

Notitie maatschappelijk vastgoed

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Afbakening en proces	4
2.1 Doelstelling.....	4
2.2 Opdracht	4
2.3 Resultaat.....	4
2.4 Verwachting	4
2.5 Proces.....	4
3. Kader	5
4. Accommodatievisie	5
4.1 Accommodatie als middel.....	5
4.2 Rollen, betrokkenheid en verantwoordelijkheden	5
4.2.1 Rollen.....	5
4.2.2 Betrokkenheid	6
4.2.3 Verantwoordelijkheden	6
4.3 Beleidsuitgangspunten	6
4.3.1 Binnensportaccommodaties	6
4.3.2 Buitensportaccommodaties	7
4.3.3 Buurt- en dorpshuizen	7
4.3.4 Overige accommodaties.....	8
4.3.5 Zorg.....	9
4.3.6 Scholen	9
4.3.7 Kulturhusconcept.....	9
4.4 Integrale benadering	10
5. Ontwikkelingen en overig	10
5.1 Heroverweging fase vier.....	10

5.2 Maatschappelijk vastgoed	10
5.3 Vrijwilligersinzet.....	12
5.4 Openstaan voor slim samenwerken	12
5.5 Volgen ontwikkelingen Wmo	12
5.6 Kennis en ontwikkeling bij de partners.....	12
5.7 Maatschappelijke ontwikkelingen	13
5.7.1 Krimp.....	13
5.7.2 Gewijzigde leefstijlen	13
5.7.3 Woondorpen.....	14
6 Financiën	14
6.1 Welke financiële risico's zijn er voor de gemeente?.....	14
6.2 Mogelijke financiële consequentie in de toekomst	14
6.3 Maatschappelijk vastgoed is een (financieel) risico voor meerdere partijen	14
7. Concreet	15

1. Inleiding

Als we de term maatschappelijk vastgoed gebruiken, bedoelen we *een gebouw gerelateerde of openbare ruimte, die kan worden gebruikt voor sociale en culturele voorzieningen en activiteiten ten behoeve van leefbare en vitale wijken, buurten en kernen*. Kortom, maatschappelijk vastgoed biedt onderdak aan activiteiten die wij als belangrijk ervaren. Denk hierbij aan activiteiten die waardevol zijn voor de gemeenschap(szin) en bepaalde doelgroepen.

In vergelijking met andere gemeenten zijn de zorgen rondom het onderwerp maatschappelijk vastgoed in onze gemeente betrekkelijk. Ten eerste hebben we niet veel maatschappelijk vastgoed in eigendom. Dit is een bewuste beleidslijn geweest. Ook worden beheer en exploitatie vaak uitgevoerd door andere partijen en is de inzet van vrijwilligers op vele locaties groot. Daardoor voelen gemeente én gemeenschap zich verantwoordelijk voor ons maatschappelijk vastgoed. Daarnaast worden we zelfs in positieve zin genoemd; De samenwerking in het Holstohuis wordt in het professionele netwerk van maatschappelijk vastgoed als voorbeeld gesteld.

In deze notitie staan de belangrijkste uitgangspunten uit voorgaand beleid nogmaals genoemd, aangevuld met nieuwe uitgangspunten. Met deze herformulering beogen wij een beknopte notitie met duidelijke uitgangspunten.

2. Afbakening en proces

2.1 Doelstelling Notitie Maatschappelijk Vastgoed

Doelstelling: Een kader met duidelijke uitgangspunten, waarmee richting kan worden gekozen bij toekomstige vraagstukken op het gebied van maatschappelijk vastgoed.

2.2 Opdracht Notitie Maatschappelijk Vastgoed

Opdracht: Breng in beeld of het huidige gemeentelijke kader voldoende richting geeft bij actuele en toekomstige vraagstukken op het gebied van maatschappelijk vastgoed, met in achtneming van bestaande financiële uitgangspunten.

2.3 Resultaat

In het najaar van 2015 wordt er een richtinggevende beleidsnota Maatschappelijk Vastgoed vastgesteld: De beleidsnota geeft inzicht in het vraagstuk of het huidige gemeentelijke kader voldoende richting geeft bij actuele en toekomstige vraagstukken op het gebied van maatschappelijk vastgoed en geeft duidelijkheid over eventuele vervolgstappen.

2.4 Verwachting van Notitie Maatschappelijk Vastgoed

Bij aanvang van fase vier van de heroverweging leek er nog geen aanleiding om het beleid ten aanzien van maatschappelijk vastgoed te wijzigen en bestond vooral de behoefte om kritisch te kijken naar de uitvoering van het beleid. Met de voortgaande ontwikkelingen op het gebied van maatschappelijk vastgoed is de behoefte ontstaan aan een heroriëntatie van bestaand, gemeentelijk beleid. Geeft het bestaande, gemeentelijke beleid voldoende richting bij actuele vraagstukken?

Maatschappelijk vastgoed heeft veel raakvlakken met andere onderwerpen en dat maakt het complex. Een integrale aanpak met betrekking tot het onderwerp maatschappelijk vastgoed is daarom belangrijk.

2.5 Proces

Om aan de opdracht te kunnen voldoen, is eerst onderzocht of het bestaande gemeentelijk beleid voldoende kader geeft. De belangrijkste uitgangspunten, die nog steeds van toepassing zijn, worden in deze notitie opnieuw genoemd. Aangevuld met nieuwe uitgangspunten, gebaseerd op actualiteiten, verwachten wij een werkbaar kader te bieden voor de komende jaren. Een kader dat stevig richting geeft, maar toch voldoende ruimte geeft bij veranderende omstandigheden.

Bij het opstellen van de notitie zijn interne en externe partners geraadpleegd.

3. Kader

Visiedocument sport- en welzijnsaccommodaties (2007)

Evaluatie Visiedocument sport- en welzijnsaccommodaties (2012)

Startnotitie maatschappelijk vastgoed (2014)

Voortgangnotitie maatschappelijk vastgoed (2015)

4. Accommodatievisie

4.1 Accommodaties als middel

De gemeente heeft beleidsdoelen voor verschillende onderwerpen geformuleerd. Accommodaties zijn geen doel op zich, maar een middel om beleidsdoelen te realiseren. Voorbeelden van beleidsonderwerpen die een relatie hebben met accommodaties zijn: onderwijs, zorg, jeugd, sport en Wmo.

Accommodaties worden gebouwd voor vele jaren. Aangezien omgeving, maatschappij en daarop afgestemd beleid in de loop der jaren kunnen veranderen, is het belangrijk dat gebouwen multifunctioneel zijn. Bij nieuwbouw- en aanbouw wordt daar rekening mee gehouden.

4.2 Rollen, betrokkenheid en verantwoordelijkheden

4.2.1 rollen

Vanwege maatschappelijke veranderingen, is de rol van de gemeente niet meer vanzelfsprekend hetzelfde als voorheen. Wij onderscheiden de volgende rollen waar wij als gemeente mee te maken kunnen hebben:

- De (rand)voorwaardenscheppende rol
- De uitvoerende, faciliterende, verbindende en participerende rol
- De initiërende, coördinerende rol

De (rand)voorwaardenscheppende rol

De gemeente is verantwoordelijk voor het actueel houden van haar beleidskaders. Met de komst van deze notitie, zijn de beleidskaders met betrekking tot maatschappelijk vastgoed voor de komende jaren vastgelegd. Toch is de beleidsvisie, zoals beschreven in deze notitie, geen statisch document en kan deze in samenspraak met het maatschappelijk veld worden geëvalueerd en worden bijgesteld. Zo ontstaat er draagvlak, betrokkenheid en vertrouwen. Het is aan de maatschappelijke partners om de kansen, die voorliggend beleid biedt, te pakken en te vertalen in hun eigen handelen. Daar waar een spanningsveld ontstaat tussen (beleids)regels en een maatschappelijk initiatief, kan de gemeente maatwerk toepassen. Daar waar mogelijk wordt de regeldruk beperkt. Daarnaast draagt de gemeente zorg voor een goede en veilige inrichting van de openbare infrastructuur, welke randvoorwaardelijk is voor de (door)ontwikkeling van Olst-Wijhe

De uitvoerende, faciliterende, verbindende en participerende rol

Er wordt een groter appèl gedaan op de verantwoordelijkheden, de competenties en het probleemoplossend vermogen van het maatschappelijk veld. Maatschappelijk zelfbestuur, gemeenschapszin en betrokkenheid zijn daarbij essentieel. Een dergelijke samenleving vraagt om een overheid die ruimte biedt aan maatschappelijke initiatieven en deze faciliteert. De gemeente gaat niet op de stoel van de 'ondernemer' zitten, maar is voornamelijk volgend. Dat betekent dat de gemeente inspeelt op ontwikkelingen vanuit de maatschappij, aansluit bij kansrijke initiatieven en 'investeert' in initiatieven waar energie zit. Daarnaast fungeert de gemeente als 'spin in het web'. De gemeente behoudt het overzicht, verbindt initiatieven met elkaar, wakkert samenwerking aan en bevordert kennisdeling. De gemeente kan in sommige gevallen optreden als (co-)financier van initiatieven. De gemeente biedt op deze manier dat extra steuntje in de rug.

Het aspect relatiemanagement is een continu aandachtspunt. De gemeente moet betrokken, zichtbaar, toegankelijk en benaderbaar zijn. De betrokkenheid van maatschappelijke partners moet gehandhaafd blijven. Ambassadeurs en beeldbepalende stakeholders zijn erg belangrijk voor de gemeente. Het is voor de gemeente onmogelijk om met iedere afzonderlijke partij een jaarlijks regulier overleg te voeren. Daarom organiseren wij in 2015 een bijeenkomst voor de vertegenwoordigers van de buurt- en dorpshuizen en waarderen wij de ontwikkeling van het sportplatform. De gemeente staat altijd open voor een (regulier)

overleg indien het maatschappelijk veld daarom vraagt. Ook schuift de gemeente op aanvraag als partner aan en stelt ze haar kennis ter beschikking.

De initiërende, coördinerende rol

Vanwege de veranderende rol van de overheid zal de initiërende en coördinerende rol (in tegenstelling tot voorgaande jaren) afnemen. Indien een initiërende en/of coördinerende rol (een trekkersrol) van de gemeente gewenst en/of vereist is, kan (mits het initiatief past binnen de kaders van deze beleidsvisie) op incidentele basis tijd en/of geld vrijgemaakt worden. Dit zal afgewogen moeten worden binnen het totale gemeentelijke beleid.

4.2.2 Betrokkenheid

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat de gemeente bij voorkeur geen eigenaar van accommodaties is en het beheer en exploitatie in handen van particulier initiatief legt.

De (indirecte) betrokkenheid van de gemeente bij maatschappelijk vastgoed in de gemeente verschilt per accommodatie. Wij hebben bijvoorbeeld een subsidierelatie met de accommodaties waar sprake is van bewegingsonderwijs, omdat gemeenten een wettelijke verantwoordelijkheid hebben voor het aanbieden van bewegingsonderwijs. In het *overzicht accommodaties* (bijlage 1) is een onderverdeling gemaakt van maatschappelijk vastgoed op basis van de betrokkenheid:

- Eigendom gemeente
- Subsidierelatie met gemeente
- Overig, waaronder ook scholen en zorgaccommodaties



4.2.3 Verantwoordelijkheden

Ook als de gemeente geen relatie heeft met een accommodatie, kan de gemeente verantwoordelijkheid voelen. Zoals eerder genoemd is een accommodatie immers een middel om beleidsdoelen te bereiken. De gemeente wil uitdragen dat maatschappelijk vastgoed een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van gebruikers (betrokkenheid organisaties en burgers) en de gemeente.

4.3 Beleidsuitgangspunten:

In deze paragraaf worden belangrijke beleidsuitgangspunten beschreven voor de sportaccommodaties, de dorp- en buurthuizen, overige accommodaties. Ook wordt aandacht besteed aan de onderwerpen scholen, zorgaccommodaties en de evaluatie van het Kulturhusconcept. Per onderwerp wordt eerst het bestaande beleid beschreven, daarna vindt (her)formulering plaats.

Beleidsregels

De *beleidsregels nieuwbouw, uitbreiding en aanpassing van accommodaties* (2009) zijn opgesteld voor sport- en sociaal- culturele accommodaties. In de *beleidsregels* staan de voorwaarden omschreven waaronder subsidie kon worden aangevraagd. De subsidie bedraagt maximaal 1/3 deel van de investeringskosten.

Tot 2013 is veel geïnvesteerd in accommodaties waarmee de infrastructuur voor accommodaties goed op orde was. De raad heeft daarom met het vaststellen van de notitie *Evaluatie visiedocument Sport- en Welzijnsaccommodaties* in februari 2013 besloten om vier jaren geen voorstellen te doen om een investeringsbudget vrij te maken met betrekking tot de *beleidsregels nieuwbouw, uitbreiding en aanpassing van accommodaties* (2009).

4.3.1 binnensportaccommodaties

In Olst-Wijhe is sprake van twee goed uitgeruste sportaccommodaties in de grootste kernen (Olst en Wijhe) en een aantal gymvoorzieningen. Momenteel zijn alle gymzalen functioneel en in gebruik. Tijdens heroverwegingsfase vier is onderzocht of de gemeente beheer en exploitatie van de gymzalen De

Watertorenstraat (Olst) en De Nieuwe Coers (Wesepe) kon overdragen aan de gebruikers. Het onderzoek naar de overdracht van beheer en exploitatie past in het beleid: Naast de twee goed uitgeruste sporthallen, wordt met betrekking tot de kleinere gymzalen de functionaliteit en mate van gebruik afgewogen. Bij de Watertorenstraat bleek overdracht van beheer en exploitatie niet wenselijk vanwege de hoge bezettingsgraad van voornamelijk het gymonderwijs. In Wesepe is in goed overleg met Plaatselijk Belang gekozen voor inzet van vrijwilligers, waardoor een besparing is behaald.

Vanuit de ontwikkelingen en afspraken rondom het voorzieningshart Wesepe is afgesproken om na deze raadsperiode de mogelijkheid van een concentratie van voorzieningen in Wesepe te onderzoeken.

Bestaand beleid

In de oplegnotitie bij het visiedocument Sport- en Welzijnsaccommodaties staat omschreven dat we streven naar voldoende en goed geoutilleerde binnensportaccommodaties die voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve eisen van de verenigingen. Daarbij werd gedacht aan een beperkt aantal binnensportaccommodaties in de grote kernen (Olst en Wijhe) met optimale gebruiksmogelijkheden en in de overige kernen kleinere gymzalen.

In het visiedocument werd beschreven dat de overige binnensportvoorzieningen behouden dienden te worden ten behoeve van het bewegingsonderwijs en de lokale verenigingen; de binnensportaccommodaties vervullen ook een functie in het kader van de leefbaarheid in de kern.

(her)nieuw(d) beleid

De goed geoutilleerde binnensportaccommodaties in de grote kernen zijn belangrijk. Deze dienen ook als uitvalsbasis voor sportverenigingen in de kleine(re) kernen die wensen hebben waar de kleinere gymzalen niet aan (kunnen) voldoen.

4.3.2 buitensportaccommodaties

De gemeente heeft een rol bij vier buitensportparken in Olst-Wijhe: Sportpark Overwetering (Olst), Sportpark Zandhuisweg (Wijhe), Sportpark De Muggert (Wesepe) en het sportveld in Welsum.

Bestaand beleid

Bij de sportparken Overwetering (Olst), de Muggert (Wesepe) en Zandhuisweg (Wijhe) zijn op basis van het bestaande beleid kunstgrasvelden aangelegd. Het kunstgras voldoet zeker aan een behoefte. Uitbreiding van het aantal sportvelden is niet aan de orde. Kleedgebouwen en kantines zijn eigendom van de sportvereniging.

(her)nieuw(d) beleid

Voor het onderhoud van de huidige sportvelden wordt gewerkt met een onderhoudsplanning. De huidige onderhoudsplanning loopt ten einde. Daarom wordt volgend jaar een nieuwe onderhoudsplanning opgesteld. In de onderhoudsplanning zijn zowel de kunstgrasvelden als de natuurgrasvelden opgenomen.

Op landelijk niveau vindt discussie plaats over wenselijkheid van de financiering van kunstgrasvelden door lokale overheden. Er wordt gezocht naar nieuwe financieringsmodellen. Ook gemeente Olst-Wijhe gaat op zoek naar alternatieven voor de financiering van kunstgrasvelden in de toekomst.



4.3.3 Buurt- en dorpshuizen

In het coalitieakkoord 2014 - 2018 worden de buurt- en dorpshuizen specifiek benoemd: *Multifunctionele accommodaties, buurt- en dorpshuizen of algemene ruimtes in ander maatschappelijk vastgoed vervullen een belangrijke functie binnen de welzijnszorg. Het zijn voorzieningen waar de inwoners elkaar kunnen ontmoeten, ondersteunen en ontspannen.*

Buurt- en dorpshuizen zijn van belang voor de leefbaarheid in de kernen. Inwoners zijn zich hier van bewust; bij alle buurt- en dorpshuizen is sprake van inzet door vrijwilligers. In de kernen Boerhaar, Boskamp, Den Nul, Elshof, Herxen, Middel, Olst, Welsum, Wesepe en Wijhe zijn buurt- en dorpshuizen te vinden. Het Spoc in Wijhe en het Holstohuis in Olst worden multifunctionele accommodaties (Mfa's) genoemd. Vanwege de leesbaarheid noemen we deze accommodaties (Mfa's) buurt- en dorpshuizen.

De financiële rol en betrokkenheid van de gemeente bij deze accommodaties kan enigszins verschillen. Dit heeft verschillende oorzaken:

- Situatie vanuit het verleden
- De wensen, inzichten en mogelijkheden van de betrokkenen bij de buurt- en dorpshuizen
- De grootte en complexiteit van de woonkern en het betreffende dorps- of buurthuis.

We beseffen dat de buurt- en dorpshuizen een belangrijke rol kunnen vervullen bij de veranderingen die voortvloeien uit de Wmo. De invulling van de verbinding tussen Wmo en buurt- en dorpshuizen (bijvoorbeeld sociale ontmoeting) is in ontwikkeling. De invulling betreft maatwerk en zal per dorps- en buurthuis verschillen.

Bestaand beleid

Hoewel het uitgangspunt is dat eigendom en beheer en exploitatie van accommodaties zoveel mogelijk in handen van particulier initiatief ligt, zijn er verschillen in de insteek bij buurt- en dorpshuizen. Verschillen zijn aanwezig door de aard en de grootte van de woonkernen, de aard van de accommodaties, de behoefte van de inwoners en de historie. In alle buurt- en dorpshuizen is sprake van inzet door vrijwilligers. Dat is niet alleen wenselijk, maar ook noodzakelijk in verband met de financiële haalbaarheid om buurt- en dorpshuizen in stand te houden. De gemeenschapsaccommodaties moeten worden behouden in het kader van leefbaarheid in de kernen, mits daarvoor voldoende lokaal draagvlak is.

(her)nieuw(d) beleid

Juist voor buurt- en dorpshuizen is het niet wenselijk om strakke regels te formuleren. Maatwerk is belangrijk. Maatschappelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot gewijzigde situaties bij de buurt- en dorpshuizen. Het streven blijft om de bestaande sociaal-culturele voorzieningen te behouden, maar daaraan wordt toegevoegd: "niet tegen elke prijs". Als het functioneren of het voortbestaan maatschappelijk vastgoed in gevaar komt, dwingen de financiële ontwikkelingen ons mogelijk tot het maken van keuzes.

Belangrijke aspecten bij een dergelijke afweging zijn:

- De maatschappelijke waarde die wordt toegekend aan het maatschappelijk vastgoed
- overige voorzieningen en alternatieven in de woonkern
- grootte van de woonkern
- mate van gebruik van het maatschappelijk vastgoed
- draagvlak van lokale inwoners



4.3.4 Overige accommodaties

Voor overige accommodaties, zoals bijvoorbeeld de kinderboerderijen, blijft van toepassing dat de eigendom en beheer en exploitatie zoveel mogelijk in handen van particulier initiatief is of wordt gebracht.

4.3.5 Zorg

Gemeente heeft geen zorgcentra in eigendom en geen rol in beheer / exploitatie. We hebben wel belang bij woonzorgcentra. Ontwikkeling: door de wijzigingen in zorgindicatie blijven ouderen langer thuis wonen. Dat kan leiden tot leegstand in de bestaande zorgcentra. De invulling van deze leegstand kan van invloed zijn op de exploitatie van accommodaties die wel in ons bezit zijn of die we financieren. De gemeente blijft dit proces samen met de eigenaren en zorginstellingen volgen en denkt mee in oplossingen.



Woonstichtingen moeten sinds de herziene woningwet per 1 juli 2015 onderscheid maken in zorgvastgoed en overig maatschappelijk vastgoed. Consequentie is dat de rol van SallandWonen in relatie tot zorgvastgoed hetzelfde kan blijven. Over de rol van SallandWonen in overig maatschappelijk vastgoed staat meer vermeld in paragraaf 5.6.

4.3.6 Scholen

Met 14 basisscholen en 1 school voor Voortgezet Onderwijs beschikt Olst-Wijhe over een relatief groot aanbod van onderwijsvoorzieningen. De afgelopen 7 jaar is het leerlingenbestand in het PO sterk teruggelopen met ruim 300 kinderen, een gemiddelde daling van zo'n 18%. De komende jaren wordt een verdere daling voorzien; de oudste basisschool in de gemeente (o.b.s. "Elshof") heeft inmiddels op 1 augustus 2015 haar deuren moeten sluiten.



Minder leerlingen betekent tegelijkertijd een toename van de leegstand in schoolgebouwen en daarmee hogere kosten van instandhouding. De financiële consequenties van de wetswijziging overheveling buitenonderhoud per 1 januari 2015 maakt het voor de besturen nog eens extra lastig; het scholenbestand in Olst-Wijhe is namelijk sterk verouderd en vraagt om grote investeringen, die slechts deels door rijksvergoeding worden gedekt. Dit vraagt om een andere benadering van onderwijshuisvesting. Samen met schoolbesturen zoeken we naar oplossingen voor een toekomstbestendige huisvesting van ons onderwijs. Het leegstandsprobleem/vraagstuk betrekken we hierbij.

(her)nieuw(d) beleid

Terugdringing van leegstand in combinatie met het flexibel inzetten van schoolgebouwen zijn als speerpunten van beleid genoemd, de recente ontwikkelingen nopen echter tot verdergaand onderzoek: hoe kan de onderwijshuisvesting in Olst-Wijhe zodanig efficiënt en toekomstbestendig worden ingericht dat er voldoende en kwalitatief goede voorzieningen kunnen blijven bestaan? De gemeente zal in nauw overleg met de schoolbesturen in het IHP 2016-2019 hieraan nadrukkelijk aandacht besteden. Dit kan leiden tot herformulering van beleid.

4.3.7 Kulturhusconcept

De ontwikkellijnen van het Kulturhusconcept zijn; beheer en exploitatie van een aantal accommodaties, dienstverlening, (culturele) activiteitenprogrammering en vrijwilligersondersteuning/leefbaarheid. In de notitie evaluatie Kulturhusconcept leest u vooral over de resultaten van het inhoudelijke concept en de doorontwikkeling daarvan. In deze notitie wordt de relatie van maatschappelijk vastgoed en het Kulturhusconcept beschreven.

Ut Huus beheert op dit moment een aantal grote accommodaties die aangemerkt kunnen worden als maatschappelijk vastgoed, namelijk:

- het Holstohus,
- de sporthallen en multifunctionele ruimten op het SPOC-park in Wijhe,
- het infocentrum IJssel Den Nul,
- en de sportparken in Wijhe, Wesepe en Olst.



Bestaand beleid

Bij de locaties Holstohus, Infocentrum en het Spoc is SallandWonen eigenaar van de accommodatie en neemt Ut Huus beheer, exploitatie en inhoudelijke programmering voor haar rekening. De samenwerking tussen SallandWonen, Ut Huus bij de grotere accommodaties en gemeente is als wenselijk beschreven in een beleidsdocument van de gemeente en een beproefd concept. De samenwerking is gebaseerd op het uitgangspunt dat genoemde organisaties de rol vervullen waar zij goed in zijn.

Met vertegenwoordigers van SallandWonen en Ut Huus zijn gesprekken gevoerd over het onderwerp maatschappelijk vastgoed. De inbreng vanuit hun expertise en vakgebied is verwerkt in deze notitie.

(her)nieuw(d) beleid

De samenwerking met SallandWonen, Ut Huus en gemeente is waardevol en wordt voortgezet. Wij stellen voor een structureel overleg in regelmatige frequentie met SallandWonen en Ut Huus te organiseren. In dat overleg kunnen de locaties worden besproken waarbij sprake is van samenwerking tussen SallandWonen, Ut Huus en gemeente. Gerelateerde onderwerpen om te bespreken zijn bijvoorbeeld indexering en flexibiliteit in de verhouding maatschappelijk en zakelijk gebruik. Daarnaast zou het goed zijn om de waardendiscussie te voeren: In de huidige tijdsgeest kijken we steeds vanuit het beperken van *kosten*, maar we zouden ook kunnen kijken wat de *waarde* is van de geleverde diensten en ontstane activiteiten. Hoe kunnen we de waarde concreet maken?

Ook voor algemene ontwikkelingen rondom maatschappelijk vastgoed is het functioneel om kennis en kunde vanuit de organisaties met elkaar te delen.

4.4 Integraal naar accommodaties kijken

Maatschappelijk vastgoed heeft altijd te maken met wet- en regelgeving. De meest bekende voorbeelden daarvan zijn bestemmingsplannen, gebruiks- en horecaverGUNningen. Als de situatie rondom een accommodatie wijzigt, zal altijd toetsing van wet- en regelgeving plaats moeten vinden.

In paragraaf 4.1 is al genoemd dat veel beleidsonderwerpen een relatie hebben met accommodaties. Beslissingen over maatschappelijk vastgoed, kunnen invloed hebben op de (uitvoering van) beleidsonderwerpen. Het is daarom van belang om bij toekomstige vraagstukken met betrekking tot maatschappelijk vastgoed de beleidskaders van gerelateerde onderwerpen erbij te betrekken.

5 Ontwikkelingen en overig

5.1 Heroverweging fase vier

In heroverweging fase vier zijn verschillende scenario's onderzocht, die bijdrage leveren aan een sluitende begroting van de gemeente. In bijlage 2 staat de stand van zaken beschreven van de scenario's met betrekking tot maatschappelijk vastgoed.

5.2 Maatschappelijk vastgoed

In kwantiteit is er op dit moment voldoende maatschappelijk vastgoed aanwezig in de gemeente Olst-Wijhe. Op sommige locaties ontstaat leegstand. De weergave in onderstaande figuur geeft verschillende scenario's weer van mogelijke acties bij leegstand.

Leegstand



(Wat is de oorspronkelijke rol van de gemeente?
Wijzigt de rol van de gemeente?)

Verbeteren exploitatie

- Verlagen kosten / inzet vrijwilligers
- verbeteren (commerciële) inhuur
- sponsoring / subsidies



geer resultaat



Andere rol of ander organisatorisch (en verdien-)model



Tijdelijke leegstand accepteren --> (financiële consequenties)



verkleinen accommodatie --> eenmalige investering



samenvoegen van accommodaties waardoor locatie vrijkomt



herbestemmen / verkopen



slopen

Algemeen uitgangspunt:

Bij vraag naar maatschappelijk vastgoed wordt eerst gekeken naar mogelijkheden in bestaande accommodaties. Bij het ontstaan van aanzienlijke leegstand in een accommodatie wordt onderzocht of het samenvoegen van activiteiten met een andere accommodatie mogelijk is.

We zien door leegstand concurrentie ontstaan tussen accommodaties ontstaan. Dat kan ertoe leiden dat de exploitatie van alle accommodaties problematisch wordt. Als accommodaties een eigendoms- of subsidierelatie hebben met de gemeente, kan de gemeente een regierol en randvoorwaarden afspreken. In andere situaties kan de gemeente haar positie inzetten en mogelijk bemiddelende rol spelen.

Ook in winkelcentra en in de agrarische sector is sprake van leegstand. Door integraal naar leegstand te kijken, kunnen we voorkomen dat oplossingen voor leegstand in de ene sector, geen nadelige gevolgen hebben voor de andere.

Indien sprake is van nieuwbouw (ter vervanging van maatschappelijk vastgoed) wordt aandacht besteed aan multifunctionaliteit en duurzaamheid.

5.3 Vrijwilligersinzet

Vele vrijwilligers zijn actief betrokken bij maatschappelijk vastgoed. Uiteraard zijn we als gemeente erg tevreden met de inzet en betrokkenheid van vrijwilligers, maar inzet van vrijwilligers kan ook kwetsbaar zijn. We moeten ons realiseren dat er grenzen zijn aan de wenselijkheid en de mogelijkheden om taken en verantwoordelijkheden aan vrijwilligers over te laten. Steeds moet bewust een afweging worden gemaakt wat door vrijwilligers kan worden gedaan en waar de inzet van professionals noodzakelijk is. Een afweging kan worden gebaseerd op onderwerpen als: complexiteit, schaalgrootte, kennis, kwaliteit, continuïteit, juridische verantwoordelijkheid en veiligheid. Het is lastig om daarin één lijn te kiezen; maatwerk blijft belangrijk.

5.4 Openstaan voor slim samenwerken

Door samenwerken ontstaat niet altijd financieel voordeel, maar wel kwaliteitsverbetering, professionalisering van de vastgoedorganisatie en vermindering kwetsbaarheid.

De maatschappij is constant in verandering. Door de huidige tijdsgeest zijn we ons ervan bewust dat iedereen kan bijdragen. We willen daarom verkenning blijven uitvoeren naar nieuwe mogelijkheden zoals het inrichten van leer-werkplekken of samenwerken met bedrijven (stage- en ervaringsplekken) en verenigingen. Het *overzicht accommodaties* (bijlage 1) kan daarbij een bruikbaar hulpmiddel zijn.

5.5 Volgen ontwikkelingen Wmo

We onderzoeken of het mogelijk is om een deel van de (maatwerk)voorziening begeleiding Wmo te verplaatsen naar een algemene voorziening. Wat de effecten zijn van de vraag naar accommodatie vanuit de veranderingen in de zorg en de Wet maatschappelijke ontwikkelingen voor de gemeente, is nog niet goed in te schatten. Een sportplatform, vanuit sportverenigingen in Olst-Wijhe, onderzoekt de mogelijkheid om zich te ontwikkelen als sportdorp. Verbinden en ontmoeten, pijlers van de Wmo, spelen in de ontwikkeling tot sportdorp een belangrijke rol.

5.6 Kennis en ontwikkelingen bij de partners

Bij de partners van de gemeente is kennis aanwezig over de ontwikkelingen in maatschappelijk vastgoed. Voor maatschappelijk vastgoed zijn Ut Huus en SallandWonen belangrijke partners. Met vertegenwoordigers van Ut Huus en SallandWonen zijn gesprekken gevoerd over het onderwerp maatschappelijk vastgoed. Informatie uit deze gesprekken is verwerkt in deze notitie.

Per 1 juli 2015 is de herziene woningwet in werking getreden. De focus van woonstichtingen, waaronder SallandWonen komt primair te liggen op het verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met lagere inkomens of uit bijzondere doelgroepen. De rol van SallandWonen bij accommodaties zoals het SPOC, het Holstohuis en het Infocentrum mag van de wet worden behouden. Nieuwbouw of aankoop door SallandWonen van dergelijke accommodaties zijn vanwege de gewijzigde wetgeving in de toekomst echter niet meer toegestaan. Omdat uit inventarisatie is gebleken dat in de gemeente Olst-Wijhe geen behoefte is aan meer maatschappelijk vastgoed, heeft de nieuwe wetgeving op korte en middellange termijn geen gevolgen voor het onderwerp maatschappelijk vastgoed.

Een voorbeeld van kennis bij de partners is een onderzoek dat SallandWonen heeft laten uitvoeren. Het onderzoek naar duurzame leefbaarheid en vitaliteit heet "het maatschappelijk bestemmingsplan". SallandWonen moet steeds meer terug naar haar kerntaak. SallandWonen heeft zichzelf in het verleden gecommitteerd aan maatschappelijke doelstellingen. Vanuit wetgeving worden nu aan de woonstichtingen beperkingen opgelegd. Het maatschappelijk bestemmingsplan was erop gericht om samenwerking tussen

de sociale partners te bevorderen, met als doel dat we gezamenlijk de verantwoordelijkheid voelen voor duurzame leefbaarheid.

Ut Huus participeert in verscheidene landelijke netwerkgroepen. SallandWonen en Ut Huus brengen hun kennis “mee” naar onze gezamenlijke overleggen. Gezien de verwachting dat de ontwikkelingen rondom maatschappelijk vastgoed de komende periode actueel blijven, zoeken we naar een nieuwe vorm van afstemming.

5.7 Maatschappelijke ontwikkelingen

Welke ontwikkelingen zien wij nu en verwachten wij voor de toekomst?

5.7.1 Krimp

Decennia lang was sprake van bevolkingsgroei. Trendbureau Overijssel verwacht dat de groei tot 2025 afvlakt, maar dat nog geen sprake is van krimp¹.

Wel zal sprake zijn van vergrijzing en ontgroening. Voor maatschappelijk vastgoed verwachten we op korte termijn geen grote gevolgen vanuit vergrijzing / ontgroening. Schoolgroepen worden bijvoorbeeld eerst kleiner voordat het aantal groepen zal verminderen. Op korte termijn zal de inhuur van scholen in sportaccommodaties niet om reden van ontgroening afnemen. Daarbij sporten ouderen meer dan vroeger en blijven langer actief in de samenleving.

Vergrijzing kan leiden tot meer alleenstaanden en een grotere eenzaamheid. Ouderen zijn in de afgelopen tijd rijker geworden, maar zullen in de toekomst meer voor (zorg)voorzieningen moeten betalen.

Op de lange termijn kan krimp realiteit worden. In *toekomstverkenning dorpen trendbureau Overijssel* beschrijft men het effect van krimp in dorpen:

“Gemeenten krijgen te maken met krimp, en deze slaat het eerst neer in dorpen en buurtschappen. Of, en de mate waarin, dat gebeurt is sterk afhankelijk van ligging en aantrekkelijkheid van de gemeenschappen. Het is mogelijk dat van dorpen die dicht bij elkaar liggen, het ene dorp vitaal is en het andere niet. Aandacht voor deze diversiteit is essentieel. Aantrekkelijkheid is afhankelijk van een groot aantal factoren. Krimpbegeleiding zal een issue worden. Wellicht is ‘liefdevol verwaarlozen’ soms een optie, maar in andere situaties kan slopen de betere keuze zijn.”

Bovenstaande ontwikkeling betekent dat niet alleen de aanwezigheid van accommodaties belangrijk is, maar ook de kwaliteit en inhoudelijke programmering van de accommodaties. Dit is een belangrijke motivatie om vast te houden aan maatwerk per locatie.

5.7.2 Gewijzigde leefstijlen

Onder invloed van social media verlopen contacten sneller en lijken mogelijkheden onbeperkt. Vaste activiteiten, met bijbehorende verplichtingen, en lang van te voren geplande afspraken verliezen aan populariteit. Het verenigingsleven heeft moeite met het vinden van goede bestuurders die bereid zijn zich voor een langere periode aan de organisatie te binden. Bij bijvoorbeeld de theaters wint de ad hoc verkoop wint ten koste van de voorverkoop. Ook bij inhuur van accommodatie is deze trend merkbaar. Vast gebruik vermindert en incidenteel gebruik neemt toe. Meer multifunctioneel gebruik brengt meer werk in beheer met zich mee. In het commerciële segment is veel concurrentie. Het is merkbaar dat partijen aan het “shoppen” zijn en dat brengt gewissel met zich mee.

Ondanks de afname van openbaar vervoer, neemt de mobiliteit vooralsnog toe. Het is niet goed te voorspellen wat voor invloed mobiliteit heeft op consumentengedrag en de exploitatie van maatschappelijk vastgoed.

Veranderende relatiepatronen en partnerkeuze leiden tot andere leefstijlen. Midden- en hogere klassen eisen maatwerk en kwaliteit. Men maakt bewust keuzes voor gezin, werk- en leefomgeving en voert deze ook door. De behoefte aan kwaliteit betekent een belangrijke impuls voor serviceverlening

¹ Uit: conclusies verkenning demografie trendbureau Overijssel 2008

in de regio, maar stelt ook hoge eisen aan de kwaliteit van faciliteiten. Ontbreekt deze service dat zal men eerder geneigd zijn te vertrekken. Binding aan de regio en ook sociale cohesie staan daardoor onder druk.²

Het is onbekend hoe de financiële positie van mensen zich ontwikkelt en wat de gevolgen daarvan zijn voor (de exploitatie van) maatschappelijk vastgoed. Ook als de bestedingsruimte van inwoners zich positief ontwikkelt, betekent dat niet automatisch een gunstig effect op de exploitatie van maatschappelijk vastgoed. Mensen beslissen immers zelf over hun uitgaav patroon en bestedingsdoelen.

5.7.3 Woondorpen

Trendbureau Overijssel ziet de trend dat dorpen vooral woonplaatsen worden. Vanwege de mobiliteit speelt het leven zich veel meer af op regionaal dan op lokaal niveau. Voorzieningen worden dan opgeschaald:

“Voorzieningen, winkels en bedrijven zullen in kleinere dorpen verdwijnen. Op zichzelf is de woonkwaliteit van Overijssel een pré voor de regio. Met de ‘economie van het wonen’ kunnen we ons versterken. Aan de andere kant is vooral het verdwijnen van ontmoetingsplaatsen, of dat nu het schoolplein, de winkel of het dorps huis is, wel gevoelig. Kunnen we in de toekomst werken aan nieuwe ontmoetingsplekken – al dan niet virtueel?”

Samen met de partners in de samenleving willen we op zoek naar het ontwikkelen van instrumenten om deze mogelijke trend van een positieve inhoud te voorzien.

6 Financiën

6.1 Welke financiële risico's zijn er voor de gemeente?

De financiële risico's voor de gemeente zijn moeilijk te kwantificeren. De bezettingsgraad van de accommodaties, het draagvlak van de gemeenschap evenals de mate en organisatie van activiteiten beïnvloeden de exploitatie van (ons) maatschappelijk vastgoed.

Daar waar concreet risico's ontstaan, worden deze in beeld gebracht: Bij de begroting en de jaarrekening worden risico's herijkt en beschreven in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing.

6.2 Mogelijke financiële consequenties in de toekomst

6.2.1 Onzekerheid inkomsten

Maatschappelijke gebruikers zijn vaak afhankelijk van subsidies, die de laatste jaren onder druk staan. Ook commerciële partijen hebben vaak minder budget te besteden dan voorheen, vanwege de veranderende financiële positie. Ook geldstromen in onderwijs en zorg nemen af. Behalve “shoppen” vragen gebruikers soms om huurverlaging. Huurverlaging is niet altijd mogelijk, omdat de exploitatie daarmee in gevaar komt.

6.2.2 Onderhoud

Het is belangrijk om in voldoende mate onderhoud te plegen aan gebouwen. Een verschraving van het onderhoud kan immers betekenen dat op een later moment hogere kosten ontstaan. Voor de accommodaties in gemeentelijk eigendom wordt gewerkt met meerjarenonderhoudsplanningen. Elk jaar wordt bekeken of het geplande onderhoud werkelijk nodig is.

6.3 Maatschappelijk vastgoed is een (financieel) risico voor meerdere partijen

Ook als de gemeente geen directe rol heeft bij maatschappelijk vastgoed, is het mogelijk dat de gemeente wordt benaderd bij (financiële) problemen. Bij elke benadering zal met de betreffende partijen worden meegedacht in een oplossing(srichting). Het is mogelijk dat de gemeente door een samenloop van gebeurtenissen in een andere rol terechtkomt (zie paragraaf 4.2 rollen / verantwoordelijkheden).

² Uit: conclusies verkenning demografie trendbureau Overijssel

7 Concreet

De stappen naar uitvoering (uitvoeringsplan):

- Handhaven van een aantal beleidsvoornemens uit (de evaluatie van) het visiedocument sport- en welzijnsaccommodaties:
 - Beheer en exploitatie wordt, in principe, bij derden ondergebracht.
 - Ruimte voor lokaal maatwerk.
 - Kwaliteit en optimaal gebruik van voorzieningen.
- Voorstel voor structuur in samenwerking met Ut Huus en SallandWonen.
- Voor strategische afstemming met betrokkenen (sportverenigingen, buurt- en dorpshuizen, zorginstellingen, schoolbesturen, peuter- en kleuterwerk) bij reguliere overleggen het onderwerp maatschappelijk vastgoed agenderen.
- Planning onderhoud velden buitensport en financiering kunstgras in toekomst.
- Onderzoeken concentratie van voorzieningen Wesepe.
- Verdere invulling van verbinding tussen Wmo en buurt- en dorpshuizen.
- Bij (toekomstige) leegstand streven naar herinvulling en op zoek naar (herbestemmings)mogelijkheden.