van het beleidsplan worden hierbij toegepast.

Uitvoering: Uitvoering overeenkomstig "Ruimtelijk Kader nieuwbouw Kindcentrum Koningin Juliana en dorpshuis De Willisstee"

Ontwikkeling De Boei

Ook bij De Boei is het lastig om een duurzaam gezonde exploitatie vorm te geven. Hier lijken kansen te liggen om meer organisaties gebruik te laten maken van deze ruimte en zo een bredere basis voor de instandhouding te creëren. De gemeente houdt op dit moment deze kansen in het oog en houdt contact met mogelijke gebruikers. De gemeente zet op een later moment (wanneer andere ontwikkelingen een stap verder zijn) weer actiever in op dit project

Uitvoering: Het college benut kansen wanneer deze zich voordoen en intensificeert dit in 2025/2026

Afstoten niet noodzakelijke panden

De Trekvogel, De Brug, en De Polderbloesem zijn vastgoedobjecten die niet (meer) nodig zijn voor de huisvesting van essentiële maatschappelijke functies. Met deze gebouwen of locaties kan invulling gegeven worden aan met name woningbouwdoelstellingen van de gemeente.

Uitvoering: Het college werkt kaders voor deze locaties uit en informeert de gemeenteraad

Voorwaarden aan subsidies

In het kader van de uitvoering van het subsidiebeleid worden subsidieregelingen gemaakt. Daarnaast wordt gewerkt aan betere indicatoren voor subsidieverstrekking. In overleg met de accounthouders van deze subsidies krijgen voorwaarden rond multifunctioneel en meervoudig gebruik van ruimte een plek in beschikkingvoorwaarden bij organisaties waarbij huisvestingskosten onderdeel uitmaken van de gesubsidieerde kosten.

Uitvoering: Borging in werkinstructies voor accounthouder subsidies

4.2 Waarborgen voor essentiële voorzieningen

Uitgangspunt 2: De gemeente helpt bij het huisvesten van maatschappelijke activiteiten als dit niet vanuit de samenleving kan worden geboden.

Uitwerking 2a: Voor informatie, advies en een eventuele hulpvraag is er in de 4 grote dorpen een servicepunt en een (uitgiftepunt van de) bibliotheek. Daarnaast is een uitgiftepunt van de Voedselbank voor alle inwoners binnen redelijke afstand bereikbaar.

Uitwerking 2b: In de 4 grote dorpen wordt een buurtkamer georganiseerd voor laagdrempelige ontmoetingsmogelijkheden.

Uitwerking 2c: De 4 grote dorpen beschikken over minimaal één accommodatie waar periodieke of incidentele maatschappelijke activiteiten georganiseerd kunnen worden.

Uitwerking 2d: Binnen de accommodaties met een dorpshuisfunctie wordt ruimte geboden aan inwoners om betrokken te zijn bij de invulling van de activiteiten.

Huidige stand van zaken

Essentiële voorzieningen

Een bibliotheek, servicepunt en buurtkamer zijn in de 4 grote dorpen beschikbaar en daarnaast diverse andere activiteiten die bijdragen aan de gewenste maatschappelijke effecten uit de MAG. Activiteiten en organisaties maken gebruik van een breed palet aan accommodaties, zoals scholen, bibliotheken, kerken en sportkantines. Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed speelt hierin maar een bescheiden rol. Van de essentiële voorzieningen is op dit moment alleen de vestiging van de Voedselbank in Mijdrecht direct afhankelijk van huisvesting door de gemeente. Het huisvesten van de Voedselbank is geen wettelijke verplichting van de gemeente, maar wel een essentiële voorziening voor de samenleving.

Integraal beeld maatschappelijk vastgoed

Een integraal beeld van het aanbod in De Ronde Venen is opgenomen in De Atlas Maatschappelijk Vastgoed. Dit is een momentopname van het voorjaar van 2023 waarin een scala aan maatschappelijke voorzieningen is opgenomen. Zorgvoorzieningen zijn niet meegenomen. Ook commerciële sportactiviteiten zijn buiten beschouwing gelaten. Mogelijk zijn er activiteiten of locaties gemist, want het is een divers overzicht waarin ook regelmatig veranderingen plaatsvinden. Toch geven de kaarten een mooi beeld van de spreiding van het aanbod over de dorpen van De Ronde Venen.

Betrokkenheid van inwoners

Betrokkenheid van inwoners bij de organisatie van activiteiten is op veel plekken vanzelfsprekend en waardevol. Door de bestuurswissel bij De Boei en De Willisstee is bij deze dorpshuizen hier extra aandacht voor nodig. De stichtingsbesturen zijn overgenomen, omdat met name het beheer van deze grote complexe gebouwen beter bij een professionele beheerder kan worden ondergebracht. Dit betekent niet dat inwoners geen actieve rol kunnen vervullen bij de programmering en het organiseren van activiteiten.

Verdere uitvoering en borging

Bewaken essentiële voorzieningen

De essentiële voorzieningen worden op dit moment geboden. Dit vraagt dus nu geen verdere actie. Deze voorzieningen kunnen de komende jaren door maatschappelijke of financiële oorzaken onder druk komen te staan. Het is aan de gemeente om dit te bewaken en tijdig in te grijpen als voorzieningen dreigen te verdwijnen.

Betrokkenheid van inwoners

Voor De Willisstee en De Boei worden stappen gezet om inwoners de ruimte te bieden voor betrokkenheid bij deze dorpshuizen. Daarbij denkt de gemeente aan het opzetten van een beheercommissie die een rol vervult in de dagelijkse activiteiten van het dorpshuis. Gelet op de herontwikkeling van De Willisstee, wordt in dit dorp gestart. De taken en bevoegdheden van deze commissie worden gezamenlijk uitgewerkt.

4.3 Transparantie en vergelijkbare behandeling vastgoedrelaties

Uitgangspunt 3: De gemeente regelt eigendom, beheer en exploitatie voor vergelijkbaar vastgoed op een vergelijkbare manier die past bij het type vastgoed.

Uitwerking 3a: De gemeente werkt toe naar de voorkeursoplossing per vastgoedobject.

Uitwerking 3b: Voor sport- en welzijnscomplexen (variant 1) gaat de gemeente uit van een oplossing waarbij de volledige portefeuille wordt neergelegd bij 1 professionele partij. Deze oplossing:

- Draagt bij aan duurzame instandhouding en openstelling van de voorziening;
- Draagt bij aan de beheersbaarheid van kosten en risico's;
- Biedt ruimte om sport- en welzijnscomplexen die nu geen eigendom zijn van de gemeente (Variant 1A) op te nemen, wanneer de doelmatige besteding van middelen en risicobeheersing hier onder druk komt te staan.

Uitwerking 3c: Verenigingsgebouwen worden in beginsel in recht van opstal overgedragen aan de gebruiker, waarbij de vereniging een overgangssubsidie ontvangt als tegemoetkoming in de onderhoudskosten.

Uitwerking 3d: Bij verhuur van maatschappelijk vastgoed wordt een kostprijs dekkende huurprijs berekend.

Uitgangspunt 4: De gemeente kiest de weg van de geleidelijkheid bij het doorvoeren van de uitgangspunten. Bestaande afspraken en situaties worden gerespecteerd. In overleg en samenwerking tussen gemeente en organisaties, worden stappen in de gewenste richting gezet.

Huidige stand van zaken

Bestuur grote dorpshuizen

In aanloop naar dit beleidsplan bleek dat het bestuur van de 2 grotere dorpshuizen (De Boei en De Willisstee) wilde terugtreden. De complexiteit van de exploitatie van een groter dorpshuis is groot en het was niet mogelijk opvolging te vinden. De gemeente heeft bij beide dorpshuizen als enig bestuurslid zitting genomen in het stichtingsbestuur. Dit is een tijdelijke constructie totdat de beide dorpshuizen samen met ander gemeentelijk maatschappelijk vastgoed bij een professionele beheerorganisatie kunnen worden ondergebracht.

Het voordeel van het voortzetten van het stichtingsbestuur als beheerder van De Boei en De Willisstee is dat er voor gebruikers en partners van deze dorpshuizen op korte termijn niets verandert. Contracten en roosters lopen gewoon door. Ondertussen kan een overgang naar een nieuwe beheerder zorgvuldig worden voorbereid.

De Vijf Bogen in Baambrugge

Voor De Vijf Bogen speelt dat zowel het gebouw als de grond onder het gebouw eigendom van de stichting zijn. Algemeen uitgangspunt voor kleine dorpshuizen is gemeentelijk grondeigendom als waarborg voor de beschikbaarheid van de gymzaal voor gymnastiekonderwijs naar de toekomst. Uiteraard is maatwerk mogelijk als deze waarborg op een andere wijze geboden kan worden. Hiervoor moet in overleg met het stichtingsbestuur een bevredigende oplossing voor partijen gevonden worden. Zodra dit gelukt is, kan de gemeente de middelen voor ondersteuning in het groot onderhoud en de verduurzaming van de gymzaal beschikbaar stellen.

Onderzoek professioneel beheer grote (sport)complexen

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de exploitatie van de grotere (sport) gebouwen met meerdere functies onder te brengen bij één professionele organisatie. Dit onderzoek is uitgevoerd door Synarchis uit Hardinxveld-Giessendam. De conclusie is dat voor onze gemeente de beste mogelijkheden liggen in het opzetten van een gemeentelijk sportbedrijf (met dienstverleningsovereenkomst) of het opzetten van een joint venture met NV SRO uit Amersfoort. Het college heeft besloten deze laatste optie verder te verkennen, omdat de gemeente in een joint venture de verantwoordelijkheid (en zeggenschap) deelt met een stevige, betrouwbare partner. En dat deze partner voor belangrijke voorwaarden voor een succesvol bedrijf (zoals deskundig management) kan zorgen.

Verdere uitvoering en borging

Verkenning joint venture

Met NV SRO wordt gewerkt aan het opzetten van een joint venture om sport- en ander maatschappelijk vastgoed in onder te brengen. Streefdatum voor overdracht is 1 januari 2026. Het gaat in ieder geval om het Veenweidebad, sporthal De Phoenix, De Eendracht, het Piet Mondriaangebouw, het NME centrum en De Boei en De Willisstee. Voor deze laatste twee moet in het proces het eigendom van de stichting aan de gemeente worden overgedragen. Dit wordt zorgvuldig voorbereid waarbij de beheerders en gebruikers goed in het proces worden meegenomen.

Uitvoering: Procesplan voorbereiding joint venture, procesplan eigendomsoverdracht De Boei en De Willisstee, wens- en bedenkingenprocedure gemeenteraad

Recht van opstal verenigingsgebouwen

De gemeente heeft nog enkele kleinere gebouwen in eigendom die door één vereniging worden gebruikt. Het gaat concreet om de gebouwen van scouting Mijdrecht, IJscclub Baambrugge en Tumult Abcoude. Ook voor ALTC in Abcoude geldt nog een verhuurrelatie, die in een recht van opstal kan worden omgezet. Op basis van de variantennota vallen deze gebouwen onder variant 3. Er vindt overleg plaats met de gebruikers over de mogelijkheid om deze gebouwen met een opstalrecht over te dragen. Daarbij denkt de gemeente aan een overgangssubsidie in de vorm van een percentage van het gereserveerde onderhoudsbudget bij de gemeente.

Uitvoering: Afspraken maken in goed overleg met gebruikers over voorwaarden en tempo van overdracht van gebouw

Meerjarig inzicht in financiën

Met de exploitatie en het beheer van (maatschappelijk) vastgoed is veel geld gemoeid. Dat gaat om middelen voor dagelijks onderhoud en beheer, om niet sluitende exploitaties, om groot onderhoud of verduurzaming en om ontwikkelingen zoals het bouwen van een nieuwe Willisstee of de overgang naar een professionele beheerder. Het beleidsplan geeft inzicht volgens welke principes de gemeente het maatschappelijk vastgoed wil inzetten. De stap die daarbij ook hoort is dat er inzicht komt in de meerjarige incidentele en structurele kosten en opbrengsten rond maatschappelijk vastgoed. Met als belangrijkste doel dat kosten voorspelbaar zijn, dat onderbouwde keuzes kunnen worden gemaakt en dat verantwoording kan worden afgelegd.

Uitvoering: In kaart brengen van kosten en opbrengsten per vastgoedobject en deze eenduidig verwerken in de begroting via een wijziging op de begroting 2024

Bijlagen

Bijlage 1: Raadsinformatie totstandkoming Beleidsplan Maatschappelijk Vastgoed

Datum	Onderwerp	Bijlagen
<i>Beleidsplan Maatschappelijk Vastgoed</i>		
23 februari 2023	Raadsvoorstel en besluit startnotitie Maatschappelijk vastgoed en dorpshuizen	<ul style="list-style-type: none"> Bijlage 1 Startnotitie Beleidsplan Maatschappelijk Vastgoed en dorpshuizen Bijlage 2 DMJOP's maatschappelijk vastgoed Bijlage 3 Rapportage Rkc onderzoek Dorpshuizen
31 mei 2023	230531 RIB maatschappelijk vastgoed en dorpshuizen	<ul style="list-style-type: none"> 230531 Bijlage 1 Varianten beheer en exploitatie 230531 Bijlage 2 factsheet ontwikkelingen per dorp
18 januari 2024	240118 RIB Voortgang Beleidsplan Maatschappelijk Vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> 240118 Bijlage 1 Belangrijkste uitgangspunten 240118 Bijlage 2 Atlas maatschappelijk vastgoed
11 juli 2024	20240711 RIB Voortgang Beleidsplan Maatschappelijk Vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> 20240711 Bijlage 2 Advies toekomstige exploitatie Synarchis 20240711 Bijlage 3 Advies Adviesraad Sociaal Domein
<i>Ontwikkelingen</i>		
12 april 2023	230412 RIB bestuurlijke invulling Stichting Dorpshuis Wilnis (dorpshuis De Willisstee)	
20 september 2023	230920 RIB Veenweidebad	<ul style="list-style-type: none"> 230920 Bijlage 1 Sociaal maatschappelijk verslag 2022 Veenweidebad
7 februari 2024	240207 RIB Stand van zaken Trekvogel	<ul style="list-style-type: none"> 240207 Bijlage 1. raadsvoorstel Hergebruik Trekvogelschool door maatschappelijke organisaties 20190627
8 februari 2024	240208 RIB De Vijf Bogen	<ul style="list-style-type: none"> 240208 Bijlage 1 Beantwoording schriftelijke vragen van Seniorenpartij DRV - De Vijf Bogen 240208 Bijlage 2 Beantwoording schriftelijke vragen van ChristenUnie-SGP PvdA-GroenLinks - De Vijf Bogen
7 maart 2024	240307 Raadsinformatiebrief Bestuur Stichting Ons Dorpshuis (sociaal cultureel centrum De Boei)	
10 april 2024	240410 Raadsinformatiebrief Stand van zaken gymzalen De Springbok en De Vijf Bogen	
26 september 2024	Raadsvoorstel Vervangende nieuwbouw Kon. Julianaschool en dorpshuis De Willisstee	<ul style="list-style-type: none"> Bijlage 1 Ruimtelijk Kader nieuwbouw Kindcentrum Koningin Juliana en dorpshuis De Willisstee (Inbo) Bijlage 2 Verkeersonderzoek Pieter Joostenlaan eo Wilnis (Goudappel) Bijlage 3 Milieuscan (Antea) Bijlage 4 a Rapportage dorpshuis De Willisstee (4Advies) Bijlage 4 b1 Ruimtestaat dorpshuis De Willisstee (4advies) Bijlage 4 b2 Relatieschema dorpshuis De Willisstee (4Advies)

- Bijlage 4 b3 Beeldverslag dorpshuis De Willisstee (4Advies)

<i>Gerelateerde plannen</i>		
30 maart 2023	raadsvoorstel en besluit IHP 230131 met wijzigingen na IHP	<ul style="list-style-type: none"> • Bijlage 1 - Definitief Rapport IHP DRV 230210 • Bijlage 2. Factsheets IHP DRV 230310 met aanpassingen na TC • Bijlage 3 - onderhouds- en duurzaamheid vlg DMJOP • Bijlage 4 - verordening 2023 + rode wijzigingen • Bijlage 5 - ledenbrief VNG herziene-modelverordening • Raadsvoorstel IHP voor wijzigingen TC • 230317 beantwoording vraag technische commissie 9 maart 2023 Scenario's rekenrente
27 november 2023	Raadsvoorstel en besluit Integraal Vastgoedbeheerplan 2023-2027	<ul style="list-style-type: none"> • Bijlage 1. Integraal vastgoedbeheerplan 2023-2027 • Bijlage 2. Objectenlijst • Raadsvoorstel Integraal Vastgoedbeheerplan 2023-2027 - oorspronkelijke versie
14 december 2023	Raadsvoorstel en besluit subsidiebeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Bijlage 1 Subsidiebeleid De Ronde Venen 2023 - 2030

Bijlage 2: Inventarisatie vastgoedobjecten in relatie tot voorkeursvarianten

Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed (gebouwen)

Er zijn 15 gebouwen in gemeentelijk eigendom die onder de definitie van maatschappelijk vastgoed vallen. De brandweerkazerne in Abcoude komt vrij voor een andere (mogelijk maatschappelijke) invulling. Drie gebouwen zijn bij één vereniging in gebruik, die niet onder de essentiële of beleidsondersteunende functies valt. Hier kan in overleg met de betrokken vereniging worden gezocht naar een overgang naar bijvoorbeeld een recht van opstal, waarmee de situatie vergelijkbaar wordt met andere verenigingen. Op dit moment wordt een aantal gebouwen niet of slechts gedeeltelijk gebruikt door essentiële of beleidsondersteunende functies. Deze zijn niet allemaal nodig om de ruimtebehoefte van zoekende partijen op te vangen. In de tabel is aangegeven welke gebouwen naar verwachting opnieuw een maatschappelijke functie kunnen krijgen en welke voor herontwikkeling in aanmerking komen. Met name de Trekvogel en de Brug komen in aanmerking voor herontwikkeling. In beide gebouwen zijn de komende jaren forse investeringen voor groot onderhoud en verduurzaming nodig.

Object	Adres	Gebruik	Functie	Ontwikkeling	Voorkeursoplossing variantennota
Sportzaal de Eendracht,	Eendracht 1, Mijdrecht	Wisselende gebruikers	Sportcomplex - meervoudig ruimtegebruik	Consolideren	Variant 1
Sporthal Phoenix	Hoofdweg 85A, Mijdrecht	Wisselende gebruikers	Sportcomplex - meervoudig ruimtegebruik	Consolideren	Variant 1
Zwembad Veenweidebad	Ontspanningsweg 1, Mijdrecht	Wisselende gebruikers	Sportcomplex - meervoudig ruimtegebruik	Consolideren	Variant 1
Piet Mondriaan gebouw	Broekzijdselaan 46, Abcoude	Exclusieve gebruiker(s)	Deels essentiële of beleidsondersteunende functies	Consolideren	Variant 1
Clubhuis IJbaan	IJbaan 6, Baambrugge	Exclusieve gebruiker(s)	Geen essentiële of beleidsondersteunende functies	Overdracht in overleg met gebruiker	Variant 3
Clubhuis Scouting	Oosterlandweg 2b, Mijdrecht	Exclusieve gebruiker(s)	Geen essentiële of beleidsondersteunende functies	Overdracht in overleg met gebruiker	Variant 3
ALTC clubgebouw	Zuster Claassenhof 15	Exclusieve gebruiker(s)	Geen essentiële of beleidsondersteunende functies	Overdracht in overleg met gebruiker	Variant 3
Jongeren centrum Tumult	Kerkplein 28, Abcoude	Exclusieve gebruiker(s)	Deels essentiële of beleidsondersteunende functies	Overdracht in overleg met gebruiker	Variant 3
NME gebouw en Paraplu	Pieter Joostenlaan 28/28A Wilnis	Exclusieve gebruiker(s)	Deels essentiële of beleidsondersteunende functies	Consolideren	Variant 1
Brede School Present	Johan van Renessestraat 16,	Exclusieve gebruiker(s)	Geen essentiële of	Consolideren	Variant 4

	Mijdrecht		beleidsondersteunende functies		
Brandweerkazerne Abcoude	Brandweerplein 5, Abcoude	Geen vaste gebruikers	Geen essentiële of beleidsondersteunende functies	Kansen nieuwe invulling of afstoten	Variant 4
Werkcentrum	Rondweg 1A, Mijdrecht	Exclusieve gebruiker(s)	Geen essentiële of beleidsondersteunende functies	Kansen nieuwe invulling of afstoten	Variant 4
Polderbloesem	Baljuwstraat 5, Mijdrecht	Geen vaste gebruikers	Geen essentiële of beleidsondersteunende functies	Mogelijk afstoten/herontwikkelen	
Sportzaal de Brug	Van Wassenaerstraat 9A/9, Mijdrecht	Wisselende gebruikers	Sportcomplex - meervoudig ruimtegebruik	Mogelijk afstoten/herontwikkelen	
Trekvogel	Karekiet 49, Mijdrecht	Exclusieve gebruiker(s)	Deels essentiële of beleidsondersteunende functies	Mogelijk afstoten/herontwikkelen	

Dorpshuizen

Het beleidsplan laat voor de dorpshuizen zien dat De Springbok en De Vijf Bogen als klein dorpshuis goed functioneren. Voor de Willisstee wordt een traject naar herontwikkeling ingezet. De Boei lijkt aan de grote kant voor de ruimtebehoefte in Vinkeveen. Het anders invullen van dit dorpshuis is echter geen eenvoudige opgave. Hier wordt de oplossing gezocht in het vinden van organisaties die gebruik willen maken van dit gebouw.

Object	Adres	Voorkeursoplossing variantennota	Bijzonderheden
De Springbok	De Hoef Oostzijde 61A, 1426 AG De Hoef	Variant 2	Geen bijzonderheden
De Vijf Bogen	Pr. Margrietstraat 10, 1396 JX Baambrugge	Variant 2	Borgen zekerheid instandhouding gymzaal
De Boei	Kerklaan 32, 3645 EV Vinkeveen	Variant 1	Onderzoek multifunctioneel / meervoudig gebruik
De Willisstee	Pieter Joostenlaan 24, 3648 XR Wilnis	Variant 1	Bepaalde bezetting, kleiner herontwikkelen

Overig maatschappelijk vastgoed in recht van opstal

Diverse verenigingsgebouwen en sportkantines zijn van de vereniging zelf op grond die in eigendom is van de gemeente. Deze constructie geeft de verenigingen maximale zeggenschap over hun faciliteiten.

Object	Adres	Voorkeursoplossing variantennota	Bijzonderheden
Tennisvereniging Mijdrecht (TVM)	Dr. J. van der Haarlaan 7, 3641 JW Mijdrecht	Variant 3	Recht van opstal
Tennisvereniging De Ronde Venen	Dr. J. van der Haarlaan 1, 3641 JW Mijdrecht	Variant 3	Recht van opstal
Stichting VLTV	Mijdrechtsedarsweg 3, 3645 GA Vinkeveen	Variant 3	Recht van opstal
Tennisvereniging Wilnis (TVW)	Pieter Joostenlaan 9, 3648 XR Wilnis	Variant 3	Recht van opstal
Hoefse Sportvereniging '69	Schattekerkerweg 6, 1426 AJ De Hoef	Variant 3	Recht van opstal
E.H.B.O.-Vereniging St. Lucas	Turelurenlaan 20, 3645 KH Vinkeveen	Variant 3	Recht van opstal
Stichting Tennisvereniging Baambrugge	Wethouder van Oostveenstraat 73A, 1396 KT Baambrugge	Variant 3	Recht van opstal
SV Argon	Hoofdweg 85B, 3641 PR Mijdrecht	Variant 3	Recht van opstal
Korfbalvereniging Atlantis	Hoofdweg 85A, 3641 PR Mijdrecht	Variant 3	Recht van opstal
Hockey vereniging "Mijdrecht"	Proostdijstraat 41, 3641 AT Mijdrecht	Variant 3	Recht van opstal
Combinatie Sportclub Wilnis	Pieter Joostenlaan 7, 3648 XR Wilnis	Variant 3	Recht van opstal / Erfpacht
Sportvereniging "Hertha"	Mijdrechtsedarsweg 4A, 3645 GA Vinkeveen	Variant 3	Recht van opstal
Korfbalvereniging De Vinken	Mijdrechtsedarsweg 4, 3645 GA Vinkeveen	Variant 3	Recht van opstal / Erfpacht
F.C. Abcoude	Ruwelspad 1, 1391 JA Abcoude	Variant 3	Recht van opstal
Stichting Zwembad Abcoude	Geinplein 3, 1391 JN Abcoude	Variant 3	Recht van opstal / Erfpacht
Algemene Jongeren Ontspanningsclub	Molenland 6, 3642 PZ Mijdrecht	Variant 3	Recht van opstal
Stichting Scouting Vinkeveen	Bonkestekersweg 3, 3645 KZ Vinkeveen	Variant 3	Recht van opstal
Hockey Vereniging Abcoude	Ruwelspad 3, 1391 JA Abcoude	Variant 3	Erfpacht
Verenigingsgebouw ONS STREVEN Buurtvereniging Amstelhoek	Engellaan 3A, 1427 AK Amstelhoek	Variant 3	Erfpacht