



# Accommodatiebeleid 2012

## Gemeente Vlissingen

Een onderzoek naar en een advies over het bezit, de inzet en het beheer van gemeentelijke accommodaties in Vlissingen.

**Vlissingen, mei 2012**

Versie 1.0 (definitief)

Project: Accommodatiebeleid

**Rapportage opgesteld door:**

De projectgroep Accommodatiebeleid bestaande uit;

C. Casetta

A. Davidse (projectleider)

R. Dekkers

J. Hinz

G. de Rijke

J. Wisse



G E M E E N T E  
**VLISSINGEN**

# Accommodatiebeleid 2012

## Gemeente Vlissingen

Een onderzoek naar, en een advies over, het bezit, de inzet en het beheer van gemeentelijke accommodaties in Vlissingen.

Adviserend rapport



Plaats: Vlissingen  
Datum : Mei 2012  
Versie: 1.0 (definitief)  
Project: Accommodatiebeleid

Opgesteld door: De projectgroep Accommodatiebeleid

**Naam**

Claudia Casette  
Adrie Davidse  
Roland Dekkers  
Jeroen Hinz  
Gerard de Rijke  
Jeroen Wisse

**E-mail**

<a href="mailto:cca@vlissingen.nl">cca@vlissingen.nl</a>	0118-487286
<a href="mailto:ade@vlissingen.nl">ade@vlissingen.nl</a>	0118-487262
<a href="mailto:rds@vlissingen.nl">rds@vlissingen.nl</a>	0118-487464
<a href="mailto:jhz@vlissingen.nl">jhz@vlissingen.nl</a>	0118-487245
<a href="mailto:gre@vlissingen.nl">gre@vlissingen.nl</a>	0118-487129
<a href="mailto:jwe@vlissingen.nl">jwe@vlissingen.nl</a>	0118-487132

## Inhoudsopgave

<b>SAMENVATTING</b> .....	<b>4</b>
<b>ACCOMMODATIEBELEID 2012</b> .....	<b>5</b>
<b>1 INLEIDING</b> .....	<b>6</b>
1.1 PROJECT ACCOMMODATIEBELEID .....	6
1.2 ACHTERGRONDEN .....	6
1.3 PROBLEEMSTELLING EN ONDERZOEKSVRAAG.....	7
1.4 GEWENST RESULTAAT .....	8
<b>2 ONDERZOEK</b> .....	<b>9</b>
2.1 ONDERZOEKSOPZET.....	9
2.2 THEORETISCH/ CONCEPTUEEL MODEL.....	9
2.3 PROJECTSTRUCTUUR .....	11
2.4 PROJECTGRENZEN .....	11
2.5 INTERVIEWS .....	11
2.6 QUICK-WINS.....	12
2.7 BETROKKENEN.....	12
<b>3 HET VERTREKPUNT</b> .....	<b>13</b>
3.1 BELEID.....	13
3.1.1 <i>Accommodatiebeleid</i> .....	13
3.1.2 <i>Overig beleid</i> .....	14
3.1.3 <i>Andere vormen van beleid</i> .....	14
3.2 ACCOMMODATIEOVERZICHT .....	14
3.2.1 <i>Soorten accommodaties</i> .....	15
3.2.2 <i>Vormen van eigendom</i> .....	16
3.2.3 <i>Vormen van gebruik</i> .....	16
3.3 FINANCIËN (HUIDIGE SITUATIE) .....	17
<b>4 DE BEVINDINGEN</b> .....	<b>19</b>
4.1 RELATIE MET OVERIGE BELEIDSTERREINEN .....	19
4.2 VRAAG VERSUS AANBOD VAN RUIMTE .....	19
4.3 ONTWIKKELINGEN EN TRENDS .....	20
4.4 AFSTOTEN VAN ACCOMMODATIES .....	22
4.4.1 <i>Behoud en/of afstoten</i> .....	22
4.4.2 <i>Draagvlak</i> .....	23
4.4.3 <i>Financiën</i> .....	23
4.5 TARIEVEN.....	24
4.6 BEHEER .....	25
<b>5 DISCUSSIE</b> .....	<b>27</b>
<b>6 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN</b> .....	<b>28</b>
6.1 ALGEMEEN.....	28
6.2 IMPLEMENTATIE .....	28
6.2.1 <i>Uitvoeringsplan</i> .....	28
6.2.2 <i>Dagelijkse praktijk</i> .....	28
6.3 ACCOMMODATIEBELEID 2012 (DE BELEIDSKADERS).....	29
<b>LITERATUURLIJST</b> .....	<b>30</b>
<b>BIJLAGE 1, ACCOMMODATIEOVERZICHT</b> .....	<b>31</b>
<b>BIJLAGE 2, VRAGENLIJST INTERVIEWS</b> .....	<b>33</b>

## Samenvatting

Voor het behalen van doelstellingen uit de verschillende beleidsterreinen heeft de gemeente Vlissingen een groot aantal accommodaties in bezit en beheer. Vanwege de vele keuzes die gemaakt moeten worden in relatie tot de gemeentelijke accommodaties is er dringend behoefte aan helder beleid op dit gebied. De huidige economische situatie en de relatie met diversen andere ontwikkelingen in de stad versterken deze behoefte. De gemeente Vlissingen mist echter een vastgesteld integraal beleid met betrekking tot het bezit, de inzet en het beheer van de gemeentelijke accommodaties. Om die reden is in 2011 gestart met het project accommodatiebeleid.

Het doel van het project Accommodatiebeleid is te komen tot een duidelijk kader waarbinnen afwegingen kunnen worden gemaakt als het gaat over de noodzaak van bezit, het op een efficiënte wijze inzetten en op een vastgesteld kwaliteitsniveau onderhouden van de accommodaties. Hierdoor is bestuurlijke afstemming, behoudens politieke sensitiviteit, per afzonderlijk geval niet meer direct noodzakelijk.

Het opstellen van dat beleid is op projectmatige wijze aangepakt. In 2010 werd er een projectgroep gevormd die begin 2011 een projectplan heeft opgesteld. In mei 2011 heeft het college van B&W ingestemd met dit projectplan en daarmee met uitvoering van het project 'Accommodatiebeleid'. Hierbij is wel de voorwaarde gesteld prioriteit te geven aan de inventarisatie van mogelijk af te stoten gebouwen en mogelijke quick-wins door afstoting van eigendom. Uit de eerste inventarisatie is naar voren gekomen dat twee leegstaande woonhuizen onderdeel uitmaakte van het totale bezit. Deze woonhuizen zijn op basis van eerdere besluitvorming verkocht en hiermee is de bezuinigingstaakstelling voor 2011 op de verkoop van gebouwen behaald.

Bij het bepalen van de omvang van het project is gebleken dat voor een deel van de gemeentelijke accommodaties al vastgesteld beleid is en daarom zijn deze accommodaties niet verder in het onderzoek betrokken. Het gaat hierbij om onderwijshuisvesting en de gebouwen voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Voor deze beide groepen zijn reeds integrale en strategische huisvestingsplannen vastgesteld.

Het onderzoek in het project was voornamelijk gericht op het verkrijgen van een goed inzicht in de omvang van het bezit, de betrokken beleidsterreinen, de gebruikers en de trends en ontwikkelingen. Dit inzicht is verkregen door een interne inventarisatie van de gebouwen en bijbehorende gegevens, het houden van gesprekken met de beleidsmedewerkers in de gemeentelijke organisatie en met de gebruikers van de accommodaties.

De algehele conclusie uit het onderzoek is dat het accommodatiebezit van de gemeente Vlissingen een omvang heeft die niet goed is afgestemd op de behoefte en doelstellingen uit het sectorbeleid. Verder zijn er meer beschikbare vierkante meters dan dat er vraag is, met als gevolg dat accommodaties niet efficiënt worden gebruikt. Het grote aantal gebouwen van een soms matige kwaliteit vraagt veel aandacht op het gebied van beheer en onderhoud. Selectief terugdringen van het bezit kan een positief effect hebben op de kwaliteit van de gebouwen en op het resultaat van de exploitatie. In de markt bieden zich steeds meer partijen aan die ruimte aanbieden voor maatschappelijke activiteiten. Dit zijn voornamelijk maatschappelijke organisaties met een eigen accommodatie, die medehuurd zoeken. Dit aanbod kan betekenen dat de gemeente minder maatschappelijke ruimte hoeft aan te bieden.



## Accommodatiebeleid 2012

Op basis van de bevindingen uit het project wordt de gemeente Vlissingen geadviseerd de onderstaande beleidsregels te hanteren voor de toekomstige keuzes omtrent gemeentelijke accommodaties.

### De 3 pijlers **Bezit**, **Inzet** en **Beheer**

#### Zo min mogelijk bezit

Een accommodatie is een middel voor het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen. Deze doelstellingen worden gevormd in het sectorbeleid. Het hebben van accommodaties is geen doel op zich en zou daarom afgestemd moeten worden op de volgende kaders:

- Accommodaties dienen als middel voor realisatie van gemeentelijke doelstelling uit het sectorale beleid.
- Het ruimte aanbod uit de markt wordt zoveel mogelijk benut voor invulling van de vraag.
- Gemeentelijk aanbod wordt zoveel mogelijk gecentraliseerd (op beleidsinhoudelijke gronden en/of geografisch clusteren).
- Bij mono gebruik van een accommodatie heeft eigendomsoverdracht de voorkeur.
- Zakelijke rechten als erfpacht en opstalrecht worden aangewend als middel om het gemeentelijk bezit terug te dringen en eigen initiatief van organisaties mogelijk te maken.
- Bij grensoverschrijdende belangen wordt afstemming gezocht met buurgemeenten.

#### Een zo efficiënt mogelijke inzet

Om de tarieven van de accommodaties acceptabel te houden is het van belang de kosten te drukken en de bezetting te optimaliseren. Hiervoor moeten accommodaties zo efficiënt mogelijk worden verhuurd. Onderstaande kaders dienen hierbij als leidraad.

- De exploitatie van gemeentelijke accommodaties gebeurt zoveel mogelijk kostendekkend, waardoor verkapte subsidiëring zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- De verhuur van gemeentelijke accommodaties gebeurt via een centraal loket.
- Verhuur van de beschikbare ruimte gebeurt zo efficiënt mogelijk, en met oog voor de te realiseren beleidsdoelstellingen.
- Het loket vervult mede de makelaars functie tussen vraag en aanbod van gemeentelijke accommodaties.

#### Zo efficiënt mogelijk beheer en waar mogelijk op afstand

De beheer- en onderhoudskosten zijn een belangrijke kostenpost bij de accommodaties. Door het beheer zo efficiënt mogelijk in te richten kan het gewenste kwaliteitsniveau worden vastgehouden tegen minimale kosten. Hiervoor dienen de volgende kaders te worden gehanteerd.

- Het dagelijks beheer van de accommodaties zoveel mogelijk vorm te geven door inzet van de gebruikers of vrijwilligers op basis van bindende afspraken.
- Bij gemeentelijk beheer zoeken naar de meest efficiënte wijze van beheer en waar mogelijk gebruik maken van technische oplossingen als toegangscontrole en cameratoezicht.
- Het onderhoud van de accommodaties uit te voeren volgens een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) en op een acceptabel kwaliteitsniveau.
- Waar mogelijk het onderhoud uitbesteden op basis van kwalitatieve afspraken.
- Bij keuzes op het gebied van beheer en onderhoud moet aandacht zijn voor duurzaamheid en energiebesparing.

# 1 Inleiding

Deze rapportage is een weergave van de onderzoeksresultaten uit het project accommodatiebeleid. In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en de achtergronden besproken als ook de probleemstelling de onderzoeksvragen en de doelstelling. In de verdere hoofdstukken wordt ingegaan op de opzet van het onderzoek, de resultaten en de conclusie en aanbevelingen.

## 1.1 Project accommodatiebeleid

Het project accommodatiebeleid vindt zijn oorsprong in een aantal samenvallende ontwikkelingen binnen de gemeentelijke organisatie en daarbuiten. Eén van de hoofdoorzaken is het ontbreken van beleid op het bezit, de inzet en het beheer van gemeentelijke accommodaties. Op basis van deze aanleiding is begin 2011 een projectplan opgesteld. In mei 2011 heeft het college van B&W ingestemd met dit projectplan en daarmee uitvoering van het project accommodatiebeleid. Hierbij is wel de voorwaarde gesteld dat prioriteit moet worden gegeven aan de inventarisatie van mogelijk af te stoten gebouwen en mogelijke quick-wins door het afstoten van eigendommen.

## 1.2 Achtergronden

### Huidige situatie

Een missie statement van de afdeling Accommodaties en Subsidies, zoals die bestond bij aanvang van dit project, luidt; "Wij maken het mogelijk". Hiermee wordt ingespeeld op het voor elke inwoner van Vlissingen mogelijk maken van een vorm van vrijetijdsbesteding op het terrein van sport, cultuur, educatie, informatie of ontmoeting. Hiervoor maakt de gemeente onder andere gebruik van subsidies en accommodaties. Voor het verstrekken van subsidies zijn duidelijke kaders aanwezig. Voor het faciliteren van de accommodaties ontbreekt het echter aan duidelijke kaders. Hierdoor is het zowel voor het bestuur, als voor de ambtelijke organisatie niet mogelijk om op zichzelf staande vraagstukken over accommodaties in hun onderlinge samenhang te beoordelen. Beslissingen die genomen moeten worden kunnen niet getoetst worden aan integrale beleidsuitgangspunten.

### Bezuinigingen

Naast bovenstaande oorzaak is er in de begroting van 2011-2014 een aantal bezuinigingen opgenomen met als inzet het afstoten van gemeentelijk bezit (winst op verkoop tenminste € 100.000). Gelet op de noodzaak van de bezuinigingen heeft het college bij instemming met het project de opdracht meegegeven om met hoge prioriteit onderzoek te doen naar de mogelijkheden om op korte termijn eigendommen af te stoten. Hiervan moet wel al vast staan dat zij geen verdere relatie hebben met dit project.

### Ontwikkelingen

De realisatie en opening van twee Open Wijscholen te weten 'Het Kroonjuweel' in Oost-Souburg en 'De Combinatie' in Vlissingen zal tevens zorgen voor de nodige wijzigingen in de vraag naar en de invulling van (gemeentelijke) accommodaties. Naast de invulling van deze gebouwen door scholen en andere instellingen als het centrum voor jeugd en gezin (CJG) en de kinderopvang, kan het gebouw nog andere maatschappelijke doelen dienen. Ook deze ontwikkeling maakt een gedegen beleid op korte termijn noodzakelijk.

### Welzijnsaccommodaties 2006

Al in 2005 is door het gemeentebestuur besloten een beleidsnota op te stellen voor de welzijnsaccommodaties. Hieruit is in 2006 de beleidsnota Welzijnsaccommodaties 2006 ontstaan. In deze nota wordt gesteld dat het beheer van welzijnsaccommodaties geen kerntaak is van de gemeente. Vervolgens is er onderzoek gedaan naar het afstoten van eigendom en beheer van de accommodaties. Na uitwerking van de financiële consequenties van dit onderzoek is gebleken dat niet kan worden voldaan aan het uitgangspunt van kostenneutraal overdragen. Mede daarom heeft het gemeentebestuur eind 2009 uiteindelijk besloten om niet over te gaan tot afstoten van beheer en eigendom van de welzijnsaccommodaties.

## Beleidsvelden

Ook op de beleidsterreinen onderwijs, sport, welzijn (gezondheid, sociale zaken en jeugd) en cultuur zijn inhoudelijke visies ontwikkeld die mede bepalend zullen zijn voor het opstellen van accommodatiebeleid. Op dit vlak is een duidelijke relatie aanwezig met het project Welzijn Nieuwe Stijl. Door een gewijzigde invulling van het welzijnswerk wijzigt ook de accommodatiebehoefte uit dit beleidsveld. Verder zijn binnen dit project verbanden gezocht en gelegd tussen de accommodatiebehoefte uit de verschillende beleidsterreinen en het huidige aanbod.

## Dynamische organisatiewijziging

Naast alle hiervoor genoemde aanleidingen is ook de organisatiewijziging van april 2011 van invloed. Daarbij is de afdeling Accommodaties en Subsidies opgegaan in meerdere afdelingen. Daardoor is het wenselijk een heldere verdeling van taken en verantwoordelijkheden te definiëren.

### 1.3 Probleemstelling en onderzoeksvraag

De genoemde aanleiding en achtergronden laten goed zien dat er behoefte is aan duidelijke kaders voor gemeentelijke accommodaties in Vlissingen. Deze kaders zullen gevormd moeten worden door een helder beleid voor het bezit, de inzet en het beheer van de gemeentelijke accommodaties. Om dit beleid vorm te kunnen geven moeten eerst een aantal vragen worden beantwoord. Hiervoor zijn in het projectplan een centrale vraag en een aantal deelvragen opgenomen. Deze onderzoeksvragen hebben als leidraad gediend binnen het onderzoek en het opstellen van deze rapportage en moeten inzicht geven in **hoe accommodaties van de gemeente Vlissingen zo doeltreffend en doelmatig mogelijk kunnen worden ingezet en afgestemd op de behoefte die ontstaat uit de verschillende beleidsterreinen.**

De deelvragen die hierbij moeten worden beantwoord zijn onderstaand weergegeven. De relatie tussen de deelvraag en beantwoording daarvan is middels een verwijzing naar de hoofdstukken aangegeven.

#### **Deelvraag 1: Welk beleid is bij uitvoering afhankelijk van het aanbod van accommodaties?**

Behandeld in paragraaf 4.1

#### **Deelvraag 2: Welke accommodaties zijn er in Vlissingen voor uitvoering van het beleid?**

Behandeld in paragraaf 3.2

#### **Deelvraag 3: Welke ontwikkelingen en trends zien we op dit moment?**

Behandeld in paragraaf 4.3

#### **Deelvraag 4: In welke mate sluit het huidige aanbod aan op het beleid en op de toekomstvisie van de gemeente Vlissingen?**

Behandeld in paragraaf 4.2

#### **Deelvraag 5: Is er noodzaak tot het aanhouden van eigen accommodaties?**

Behandeld in paragraaf 4.2

#### **Deelvraag 6: Wat zijn de financiële consequenties van aanhouden of afstoten van accommodaties?**

Behandeld in paragraaf 4.4.3

#### **Deelvraag 7: Hoe groot is het maatschappelijk draagvlak voor behoud en/of afstoten?**

Behandeld in paragraaf 4.4.2

#### **Deelvraag 8: Wat worden de kaders voor inzet van gemeentelijke accommodaties?**

Behandeld in paragraaf 4.2

#### **Deelvraag 9: Hoe worden exploitatie, beheer en onderhoud van de gemeentelijke accommodaties binnen het nieuwe beleid geregeld?**

Behandeld in paragraaf 4.6

#### **1.4 Gewenst resultaat**

Het doel van het project Accommodatiebeleid is te komen tot een duidelijk kader waarbinnen afwegingen kunnen worden gemaakt als het gaat over de noodzaak van bezit, het op een efficiënte wijze inzetten en op een vastgesteld kwaliteitsniveau onderhouden van de accommodaties. Hierdoor is bestuurlijke afstemming, behoudens politieke sensitiviteit, per afzonderlijk geval niet meer direct noodzakelijk.



## 2 Onderzoek

### 2.1 Onderzoeksopzet

Het onderzoek in dit project is voornamelijk kwalitatief van opzet. De centrale vraag is immers een hoe vraag die niet met alleen aantallen kan worden beantwoord. Om houvast te hebben in het onderzoek is voor een basis uitgangspunt gekozen waaraan de gevonden onderzoeksgegevens worden getoetst. Als **basis uitgangspunt** in dit onderzoek is de gewenste bezuiniging genomen en is de **aanname gedaan** dat het beleid gericht moet zijn op **doelmatigheid en doeltreffendheid, met daardoor een zelfde, of betere kwaliteit tegen lagere kosten**. Hierbij is zoveel mogelijk aandacht geschonken aan de belangen van de gebruikers/huurders alsook aan die van de gemeente Vlissingen. Immers een beleid dat beide belangen dient heeft de grootste kans op een geslaagd resultaat.

De gegevens in dit onderzoek zijn hoofdzakelijk verkregen middels interviews met zowel interne (beleidsmedewerkers van de gemeente Vlissingen) als externe partijen (huurders/gebruikers van de gemeentelijke accommodaties). Daarnaast is voor een duidelijk beeld van de huidige situatie waar het gaat over het bezit en de daaraan gekoppelde getallen gebruik gemaakt van deskresearch. Voor het bepalen van de beschikbare vierkante meters is een beroep gedaan op de gebouwbeheer software Homerun. De financiële stand van zaken is opgesteld in samenwerking met de afdeling financiën van de gemeente Vlissingen.

### 2.2 Theoretisch/ conceptueel model

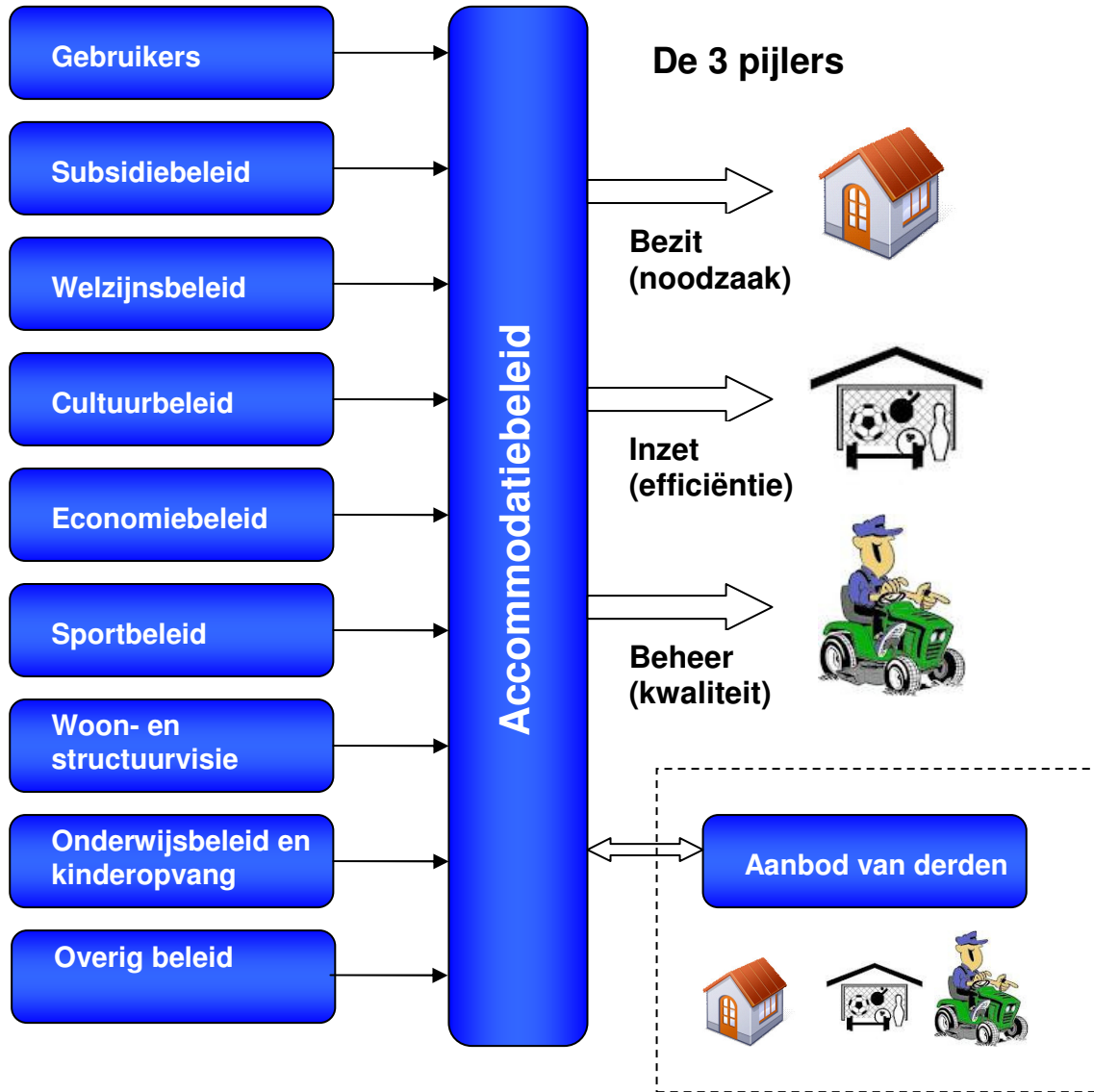
Om een goed beeld te krijgen op de omvang van het project en de verschillende relaties in het vraagstuk is een conceptuele model opgesteld (Figuur 2-1). Dit model geeft een globale weergave van de relaties met de overige beleidsterreinen (sectorale beleid). Uit het model wordt tevens duidelijk dat het accommodatiebeleid verbindend is tussen de verschillende accommodatie-behoefte. Binnen het beleid kunnen relaties worden gelegd als het gaat over combinaties van gebruik of het delen van ruimte.

Ook de relatie naar het accommodatieaanbod van derden is duidelijk aanwezig. De verbinding tussen het accommodatiebeleid, de vraagkant en het aanbod van derden geeft aan dat hier een kans ligt voor een bemiddelende dan wel sturende rol voor de gemeente.

Aan de aanbodkant is zichtbaar dat er drie peilers zijn waarop het beleid moet worden afgestemd, t.w. het bezit (de noodzaak), de inzet (efficiëntie) en het beheer (kwaliteit) van gemeentelijke accommodaties.

Landelijk is bij de gemeentes een duidelijke trend te zien in de ontwikkeling van een visie op hun vastgoed ofwel accommodaties. Wat opvalt bij het bestuderen van de situatie bij verschillende gemeentes is dat elke gemeente kiest voor een heel eigen benadering van dit vraagstuk. Waar de ene gemeente kiest voor alleen het structureren van beheer en onderhoud, richt de andere gemeente zich weer op zuiver het bezit. Vaak wordt ook voortgeborduurd op het huidige bezit en wordt gekeken hoe dit zo efficiënt mogelijk kan worden ingezet. In het project accommodatiebeleid van de gemeente Vlissingen is er voor gekozen om niet teveel te focussen op de bestaande situatie, maar op de toekomst en de vraagstukken die we daar nu al voor tegenkomen. Op basis van het gekozen beleid kan vervolgens een pad uitgezet worden om vanuit de bestaande situatie te komen tot de gewenste situatie.

### Accommodatiebeleid als verbindend element



Figuur 2-1

### 2.3 Projectstructuur

Het project accommodatiebeleid is uitgevoerd in een traditionele projectstructuur, bestaande uit een stuurgroep, een projectgroep en een klankbordgroep.

### 2.4 Projectgrenzen

Een ruime omschrijving voor het begrip accommodatie luidt als volgt.

**'ruimte en alles wat verder nodig is voor een bepaald doel'**. Uitgaande van deze omschrijving zou accommodaties heel ruim omvattend zijn.

#### Wat wel

Om het onderzoek duidelijk af te bakenen is er voor gekozen als accommodaties aan te merken: Alle gemeentelijke gebouwen en gebouwgebonden buitenruimte welke niet tot de zogenaamde openbare ruimte ofwel leefomgeving behoren. Het onderzoek heeft zich tot deze accommodaties beperkt. Hierdoor zijn bijvoorbeeld sportaccommodaties (inclusief de velden) wel in het onderzoek betrokken, en het Nollebos of het Stadspark (Scheldkwartier) niet. Het op te stellen beleid moet uiteindelijk dienen als kader voor het bezit, de inzet en het beheer van gemeentelijke accommodaties.

#### Wat niet

De situatie op het moment van vaststellen van het projectplan is bepalend voor de omvang van het onderzoek. Nieuwe ontwikkelingen of inzichten die kenbaar zijn geworden tijdens uitvoering van het onderzoek zijn als toekomstige ontwikkeling of trend meegenomen in het onderzoek en deze rapportage. Samenwerking met buurgemeenten op het gebied van accommodatiebeheer wordt in de toekomst niet uitgesloten, maar maakt geen deel uit van dit onderzoek. Wel is middels deskresearch onderzoek gedaan naar het aanwezige beleid bij andere gemeenten. Deze gegevens zijn verwerkt in de rapportage.

Gronden en gebouwen uit de grondexploitatie en binnen projectgebieden zijn, met uitzondering van 'Het Witte Huis' aan de prins Hendrikweg, niet in dit project betrokken.

### 2.5 Interviews

De uitkomsten van dit project en onderzoek zijn voor een groot deel gebaseerd op gehouden interviews. Deze interviews zijn gehouden met de partijen waar de behoefte en vraag naar accommodaties ontstaat of bekend is. Het gaat hierbij om twee groepen te weten:

#### Intern

Binnen de gemeentelijke organisatie zijn dat de beleidsmedewerkers van de verschillende beleidsterreinen. De relevante beleidsterreinen van waaruit, op basis van het vastgestelde beleid, een accommodatiebehoefte ontstaat zijn de volgende:

- welzijn (jeugd- en jongerenwerk, ouderenwerk en sociaalbeleid)
- cultuur
- economie
- onderwijs
- sport

In figuur 2-1 zijn deze beleidsterreinen al genoemd en is hun positie ten opzichte van het accommodatiebeleid aangegeven. Bij het interview met de betreffende beleidsmedewerkers is een vragenlijst gehanteerd (bijlage 2) die op voorhand aan de beleidsmedewerker is toegezonden. Zo heeft hij/zij de gelegenheid gehad om de vragen te bestuderen en op voorhand de ontbrekende info te verzamelen. Vervolgens zijn in een persoonlijk gesprek de vragen doorgenomen en zijn de antwoorden genoteerd. In het onderdeel resultaten (hoofdstuk 4) zijn de uitkomsten van deze interviews verwerkt.

#### Extern

Om een goed beeld te krijgen van de behoefte bij de huidige gebruikers van de gemeentelijke accommodaties zijn ook met deze partijen interviews gehouden. Uitgangspunt hierbij was dat partijen structureel of incidenteel ruimte huren of onderhuren in een gemeentelijke accommodatie.

Nagenoeg alle partijen die bij de gemeente bekend zijn, zijn uitgenodigd voor een gesprek, en uiteindelijk is met ongeveer 90% van de vertegenwoordigers van de gebruikers gesproken. Op basis van het grote percentage gesprekken mag de uitkomst uit dit onderzoek als betrouwbaar worden aangemerkt. De toegepaste vragenlijst is bijgevoegd bij deze rapportage (bijlage 2). De uitkomsten van de interviews zijn verwerkt in hoofdstuk 4.

## **2.6 Quick-wins**

Eén item van dit project zijn de mogelijke financiële voordelen op korte termijn. Binnen het onderzoek is gekeken naar stappen die op korte termijn gezet kunnen worden en waarmee een directe besparing of opbrengst wordt gegenereerd. Belangrijk hierbij is dat het overige beleid leidend is. Uit de eerste inventarisatie is naar voren gekomen dat twee leegstaande woonhuizen onderdeel uitmaakte van het totale bezit. Deze woonhuizen zijn op basis van eerdere besluitvorming verkocht en hiermee is in de bezuinigingstaakstelling voor 2011 op de verkoop van gebouwen behaald. Voordat over gegaan kan worden tot afstoten van andere accommodaties is eerst een duidelijk beleid op de inzet van accommodaties nodig. Verder is niet elk leegkomend gebouw aan te merken als een quick-win, zoals duidelijk wordt in paragraaf 4.3.3. financiën.

## **2.7 Betrokkenen**

In dit onderzoek zijn alle zogenaamde stakeholders betrokken. Dit zijn alle personen of instanties die op dit moment een relatie hebben met de accommodaties van de gemeente Vlissingen of hier invloed op uit kunnen oefenen. Onderstaande volgt een opsomming van de verschillende personen en organisaties.

- Huidige gebruikers/ huurders (verenigingen, stichtingen en private personen)
- Onderhuurders/ gebruikers (verenigingen, stichtingen en private personen)
- Beleidsmedewerker van de gemeente Vlissingen
- Gemeente bestuur (college en raadscommissie)
- De gemeentelijke organisatie (binnen projectstructuur)

### 3 Het vertrekpunt

De huidige situatie met betrekking tot het bezit en de inzet van de gemeentelijke accommodaties is binnen de organisatie bekend. Deze kennis is echter verdeeld over verschillende mensen in de organisatie en niet centraal beschikbaar. Om een goed uitgangspunt te hebben voor nieuw beleid en om te kunnen bepalen waar uiteindelijk bijgestuurd moet worden is de huidige situatie onderzocht en in kaart gebracht. Dit is hoofdzakelijk gebeurd door gesprekken met de collega's in de organisatie en het doornemen van archiefstukken. Dit heeft een goed overzicht opgeleverd van het huidige bezit, de wijze van inzet en de financiële situatie waar het gaat over kosten en opbrengsten.

#### 3.1 Beleid

##### 3.1.1 Accommodatiebeleid

In de huidige situatie ontbreekt het aan vastgestelde kaders voor het bezit, de inzet en het beheer van accommodaties. Voor het technisch onderhoud zijn wel kaders aanwezig, maar deze vinden geen directe aansluiting bij een strategische visie op het bezit. Onderstaand is aangegeven welke kaders op dit moment worden gehanteerd voor het beheer van de gemeentelijke accommodatie portefeuille.

##### **MJOP, meerjaren onderhoudsplan**

Tot en met 2011 wordt jaarlijks een voorstel aangeboden aan de gemeenteraad met daarin een Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) voor de gemeentelijke accommodaties. In dit plan wordt beschreven welke onderhoudswerkzaamheden en vervangingsinvesteringen nodig zijn in de komende vier jaar. Dit voorstel dient als basis voor de meerjarenbegroting.

Bij het vaststellen van het MJOP 2011-2014 is tevens een gewijzigd kwaliteitsniveau vastgesteld voor alle accommodaties. Dit kwaliteitsniveau was voor het eerst in 2007 door de gemeenteraad vastgesteld, maar moest vanwege het niet doorgaan van de verzelfstandiging van de welzijnsaccommodaties (nota welzijnsaccommodaties 2006) worden herzien. Op dit moment ligt er dus een geactualiseerd MJOP met een opnieuw vastgesteld kwaliteitsniveau per accommodatie. Na vaststelling van de financiële verordening 2012 (per 9 juni 2011) wordt het MJOP ten minste 1 keer per 4 jaar aan de gemeenteraad voorgelegd.

Jaarlijks wordt er een onderhoudsplan opgesteld voor de werkzaamheden die in het jaar daaropvolgend moeten worden uitgevoerd. Middels een groslijst is het mogelijk om deze werkzaamheden aan te besteden en dus daar waar mogelijk financieel voordeel te behalen.

##### **Verzelfstandiging welzijnsaccommodaties 2006**

In 2006 is reeds een beleidnota opgesteld voor de welzijnsaccommodaties (Beleidsnota Welzijnsaccommodaties 2006). De inzet bij dit beleidsstuk was het kostenneutraal afstoten van de welzijnsaccommodaties aan gebruikers en/of de woningcorporatie. Na uitwerking van de financiële consequenties werd duidelijk dat kosten neutraal afstoten van het totale pakket aan welzijnsaccommodaties niet haalbaar was. Mede daarom heeft het gemeentebestuur in 2009 uiteindelijk besloten niet verder te gaan met het afstoten. Conclusie uit dat traject, en daarmee input voor dit project is, dat er geen nieuwe beleidsregels zijn geformuleerd en dat alle accommodaties in zijn geheel kosten neutraal overdragen geen optie is.

##### **Raadsbesluit tot afstoten woonhuizen**

Op 29 januari 2009 heeft de gemeenteraad een overzicht van gemeentelijke gronden en gebouwen vastgesteld (Raadsvoorstel, 283875 d.d. 29-01-2009). Tegelijkertijd is besloten om in beginsel in te stemmen met verkoop van alle op deze lijst vermelde woonhuizen.

Op basis van deze besluitvorming is begin 2011 de woning aan de Groote Abeele 24 te Oost-Souburg verkocht.



### 3.1.2 Overig beleid

De vraag naar accommodaties wordt soms bepaald door eigen initiatieven uit de maatschappij, al dan niet ondersteund door gemeentelijk beleid of met gemeentelijke subsidie. Daarnaast is er een accommodatiebehoefte die direct voortkomt uit het gevoerde beleid binnen de gemeente. Goede voorbeelden hiervan zijn het welzijnsbeleid en het sportbeleid. In de huidige situatie wordt met de inzet van de accommodaties voornamelijk ingespeeld op de behoefte en de vraag die direct uit de markt komt, zonder te kunnen beoordelen of deze vraag, en met name de gewenste activiteit ook wel aansluit bij het gemeentelijk beleid. De integrale afstemming tussen de accommodatievraag uit het beleidsveld en het daarop afstemmen van het aanbod ontbreekt op dit moment. Gevolg hiervan is dat vaak per individueel geval afwegingen moet worden gemaakt en een besluit moet worden genomen. De invulling van de behoefte gebeurt daardoor vaak vanuit een eenzijdige visie en kansen voor een integrale en efficiënte inzet worden hierdoor gemist.

### 3.1.3 Andere vormen van beleid

Door het ontbreken van duidelijke kaders, maar met een vraag of behoefte die continue in beweging is, moeten er toch keuzes worden gemaakt. Deze keuzes leiden uiteindelijk, zonder duidelijke toekomstvisie, tot diverse vormen van beleid. Het nadeel van deze vormen van beleid, of liever gezegd werkwijzen, is dat zij niet altijd aansluiten op de lange termijn visie van de organisatie.

Voorbeelden van dit soort werkwijzen zijn:

#### **Impliciet beleid**

Een vorm van beleid die ontstaat door een opeenvolging van apart genomen besluiten of handelwijze.

#### **Historisch gegroeide situaties**

Een werkwijze die in het verleden door verschillende invloeden is ontstaan en onder de noemer van 'zo doen we dat al jaren' wordt voortgezet.

#### **Ad-hoc besluiten**

Deze vorm komt veelal voor op het moment dat een verzoek voor een accommodatie bij de gemeente binnenkomt vanuit een specifiek beleidsveld. In de huidige situatie wordt het verzoek dan vooral vanuit dat beleidsveld getoetst en wordt er vervolgens op besloten. De integraliteit van het besluit ontbreekt dan.

## 3.2 Accommodatieoverzicht

Bij aanvang van het project accommodatiebeleid was de kennis over het totale bezit van gemeentelijke gebouwen nog verdeeld over de organisatie. Het was daarmee wel bekend wat er in bezit was, maar het was niet op één punt en in één overzicht terug te vinden. Om hier verandering in aan te brengen is tijdens het project een inventarisatie gemaakt van de gebouwen die de gemeente Vlissingen in bezit en/of gebruik heeft.

Het overzicht van de accommodaties bevat een keur aan informatie waar het gaat over de gebouwkenmerken, de gebruikers en de financiële gegevens. Deze informatie is van groot belang voor het maken van de juiste keuzes en de vorming van het beleid. Om ook geografisch een goed beeld te hebben van het bezit en om op basis van locatie keuzes te kunnen maken zijn alle accommodaties ingevoerd in een software pakket (Vastgoedmaps). Dit pakket biedt uitgebreide mogelijkheden voor het bewaken van de accommodatieportefeuille en het maken van strategische keuzes op basis van beleidsdoelstellingen en financieel rendement. Figuur 3-1 geeft een indruk van het aantal accommodaties en de spreiding over Vlissingen, Ritthem en Oost-Souburg. Een beknopt overzicht van de gemeentelijke accommodaties is als bijlage bijgevoegd (Bijlage 1).

**Deelvraag 2: Welke accommodaties zijn er in Vlissingen voor uitvoering van het beleid?**

Het accommodatieoverzicht uit bijlage 1 geeft een totaaloverzicht van alle gemeentelijke accommodaties (eigendom en huur). Alle accommodaties zijn tevens ingevoerd in een softwarepakket waardoor een beter overzicht wordt verkregen over het gemeentelijk bezit. Middels dit pakket kan snel de benodigde management informatie worden verkregen ter ondersteuning van de besluitvorming.



Figuur 3-1 (impressie Vastgoedmaps)

### 3.2.1 Soorten accommodaties

Het accommodatiebezit van de gemeente Vlissingen bestaat uit een diversiteit aan gebouwen. Vaak hebben deze gebouwen een directe relatie met het beleidsveld waarvoor ze worden ingezet. Op basis van dit kenmerk zijn de gebouwen ingedeeld in de volgende groepen.

- Culturele- en welzijnsaccommodaties
- Sportaccommodaties (binnen- en buitensport)
- Zwembad
- Monumenten
- Kantoren/ gemeentelijke diensten
- Bibliotheken
- Onderwijshuisvesting
- Gymzalen
- Woningen en woonwagens
- Tijdelijke gebouwen

Uit het accommodatieoverzicht (Bijlage 1) blijkt dat de gemeente zo'n 110 gebouwen in bezit heeft waarvan er 3 worden gehuurd van de woningcorporaties.

Het zwembad is in eigendom bij Stadsgewestelijk Zwembad Vastgoed BV. De aandelen van deze BV zijn voor 50% in handen van de gemeente Vlissingen en voor 50% van de gemeente Middelburg. De exploitatie van het zwembad gebeurt door Optisport Vlissingen Middelburg BV op basis van een exploitatie overeenkomst en een subsidieovereenkomst.

De twee Open Wijkscholen worden gehuurd van de woningcorporatie. De onderwijsruimte wordt door de gemeente in het kader van onderwijshuisvesting beschikbaar gesteld aan de scholen. De sportzalen worden ingezet als binnensport accommodatie en verhuurd via het sportloket van de gemeente Vlissingen. De overige ruimte wordt kostendekkend onderverhuurd aan andere maatschappelijke participanten zoals de kinderopvang, de mediatheek, het centrum voor jeugd en gezin (Porthos), het ROC en diversen overige huurders.

### 3.2.2 Vormen van eigendom

In alle gevallen waar de gemeente eigenaar is van een gebouw, is zij ook eigenaar van de onderliggende grond. Dit in tegenstelling tot een groot aantal verenigingen die vaak wel eigenaar zijn van hun eigen clubgebouw, maar geen eigenaar zijn van de grond. De onderliggende grond is dan vaak in eigendom bij de gemeente en in het verleden middels een erfpacht en/of opstal constructie uitgegeven aan de vereniging. Hierdoor krijgt de vereniging de kans om zonder te investeren in de grond een clubgebouw te realiseren op bijvoorbeeld een sportpark. Het voordeel voor de gemeente zit dan in het behoud van eigendom van de grond waardoor zij op termijn de regie houdt op inzet van deze gronden.

Ook blijken in het verleden gemeentelijke accommodaties te zijn verkocht voor een symbolisch bedrag of tegen de dan geldende boekwaarde met een zogenaamd verkoopregulerend beding. Dit houdt in dat de gemeente de eerst gegadigde is op het moment dat de accommodatie te koop wordt aangeboden, en dat de gemeente dan voor een vooraf afgesproken bedrag de accommodatie terug kan kopen. Ook op deze wijze bood de gemeente verenigingen de kans om tegen een relatief lage investering een eigen accommodaties te bezitten.

Voor alle onderwijshuisvesting in Vlissingen is een apart Integraal Huisvestingsplan (IHP Onderwijs 2009-2015) opgesteld. De onderwijshuisvesting wordt om die reden in dit project niet verder behandeld. Wel wordt gekeken naar schoolgebouwen die niet meer door scholen in gebruik zijn en waar keuzes moeten worden gemaakt over inzet van deze gebouwen of mogelijk afstoten.

### 3.2.3 Vormen van gebruik

Bij het gebruik van gemeentelijke accommodaties zijn de volgende juridische vormen van gebruik te onderscheiden;

- Verhuur
- Bruikleen
- Eigen gebruik

Daar waar derden gebruik maken van gemeentelijke accommodatie wordt dit geregeld middels een huurovereenkomst of een bruikleenovereenkomst. Het onderscheid tussen deze overeenkomsten wordt vaak gemaakt op basis van een afweging tussen de opbrengsten en de nadelen van huurbescherming die de wet aan de huurder biedt. Daarnaast wordt de afweging gemaakt op basis van de intensiteit van benodigde huurtermijn. Het eenmalig gebruiken/huren van een bepaalde accommodatie vergt een ander type overeenkomst dan een structurele huur voor meerdere jaren.

Door te kiezen voor bruikleen wordt tevens gekozen voor een niet kostendekkende constructie. Wel kan hierbij een maatschappelijk voordeel ontstaan doordat de gebruiker kosteloos gehuisvest is en doordat een accommodatie niet onnodig leeg staat. Leegstand vraagt daarnaast om extra beheerinzet en doet geen goed aan de omgeving. Het nadeel van bruikleen is echter dat hiermee

aan de gebruiker een voordeel wordt geboden dat lastig kwantificeerbaar is. Er zou daarmee sprake kunnen zijn van een verkapte vorm van subsidie. Anders is dit wanneer een accommodatie bewust niet verhuurd wordt vanwege mogelijke ontwikkelingen op de korte termijn. Dan zou als een vorm van antikraak een gebouw in bruikleen gegeven kunnen worden. In de huidige situatie is dit laatste wel vaak het uitgangspunt, maar blijkt de bruikleensituatie door uitstel van de ontwikkelingen vaak langdurig door te lopen.

Voor verhuur wordt gekozen op het moment dat er op korte termijn geen ontwikkelingen te verwachten zijn en op het moment dat de mogelijke huur- of ontruimingsbescherming geen obstakel is bij ontwikkelingen in de toekomst. Daarnaast is verhuur ook aan de orde bij het gebruik van wijk- en welzijnscentra en sportaccommodaties. De sporthallen, sportzalen, gymzalen en sportvelden worden op basis van een huurovereenkomst in gebruik gegeven.

Naast verhuur en bruikleen van accommodaties is de gemeente als eigenaar ook zelf gebruiker van een aantal accommodaties. Het gaat hierbij om de volgende objecten die worden gebruikt voor huisvesting van de ambtelijke organisatie:

- het stadhuis aan de Paul Krugerstraat;
- kantoor, stalling en buitenruimte aan de Vredehoflaan;
- de afvalverwijdering aan de Edisonweg;
- huisvesting oud archief aan de Hellebardierstraat.

Voor deze 'eigen' accommodaties is in 2011 een Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgesteld. Op basis van dit IHP worden verdere strategische beslissingen genomen voor huisvesting van de eigen organisatie. Deze gebouwen maken daarom verder geen deel uit van dit onderzoek.

### **3.3 Financiën (huidige situatie)**

Voortzetting van de huidige situatie komt over het algemeen neer op het aanhouden van de accommodaties. Nieuwe aanvragen worden ad hoc behandeld zonder een heldere relatie te leggen met reeds beschikbare accommodaties. Zonder uniform beleid is het risico echter groot dat organisaties niet op gelijke voet worden behandeld.

Dit leidt tot een inefficiënte inzet van de gemeentelijke accommodaties. De gevolgen zijn hoge beheerkosten en relatief veel accommodaties die leiden tot hoge onderhoudskosten. Daarnaast loopt de gemeente een groot risico op leegstand en daardoor huurderiving. Het aanhouden van gemeentelijke accommodaties zorgt tevens voor instandhouding van de leningportefeuille van de gemeente.

#### **Financiële gegevens**

Voor de gemeentelijke accommodaties is een inventarisatie gemaakt met financiële gegevens. Deze gegevens zijn van groot belang bij de keuzes die moeten worden gemaakt bij verdere uitwerking na vaststellen van het beleid. Hierbij zal per gebouw gekeken moeten worden wat de financiële kaders zijn voor een betere exploitatie of voor afstoten van de accommodatie.

Een eerste beoordeling van de cijfers laat zien dat de totale boekwaarde in lijn ligt met de totale WOZ waarde. In de totale zitten echter gebouwen met een relatief hoge boekwaarde, maar ook gebouwen met een zeer lage boekwaarde ten opzichte van de WOZ waarde. Vandaar dat bij verdere uitwerking per gebouw gekeken zal moeten worden waar de kansen liggen. Ook de totale kosten en huuropbrengsten zijn in beeld gebracht, waaruit op te maken valt dat de huidige exploitatie niet kostendekkend gebeurt.

### **Verwerking van voor- of nadelen bij verkoop**

Momenteel zijn er geen heldere kaders voor de verwerking van voor- of nadelen bij verkoop. Per individueel geval wordt een voorstel gedaan voor de financiële uitwerking.

### **Huurtarieven**

Veel huurovereenkomsten bevatten tarieven die in het verleden zo zijn gegroeid. De opbouw van het tarief ontbreekt in veel gevallen. De huidige tarieven zijn in sommige gevallen kostendekkend, in andere gevallen is dat niet zo.



## 4 De bevindingen

### 4.1 Relatie met overige beleidsterreinen

Het model uit figuur 2-1 laat duidelijk zien dat accommodatiebeleid geen op zich zelf staand beleid is, maar een verbindend element tussen de vraag en aanbod van maatschappelijke accommodaties. Het accommodatiebeleid moet kaders scheppen om te bepalen hoe moet worden omgegaan met de accommodatievraag uit andere beleidsterreinen.

Elk beleidsterrein heeft zo zijn eigen specifieke doelstellingen waarvoor vaak niet alleen financiële middelen, maar ook de juiste accommodaties nodig zijn om deze te verwezenlijken. Naast de behoefte uit het beleidsveld is er ook de wens van de individuele gebruiker. Deze behoefte dient, zoals dat is aangegeven in figuur 2-1, als input voor het overige beleid. Een duidelijke relatie is er in dit geval met het project Welzijn Nieuwe Stijl. De bevindingen uit dat project en de vanuit project gehouden themabijeenkomsten hebben mede gediend als input voor dit rapport.

#### **Deelvraag 1: Welk beleid is bij uitvoering afhankelijk van het aanbod van accommodaties?**

Elk beleidsterrein (sectorbeleid) heeft zo zijn eigen specifieke doelstellingen waarvoor vaak niet alleen financiële middelen, maar ook de juiste accommodaties nodig zijn om deze te verwezenlijken. Naast de behoefte uit het beleidsveld is er ook de wens van de individuele gebruiker.

Uit figuur 2-1 blijkt de directe relatie en afhankelijkheid van het sectorbeleid. Tevens wordt de onderlinge relatie zichtbaar en wordt duidelijk dat het accommodatiebeleid de schakel is tussen de vraag naar accommodaties en het aanbod.

### 4.2 Vraag versus aanbod van ruimte

Binnen het accommodatie gebruik kennen we grofweg twee soorten van gebruik. Het gaat dan om zogenaamd mono gebruik en multifunctioneel gebruik. Bij mono gebruik is de accommodatie slechts door één partij in gebruik en bij multifunctioneel gebruik wordt een accommodatie verhuurd aan verschillende gebruikers. In het onderzoek van het project accommodatiebeleid is op hoofdlijnen gekeken naar de bezettingsroosters van de multifunctionele gebouwen en is met de mono gebruikers gesproken over hun gebruikstijden. Het algemene beeld dat hieruit naar voren komt is dat bij beide soorten gebruik de bezettingsgraad gemiddeld erg laag is. Het gevolg van deze lage bezetting is een slechte exploitatie voor beide soorten van gebruik. Bij multifunctioneel gebruik is vaak een beheerder aanwezig, het gebouw wordt verwarmd en de kosten lopen daarmee door, terwijl er geen of onvoldoende inkomsten tegenover staan. Bij mono gebruik heeft de gebruiker vaak een relatief hoge huur en overige kosten, terwijl er in verhouding maar weinig gebruik wordt gemaakt van de accommodatie. Veel mono gebruikers geven dan ook aan dat zij op zoek zijn naar medehuurders, of dat zij liever ruimte willen huren in een multifunctionele accommodatie, zodat zij alleen betalen voor de gebruikte uren.

Hoewel het per gebouw verschilt is wel duidelijk geworden dat het huidige aanbod van gemeentelijke accommodaties historisch gegroeid is en niet goed meer is afgestemd op de vraag van nu. Er liggen dan ook kansen om te komen tot een efficiëntere inzet. Een efficiëntere inzet kan ook betekenen dat de vraag naar ruimte niet door de gemeente wordt ingevuld maar door aanbod uit de markt. Er blijft echter een noodzaak tot het inzetten van gemeentelijke accommodaties omdat het aanbod uit de markt te beperkt is om alle beleidsdoelstellingen te kunnen realiseren. Waar de ruimtebehoefte niet door de markt kan worden ingevuld en de gemeente dit verzorgd is clusteren van het gebruik in multifunctionele gebouwen noodzakelijk. Hiermee wordt de efficiëntie verhoogd en kunnen toch de doelstellingen worden bereikt. Het overige (sector) beleid moet leidend zijn voor de inzet van gemeentelijke accommodaties. Een accommodatie is tenslotte een middel voor het realiseren van andere doelstellingen.

## De markt

De vraag naar ruimte komt in de huidige situatie vaak bij de gemeente binnen en wordt ook daar middels eigen accommodaties ingevuld. Het blijkt echter dat veel gebruikers met een eigen accommodatie ook ruimte aanbieden op de momenten dat zij zelf geen gebruik maken van hun accommodatie. Een voorbeeld hiervan is een vereniging met een eigen accommodatie waar slechts twee avonden per week gebruik van wordt gemaakt. Deze vereniging kan door verhuur van ruimte extra inkomsten genereren en wellicht een aantal beheertaken verdelen over de beschikbare vrijwilligers. Doordat de verenging de ruimte aanbied kan het aanbod van de gemeente worden teruggebracht. Hier liggen voor meerdere partijen grote voordelen.

Ook in schoolgebouwen is in de avondsituatie vaak sprake van leegstand. Dit zijn juist de momenten waarop de vraag naar ruimte voor maatschappelijke activiteiten het grootst is. Ook hier liggen kansen voor een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte, en wordt duidelijk dat de vraag naar ruimte niet per definitie door de gemeente moet worden ingevuld. Naast verenigingen en scholen zijn er ook marktpartijen die ruimte aanbieden. Om goed te kunnen anticiperen op dit aanbod en verzoeken door de kunnen verwijzen naar het aanbod uit de markt is het noodzakelijk dat de gemeente voldoende inzicht heeft in de markt. Het verhuurloket van de gemeente zou hier een verbindende rol (makelaars functie) in kunnen vervullen.

### **Deelvraag 4: In welke mate sluit het huidige aanbod aan op het beleid en op de toekomstvisie van de gemeente Vlissingen?**

### **Deelvraag 5: Is er noodzaak tot het aanhouden van eigen accommodaties?**

### **Deelvraag 8: Wat worden de kaders voor inzet van gemeentelijke accommodaties?**

De inzet van accommodaties is nodig voor het realiseren van de verschillende beleidsdoelstellingen van de gemeente. Het aanbod van ruimte uit de markt is te beperkt om te kunnen voldoen aan de vraag. Gemeentelijke accommodaties blijven daardoor noodzakelijk maar moeten beter afgestemd worden op de vraag. Accommodatiebeleid moet gericht zijn op meer gebruik maken van het aanbod uit de markt en het aanbod van de gemeente beter af te stemmen op de vraag. Het gemeentelijk accommodatieaanbod moet altijd volgend zijn aan het sectorbeleid. Een accommodatie moet gezien worden als middel voor het realiseren van overige doelstellingen en moet zo efficiënt mogelijk worden ingezet.

## **4.3 Ontwikkelingen en trends**

Het is een algemeen cultuur/maatschappelijk gegeven, dat de belangstelling voor het verenigingswerk terugloopt. Door de individualisering binden mensen zich steeds minder structureel aan groepen en clubs. Hierdoor wordt de behoefte aan huisvesting ook minder. Bovendien treft de bezuinigingen in de verschillende sectoren ook de subsidiering van instellingen. Minder inkomsten betekent ook kritischer kijken naar de uitgaven, inclusief die voor de huisvesting en de daaraan gerelateerde kosten. In het kader van de kostenbesparingen op het gebied van beheer en exploitatie van gebouwen zou veel meer gekeken kunnen worden naar bundeling van menskracht. Door middel van bijvoorbeeld poolvorming binnen de instellingen kan er op de beheerskosten worden bespaard. Meerdere disciplines (conciërges, sleutelhouders, beheerders etc.) kunnen hiervoor in aanmerking komen. Uitval en vacatures zouden op die manier beter kunnen worden opgevangen. Van de expertise die is opgebouwd kan dan op meerdere plaatsen geprofiteerd worden. Op het gebied van huisvesting zal nog meer dan tot nu toe het geval is gekeken worden naar mogelijkheden van concentratie van activiteiten binnen één gebouw. Hierdoor worden "lege uren" zoveel mogelijk tegengegaan en kan optimaal gebruik worden gemaakt van de beschikbare capaciteit.

### **Ontwikkeling open wijk scholen**

De ontwikkeling van de open wijk scholen 'het Kroonjuweel' en 'de Combinatie' heeft naast nieuwe onderwijshuisvesting gezorgd voor een nieuw aanbod aan ruimte voor welzijn en sport. Het combineren van deze verschillende functies in één centraal gelegen gebouw vergroot de efficiëntie en het maatschappelijk rendement. Dit sluit al aan bij de voorgestelde beleidskeuzes in dit rapport. De trend is dat op termijn nog meer scholen zich zullen verenigen in brede scholen. Bij dergelijke toekomstige ontwikkelingen zal ook de combinatie worden gezocht tussen onderwijs, sport en

welzijn. Dit kan betekenen dat nog meer ruimtebehoefte centraal, en gecombineerd met ander gebruik kan worden aangeboden.

### **Welzijn nieuwe stijl**

Het Welzijnsbeleid Nieuwe Stijl (WNS) richt zich op twee taakstellingen:

- a. de realisatie van een structurele bezuiniging van € 400.000 per 1 januari 2012 op welzijnsactiviteiten;
- b. het ontwikkelen van een nieuw welzijnsbeleid, waarbij recht wordt gedaan aan de acht bakens, zoals opgenomen in het Nationaal Programma Welzijn Nieuwe Stijl. Met het nieuwe beleid moet een balans worden gevonden tussen de aanzienlijke taakstelling en het ambitieniveau. Het beleid richt zich op de peilers: jeugd- en jongerenwerk, ouderenwerk en leefbaarheid.

De realisatie van de bezuiniging wordt voor een belangrijk deel gevonden in een efficiënte inzet van accommodaties. Door de verandering van de vraag naar ruimte heeft deze ontwikkeling een duidelijke relatie met het accommodatiebeleid. De uitkomsten uit het project Welzijn Nieuwe Stijl hebben dan ook gediend als input voor het project accommodatiebeleid.

### **Sport**

In het algemeen geldt bij de ontwikkeling van sportaccommodaties dat er steeds hogere eisen worden gesteld aan de kwaliteit ervan. Gevolg is dat ook de kosten van de realisatie en het onderhoud van sportaccommodaties stijgen. Een optimale inzet en gebruik van deze accommodatie wordt daardoor steeds belangrijker. Oplossingen hiervoor kunnen worden gevonden in meer multifunctioneel gebruik en schaalvergroting.

Reeds nu is er in toenemende mate sprake van schaalvergroting. Het aantal Walcherse sportvoorzieningen neemt toe. Veelal heeft dat een relatie met de gestegen kwaliteitsvraag. Één goede kwalitatieve accommodatie op Walcheren heeft vaak de voorkeur boven meerdere marginale sportvoorzieningen in de gemeenten. Dit levert vaak ook voor het voordelen op. Voorbeelden hiervan zijn het Vrijburgbad, het stadsgewestelijke zwembad, en de atletiek- en hockeyaccommodatie op sportpark Vrijburg. Samenwerking met buurgemeenten gebeurt op accommodatiegebied nu veelal nog ad hoc. In de toekomst zal dit een meer structureel karakter moeten gaan krijgen. Daarnaast is er steeds meer besef dat er via een efficiënt beheer veel bespaard kan worden op de kosten. Ook op dit onderdeel is er vanuit een samenwerking waarschijnlijk nog winst te behalen.

In 2012 wordt een startnotitie uitgewerkt waarin de behoefte aan binnensportaccommodaties vanuit sport en onderwijs in brede zin in beeld wordt gebracht. Dit betreft zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte. Een interviewronde met hoofdgebruikers vanuit onderwijs en sport zal daar een onderdeel vanuit maken. Op basis van deze resultaten zal een vertaling hiervan plaatsvinden naar een accommodatiebehoefte voor de gemeente Vlissingen. Deze onderzoeken zijn van belang om bij toekomstige accommodatieontwikkelingen in de gemeente, bijv. in het onderwijs ook de juiste keuzes te kunnen voor de benodigde sportvoorzieningen. Uitgangspunt daarbij is het streven naar accommodatie invulling in Vlissingen welke zo goed mogelijk aansluit bij de vraag en waarvan de bezetting optimaal is. In de praktijk betekent dit dat onderwijs en sportgebruik zoveel mogelijk op elkaar wordt afgestemd. Ook hierbij is samenwerking en afstemming essentieel. Aansluiting bij ontwikkelingen vanuit onderwijshuisvesting is vanuit sport uitgangspunt.

Op dit moment zijn er diverse ontwikkelingen gaande. In Souburg Zuid worden plannen uitgewerkt voor nieuwe of aanpassing van basisscholen. In Weyevliet moet over een aantal jaren een brede school verrijzen. Voor de sporthal Baskensburg moet binnen afzienbare tijd een keuze worden gemaakt voor of een grootschalige renovatie of nieuwbouw. Bij die ontwikkelingen moet de behoefte aan sportvoorzieningen worden ingepast. Vanuit de turnsport is er bijvoorbeeld gevraagd om realisatie van een permanente turnaccommodatie. Voor een oplossing is samenwerking en afstemming tussen (Walcherse) turnverenigingen noodzakelijk. Voor de buitensportaccommodaties is recentelijk een plan van aanpak voor de komende jaren gepresenteerd.

**Cultuur**

Onderzoek wordt gedaan naar verschillende huisvestingsaspecten van de sector cultuur. Bestaande huisvesting voldoet in meerdere gevallen niet meer aan uitgangspunten van effectiviteit en efficiency. Nagegaan wordt op welke wijze culturele functies zoveel mogelijk onder één dak kunnen worden gebracht. Naast overwegingen van efficiency en kostenbesparing is het samenbrengen van verschillende kunstendisciplines in één gebouw ook inhoudelijk van toegevoegde waarde. Het onderbrengen van verschillende disciplines in een culturele omgeving bevordert onderlinge wisselwerkingen. Ook zou er bundeling kunnen plaatsvinden van de verschillende organisaties die qua bedrijfsvoering de culturele instellingen in Vlissingen ondersteunen

**Kunsteducatie (KEW)**

Onlangs heeft de KEW het gebouw aan de Braamstraat afgestoten. Het was mogelijk om tot concentratie van activiteiten op één punt in de gemeente over te gaan. Voor Vlissingen/Oost-Souburg is de Kunsteducatie in z'n totaliteit nu ondergebracht in het Theo van Doesburgcentrum. In dit gebouw vinden ook de activiteiten plaats van de Zeeuwse Muziekschool. Op zich een goed voorbeeld van meerdere kunstdisciplines die onder één dak cultuureducatie aanbieden

**Cultuurwerf**

Het gebouw van De Piek aan de Hellebardierstraat voldoet niet meer aan de bouwkundige eisen van deze tijd. Er wordt naar een nieuw poppodium uitgezien. Onderzoek wordt gedaan naar mogelijkheden voor een nieuw poppodium. Met de Cultuurwerf zal worden nagegaan welke locaties in de binnenstad geschikt zijn voor het realiseren van een programma op jaarbasis van 40 concerten. Op het gebied van Beeldende Kunst loopt er een traject om te komen tot één organisatie voor Beeldende Kunst op Walcheren. De organisaties starten vanaf maart met het opstellen van een plan voor één nieuwe organisatie voor beeldende kunst. Voor Vlissingen betekent dit dat het onderdeel beeldende kunst overgaat van de Cultuurwerf naar de nieuwe organisatie. Als vestigingsplaats voor de nieuwe organisatie is de gemeente Vlissingen in beeld.

**MIC/MEC**

De organisatie MIC/MEC is opgeheven en maakt voor haar activiteiten geen gebruik meer van het gebouw aan de Korenbloemlaan. Onderzoek wordt gedaan om de taken op het gebied van natuur- en milieueducatie onder te brengen bij een andere organisatie

**Deelvraag 3: Welke ontwikkelingen en trends zien we op dit moment?**

Op bijna elk beleidsterrein zijn er in de huidige tijd grote wijzigingen gaande. De accommodatie is hierbij vaak een belangrijk middel voor uitvoering van het beleid en één van de grootste kostenposten. Door wijzigingen in het beleid verandert ook de vraag naar ruimte. De grootste wijzigingen zitten in de beschikbare middelen, wat een efficiëntere inzet noodzakelijk maakt. Om met de huidige beschikbare middelen een kwalitatief goed aanbod aan accommodaties te behouden zijn duidelijke kaders noodzakelijk.

**4.4 Afstoten van accommodaties****4.4.1 Behoud en/of afstoten**

Een efficiëntere inzet, clustering van gebruik en een betere afstemming van het aanbod op de vraag heeft tot gevolg dat er accommodaties leeg komen te staan. Deze gebouwen maken op dat moment geen onderdeel meer uit van het accommodatiebeleid. Mogelijke verkoop of herontwikkeling is vanaf dan een zaak voor het grondbedrijf. Dit geldt tevens voor gebouwen die de gemeente nu in bezit heeft maar die eigenlijk geen andere doelstellingen meer ondersteunen. Ook voor deze gebouwen moeten keuzes worden gemaakt waar het gaat over behoudt en of afstoten.

Met uitzondering van de in beeld gebrachte mogelijke quick-wins, is het afstoten van gebouwen geen onderdeel van dit onderzoek. Wel is grofweg in beeld gebracht wat de mogelijkheden zijn met eventueel vrijkomende accommodaties. Dit met het oog op de te maken keuzes bij centralisatie en als input voor het grondbedrijf bij verdere besluitvorming.

Bij mono gebruik bestaat de mogelijkheid om een accommodatie over te dragen aan de huidige gebruiker. Dit is uiteraard sterk afhankelijk van de bereidheid en de financiële draagkracht van de gebruiker. Per situatie zal hierbij gekeken moeten worden naar de wijze van overdracht en de voorwaarden die daarbij gelden.

#### **4.4.2 Draagvlak**

Uit de gesprekken die met de gebruikers van accommodaties zijn gevoerd blijkt een grote mate van tevredenheid over de kwaliteit en geschiktheid van de huidige huisvesting. Sommige huurders hebben aangegeven wensen te hebben op het gebied van (extra) bergruimte of vervanging van bijvoorbeeld de toneelverlichting. In enkele gevallen is gemeld dat men in aanmerking wenst te komen voor alternatieve huisvesting indien die mogelijkheid zich voordoet. Gebleken is dat het zondermeer een meerwaarde heeft als er periodiek overleg plaatsvindt tussen de gemeente (de verhuurder) en de huurder. Naast het bekend worden van de waardering van de huidige voorziening werden ook de toekomstperspectieven van de betreffende verenigingen/clubs duidelijk. Tevens is er van de zijde de gemeente gevraagd of er eventuele bezwaren zouden zijn tegen (nog) meer concentratie van gebruikers in één gebouw. Principieel werd er geen enkele bezwaar aangevoerd en begreep men het streven naar een doelmatig en efficiënt gebruik van capaciteit. In sommige gevallen werd aandacht gevraagd voor praktische bezwaren die zich kunnen voordoen als op dezelfde tijd in elkaars fysieke nabijheid gezamenlijke activiteiten zijn gepland.

Een aantal gebruikers heeft zelfs aangegeven kansen te zien voor overname van de eigendom van hun accommodatie. Een enkeling geeft aan zeer veel waarde te hechten aan deze zelfstandige ruimte en graag de situatie als huurder van de gemeente voort te willen zetten.

#### **Deelvraag 7: Hoe groot is het maatschappelijk draagvlak voor behoud en/of afstoten?**

Een efficiëntere inzet, clustering van gebruik en een betere afstemming van het aanbod op de vraag heeft tot gevolg dat er accommodaties leeg komen te staan. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte meer is voor de huidige gebruikers. Wel zal er voor huidige gebruikers mogelijk wat wijzigen in locatie en beschikbare tijden. Behoudens een aantal praktische aandachtspunten zijn er geen principiële bezwaren geuit door de geïnterviewde partijen. Een aantal gebruikers heeft zelfs aangegeven kansen te zien in overname van de eigendom van hun accommodatie.

#### **4.4.3 Financiën**

Een vrijkomende accommodatie betekent niet altijd een direct in te boeken resultaat. Als de gebruiker niet is verhuisd naar een andere gemeentelijke accommodatie, en de huurinkomsten daarmee niet zijn behouden, is er in ieder geval sprake van huurderving. Daarnaast dient een accommodatie tot het moment van verkoop of herontwikkeling nog te worden beheerd en onderhouden. Ook de vaste lasten van verzekeringen en belastingen lopen nog gewoon door. Pas als er werkelijk verkocht of herontwikkeld wordt dan kunnen de resultaten verwerkt worden in de financiële administratie. De afdeling financiën heeft hiervoor een aantal kaders geschetst waarmee rekening moet worden gehouden.

#### **Kaders voor verwerking van voor- of nadelen bij verkoop**

Indien op basis van het accommodatiebeleid is gekozen voor afstoten van een gemeentelijke accommodatie dan zien de kaders voor de financiële verwerking daarvan er als volgt uit:



- Boekwinst (of boekverlies) komt ten gunste (of ten laste) van de algemene reserve. Bij een boekverlies moeten er zwaarwegende argumenten worden aangedragen waarom er is gekozen voor verkoop;
- Kapitaalslasten vallen vrij ten gunste van de algemene middelen;
- Overige exploitatiekosten vallen vrij ten gunste van de algemene middelen. Indien geen onderhoudsbudget aanwezig op het betreffende product dan wordt het algemene onderhoudsbudget afgeraamd op basis van de norm zoals opgenomen in de paragraaf huurtarieven;
- Huuropbrengsten komen ten laste van de algemene middelen.

Het kan voorkomen dat er voor het beheer en/of onderhoud van accommodatie interne uren worden doorbelast. Deze uren vallen niet vrij ten gunste van de algemene middelen. De uren die niet meer worden besteed zijn onderdeel van de totale taakstelling op de organisatieontwikkeling.

### **Risico's**

Zeker in de huidige markt is het moeilijk in te schatten wat de resultaten van verkoop van een vrijkomende accommodatie zullen zijn en of hiermee een positief resultaat kan worden behaald. Dit is sterk afhankelijk van de boekwaarde en de courantheid van de locatie. De doorlopende kosten tot aan verkoop of herontwikkeling vormen tevens een financieel risico.

### **Deelvraag 6: Wat zijn de financiële consequenties van aanhouden of afstoten van accommodaties?**

Een vrijkomende accommodatie betekent niet altijd een direct in te boeken resultaat. Huurderving, doorlopende vaste kosten inclusief beheer en onderhoud, en het verschil tussen boekwaarde en potentiële opbrengst vormen een mogelijk risico. Zeker in de huidige markt is het moeilijk in te schatten wat de resultaten van verkoop van een vrijkomende accommodatie zullen zijn en of hiermee een positief resultaat kan worden behaald.

## **4.5 Tarieven**

### **Sportaccommodaties**

Er zijn veel verschillende sporttarieven. Dat is het eerste wat opvalt bij de tarifiering van sportaccommodaties in de gemeente Vlissingen. Naast de veelheid aan tarieven is de opbouw van de tarieven niet geheel logisch en overzichtelijk. Hierdoor bestaat er behoefte aan actualiseren van de tarieven. Vanuit sportbeleid wordt hier in 2012 aan gewerkt.

### **Wijkcentra**

Bij verhuur van ruimte in de wijkcentra en de open wijk scholen word een tarievenlijst gehanteerd die jaarlijks wordt geïndexeerd. Bij veelvuldig gebruik geldt een staffelkorting op de gehanteerde tarieven. Er is op dit moment echter wel wat verschil in de gehanteerde tarieven per accommodatie en het is niet duidelijk in hoeverre de tarieven kostendekkend zijn. Een laatste actualisatie van de tarieven heeft meer dan vijf jaar geleden plaats gevonden en het is daarmee niet meer duidelijk of de tarieven nog actueel zijn. Met de komst van de open wijk scholen is er net als bij de sportaccommodaties behoefte aan een herziening van de tarieven.

### **Langdurige huurovereenkomsten**

Voor nieuw te sluiten overeenkomsten met derden brengt de gemeente kostendekkende huurtarieven in rekening. Er is geen winstoogmerk. Dit geldt tevens voor organisaties die een subsidie ontvangen van de gemeente. De huurprijs wordt afzonderlijk van de subsidie bepaald en niet met elkaar verrekend.

Huurtarieven

Ten minste de volgende kosten zijn in de huurprijs verwerkt:

- Rentelast op de boekwaarde, rekening houdend met een restwaarde van minimaal 10%
- Onderhoudskosten op basis van het Meerjaren Onderhoudsplan (MOP)
- Belastingen en verzekeringen
- Technisch en administratief beheer

Alle servicekosten en huurderonderhoud komen voor rekening van de huurder. Indien de gemeente een pand onderverhuurd wordt de huur één op één doorbelast aan de huurder. Indien van toepassing worden kosten voor een beheer en onderhoud doorbelast aan de huurder.

De indexering van de tarieven vindt plaats op basis van de Consumenten Prijs Index (CPI) en wordt opgenomen in de overeenkomst.

**4.6 Beheer**

Als goed rentmeester behoort de gemeente haar eigendommen goed te beheren en te onderhouden. De wijze waarop dit beheer en onderhoud is georganiseerd is afhankelijk van de huidige kwaliteit van het te beheren object in relatie tot de gewenste kwaliteit en onderhoudsniveau en de gebruiksintensiteit.

Het aspect beheer kan onderverdeeld worden in:

- 1) het fysieke beheer (onderhoud);
- 2) het beheren (uitbaten van de accommodaties).

**Fysiek beheer (onderhoud)**

Alle gemeentelijke gebouwen zijn ingevoerd in een geautomatiseerd beheer informatiesysteem. Ieder nieuw gebouw moet hierin worden opgenomen. Het omvat een databank met alle benodigde informatie over het individuele gebouw. Er moet hierbij gedacht worden aan: type stopcontacten, aantal deuren inclusief type deurbeslag, aantal kozijnen inclusief m<sup>2</sup> glas etc.

Middels deze inhoudelijke informatie kan er met behulp van het systeem een planning en begroting opgesteld worden. Hierdoor word er een grotere synergie behaald door uit te voeren onderhoudsmaatregelen beter te bundelen of op elkaar af te stemmen.

Daarnaast kan er op de bovenstaande wijze ook een efficiëntere aanbesteding van de werkzaamheden worden georganiseerd. De beherende afdeling van de gemeente heeft als taak om haar gemeentelijke gebouwen naar de vastgestelde kwaliteitseisen tegen een zo laag mogelijke financiële last te beheren en te onderhouden.

Naast het opstellen van een jaarlijkse begroting voor alle gemeentelijke gebouwen is het ook mogelijk dit uit te rollen naar een meerjaren begroting. Tevens kan er relatief eenvoudig doorgerekend worden wat aanpassingen in het ambitieniveau of wijzigen in materiaaltoepassingen voor gebouwen in materiële maar ook in financiële zin betekent.

**Beheren (uitbaten van de accommodaties)**

Naast het fysieke beheer van een gebouw is er ook behoefte aan gastheren/-vrouwen die de dagelijkse zorg over het gebouw hebben. Diverse gebouwen worden namelijk verhuurd aan buurt-, bridgeverenigingen, hobbyclubjes, dansgroepen e.d. Tijdens deze momenten is het wenselijk om de aanwezige kantine uit te baten met behulp van gastheren of –vrouwen (in de volksmond beheerders genoemd).

Deze gastheren of –vrouwen dragen tevens zorg voor het schoonhouden van de accommodaties, het tijdig vervangen van een lampje, het doorgeven van grotere reparaties, doorgeven van benodigde voorraad, ed. Daarnaast hebben ze de taak om de door een gebruiker gereserveerde tijd te bewaken en eventuele onregelmatigheden te registreren. Waar mogelijk is het vanuit

kostenbesparing interessant om het dagelijks beheer zoveel mogelijk bij de gebruiker onder te brengen. Belangrijk hierbij is het maken van kwalitatieve bindende afspraken.

### **Verhuur**

Alle te verhuren gemeentelijke gebouwen moeten worden ingevoerd in het Recreatex – systeem. Een allesomvattend systeem waarin randvoorwaarden voor verhuur per gebouw zijn vermeld, concept-contracten zijn opgenomen, huurprijzen staan vermeld en van waaruit ook de facturatie geregeld kan worden. Als gevolg hiervan is het mogelijk om een planning voor de gastheren en – vrouwen uit de draaien, waardoor onnodige aanwezigheid van deze personen niet meer aan de orde hoeft te zijn. Zij kunnen dan eventueel ergens anders in de organisatie worden ingezet. Vanuit een dienstverlenende gedachte (serviceverlenend) is het opplussen van het gemeentelijk Servicepunt door deze gastheren en –vrouwen een mogelijkheid. Op deze wijze kan het Servicepunt over voldoende gastheren en –vrouwen beschikken die onder andere inzetbaar zijn voor ondersteuning bij bruiloften, (jubileum)recepties, commissie- en raadsvergaderingen, postrondes en het bemensen van de receptie in het stadhuis. Tijdens het opstellen van dit accommodatiebeleid is er vanuit diverse afdelingen aangegeven behoefte te hebben aan een dergelijke invulling van het Servicepunt.

Daarnaast ligt het voor de hand dat een gebruiker die een ruimte in een gebouw (of het hele gebouw) wil huren vanuit één plek geïnformeerd/geholpen wordt. Eerste gedachte is het vormen van een front-Office dan wel loketfunctie. Binnen de huidige organisatievorm van de gemeente Vlissingen is het mogelijk om dit te beleggen bij de afdeling Puza. Als het centrale loket voldoende inzicht heeft in het aanbod van derden kan zij tevens een verbindende functie (makelaarsrol) vervullen tussen de vraag en het aanbod van derden. Het is daarbij duidelijk niet de bedoeling dat het loket ruimte van derden gaat verhuren, zij verwijzen uitsluitend door. De borging van de achterliggende processen dient in de BackOffice geregeld te worden.

### **Deelvraag 9: Hoe worden exploitatie, beheer en onderhoud van de gemeentelijke accommodaties binnen het nieuwe beleid geregeld?**

#### Fysiek beheer (onderhoud)

Alle gemeentelijke gebouwen zijn of worden ingevoerd in een geautomatiseerd beheer en informatiesysteem. Op basis van dit systeem wordt jaarlijks een planning en een begroting opgesteld voor uitvoering van het onderhoud op het gewenste kwaliteitsniveau. Tevens wordt een raming gemaakt van het verwachte meerjaren onderhoud in een meerjaren onderhoudsplan (MJOP).

#### Beheerders

Naast het fysieke beheer van een gebouw is er ook behoefte aan gastheren/-vrouwen die de dagelijkse zorg over het gebouw hebben, de accommodatiebeheerders. Deze gastheren of – vrouwen dragen zorg voor het openen en sluiten, het schoonhouden van de accommodaties, het tijdig vervangen van een lampje, het doorgeven van grotere reparaties, doorgeven van benodigde voorraad, ed. Waar mogelijk is het vanuit kostenbesparing interessant om het dagelijks beheer zoveel mogelijk bij de gebruiker onder te brengen. Belangrijk hierbij is het maken van kwalitatieve bindende afspraken.

#### Verhuur

Alle verhuur van gemeentelijke accommodaties dient vanuit een centraal loket te worden geregeld en geregistreerd in een daarvoor bestemd softwarepakket (Recreatex). Het centrale loket kan tevens dienen als verbindend element tussen de vraag en het aanbod uit de markt.

## 5 Discussie

### **Hoofdstuk Discussie, wat kan er allemaal mis zijn aan dit rapport?**

Hoewel dit rapport met de grootst mogelijke zorg is samengesteld valt niet uit te sluiten dat er aanpassingen op komen. De totstandkoming van dit product heeft enige maanden geduurd en zowel tijdsgeschiedenis als bestuurlijke veranderingen hebben hier haar weerslag op gehad. Flexibiliteit is dan ook nodig, zowel binnen dit eindrapport als binnen de latere uitvoering.

### **Afstoten accommodaties of bijkopen?**

In het rapport wordt vermeld dat een efficiëntere inzet, clustering van gebruik en een betere afstemming van het aanbod op de vraag tot gevolg heeft dat er accommodaties leeg komen te staan. Een bijkomend aspect kan zijn dat er om te clusteren een nieuwe geschikte accommodatie nodig is. Dit is vooralsnog niet het uitgangspunt maar is wel een stap die overwogen moet worden bij het uitvoeringsplan. Dit moet dan wel gezien worden in het totaal van baten en lasten bij aankoop, verkoop en verbetering van de exploitatie.

Ook om deze reden zijn op dit moment leegstaande gebouwen nog niet afgestoten. De mogelijkheid bestaat dat zij op basis van het nieuwe beleid kunnen dienen als locatie voor centralisatie van gebruik.

### **Verandering aanbod/ belangen van de huurders**

Door een betere afstemming op de werkelijke vraag naar ruimte en door het sectorbeleid als uitgangspunt te nemen zal het aanbod van ruimte wijzigen. Dit kan tot gevolg hebben dat een enkele gebruiker niet meer geheel naar wens kan worden bediend. Het zal uiteraard niet mogelijk zijn om aan alle wensen van alle gebruikers te voldoen. Er bestaat voor gebruikers altijd nog de mogelijkheid om uit te wijken naar het aanbod in de markt. Vanuit het project is de gemeente al in contact gekomen met het merendeel van zijn huurders en dit contact is als zeer zinvol ervaren, zowel door de gemeente als door de gebruikers. De gemeente ziet een grote toegevoegde waarde in het contact met zijn huurder en zal ook in de toekomst in gesprek blijven.

### **Korte/ lange termijn**

De vast te stellen kaders voor het accommodatiebeleid geven houvast voor de korte termijn. Op basis van deze kaders kunnen beslissingen worden genomen die uitwerking hebben op de lange termijn. Als op basis van de vast te stellen kaders wordt gestuurd dan ontstaat een nieuwe overzichtelijke situatie waardoor het mogelijk wordt om in de toekomst, bij gewijzigde inzichten, nieuwe keuzes te kunnen maken.

### **Subsidies**

Veel van de huidige gebruikers van gemeentelijke accommodaties hebben tevens een subsidie relatie met de gemeente. De uitgekeerde subsidies worden veelal aangewend voor dekking van de huisvestingslasten. Het terugdringen van de huisvestingslasten heeft daarmee mogelijk een positief effect op de te verstrekken subsidie. Wat het effect precies zal zijn is van heel veel factoren afhankelijk en nog zeer onduidelijk. Om die reden is dit verder niet behandeld in het project.

### **Tot slot**

Al met al is er door uitvoering van dit project een goed inzicht verkregen in de huidige situatie en dit zal zeker ten goede komen aan de inzet van de accommodaties. Door de betrokkenheid van een groot aantal personen is accommodatiebeleid ook gaan leven in de organisatie en ziet men organisatiebreed, maar ook onder de gebruikers het belang van een helder beleid op dit vlak.

## 6 Conclusie en aanbevelingen

### 6.1 Algemeen

Tijdens uitvoering van het project, en daarmee het onderzoek, is het ontbreken van een integraal beleid op gemeentelijke accommodaties heel goed duidelijk geworden. Het ontbreken van het beleid heeft tevens gezorgd voor een accommodatievoorraad die niet is afgestemd op de doelstellingen uit het sectorale beleid. Er zijn bijvoorbeeld meer beschikbare gemeentelijke vierkante meters dan dat er vraag is, met als gevolg dat accommodaties niet efficiënt genoeg gebruikt worden en daardoor onnodig veel kosten. Daarnaast biedt ook de markt ruimte aan voor maatschappelijke activiteiten.

De algehele conclusie is dan ook dat nieuw beleid gericht moet zijn op het volgen van het sectorale beleid. De accommodatie moet weer gezien worden als middel om de doelstellingen uit het sectorale beleid te realiseren. Dit betekent dat het accommodatiebeleid gericht moet zijn op een meer vraag gestuurd aanbod. Hierdoor zal een deel van het huidige aanbod komen te vervallen en kan een aantal accommodatie worden afgestoten. Welke accommodaties het betreft dient onderzocht te worden in een nog op te stellen uitvoeringsplan. Eerst dient nieuw beleid vast te worden gesteld dat kan dienen als basis voor het maken van de juiste keuzes bij het afstoten van accommodaties. De voorgestelde nieuwe beleidsregels zijn omschreven in paragraaf 6.3 Accommodatiebeleid 2012

Het project accommodatiebeleid heeft geleid tot een goed inzicht in het totale bezit van de gemeente Vlissingen. Verder heeft het geleid tot een goed contact met veel van de gebruikers en een inzicht in de wensen en behoefte van de gebruikers. Ook de interne lijnen in de organisatie op het gebied van accommodaties zijn verbeterd met als resultaat een meer integrale benadering van accommodatievraagstukken. Door invoering van de gegevens in een centraal softwarepakket blijven de gegevens goed behouden en voor betrokkenen goed en makkelijk inzichtelijk.

### 6.2 Implementatie

#### 6.2.1 Uitvoeringsplan

Om te komen van de huidige situatie naar een ideale toekomstige situatie, en daarbij verzekerd te zijn van een integrale benadering en aansluiting bij het beleid, wordt geadviseerd een uitvoeringsplan op te stellen. Het plan moet duidelijkheid geven over waar, op basis van het vastgestelde beleid, kansen zijn voor centraliseren, afstoten en/of invulling door de markt. Een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen het plan is er voor te zorgen dat er niet teveel accommodaties in een korte tijd vrijkomen. Dit komt de mogelijkheden voor verkoop of herontwikkeling van de vrijkomende locaties niet ten goede. Het uitvoeringsplan moet dienen om de ontstane scheefgroei in aanbod en vraag op te heffen. Van daaruit kan via de dagelijkse praktijk, en op basis van het nieuwe beleid verder worden gewerkt.

Voor de organisatie is het van belang de structuur en taakverdeling in relatie tot exploitatie, beheer en onderhoud van de accommodaties af te stemmen op het nieuwe beleid. In grote lijnen zal de huidige werkwijze nog aansluiten op het beleid, maar het is aan te bevelen dit nader te onderzoeken en onderdeel te laten uitmaken van het uitvoeringsplan.

#### 6.2.2 Dagelijkse praktijk

Nieuwe vraagstukken in de dagelijkse praktijk dienen vervolgens getoetst te worden aan het beleid. Dit proces wordt binnen de afdeling Strategie Beleid en Projecten bewaakt door de beleidsmedewerker accommodaties. Accommodatievraagstukken in de organisatie kunnen op deze manier centraal, en toch integraal worden behandeld. De beleidsmedewerker accommodaties heeft daarbij een totaal overzicht van actuele vraagstukken in de organisatie.

### 6.3 Accommodatiebeleid 2012 (de beleidskaders)

Op basis van de bevindingen uit het project wordt de gemeente Vlissingen geadviseerd de onderstaande beleidsregels te hanteren voor de toekomstige keuzes omtrent gemeentelijke accommodaties. Elk vraagstuk in relatie tot accommodatiebehoefte kan aan de hand van deze kaders worden behandeld.

De 3 pijlers **Bezit**, **Inzet** en **Beheer**

#### Zo min mogelijk bezit

Een gemeentelijke accommodatie is een middel voor het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen. Deze doelstellingen worden gevormd in het sectorbeleid. Het hebben van accommodaties is geen doel op zich en zou daarom afgestemd moeten worden op de volgende kaders:

- Accommodaties dienen als middel voor realisatie van gemeentelijke doelstelling uit het sectorale beleid.
- Het ruimte aanbod uit de markt wordt zoveel mogelijk benut voor invulling van de vraag.
- Gemeentelijk aanbod wordt zoveel mogelijk gecentraliseerd (op beleidsinhoudelijke gronden en/of geografisch clusteren).
- Bij mono gebruik van een accommodatie heeft eigendomsoverdracht de voorkeur.
- Zakelijke rechten als erfpacht en opstalrecht worden aangewend als middel om het gemeentelijk bezit terug te dringen en eigen initiatief van organisaties mogelijk te maken.
- Bij grensoverschrijdende belangen wordt afstemming gezocht met buurgemeenten.

#### Een zo efficiënt mogelijke inzet

Om de tarieven van de accommodaties acceptabel te houden is het van belang de kosten te drukken en de bezetting te optimaliseren. Hiervoor moeten accommodaties zo efficiënt mogelijk worden verhuurd. Onderstaande kaders dienen hierbij als leidraad.

- De exploitatie van gemeentelijke accommodaties gebeurt zoveel mogelijk kostendekkend, waardoor verkapte subsidiëring zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- De verhuur van gemeentelijke accommodaties gebeurt via een centraal loket.
- Verhuur van de beschikbare ruimte gebeurt zo efficiënt mogelijk, en met oog voor de te realiseren beleidsdoelstellingen.
- Het loket vervult mede de makelaars functie tussen vraag en aanbod van gemeentelijke accommodaties.

#### Zo efficiënt mogelijk beheer en waar mogelijk op afstand

De beheer- en onderhoudskosten zijn een belangrijke kostenpost bij de accommodaties. Door het beheer zo efficiënt mogelijk in te richten kan het gewenste kwaliteitsniveau worden vastgehouden tegen minimale kosten. Hiervoor dienen de volgende kaders te worden gehanteerd.

- Het dagelijks beheer van de accommodaties zoveel mogelijk vorm te geven door inzet van de gebruikers of vrijwilligers op basis van bindende afspraken.
- Bij gemeentelijk beheer zoeken naar de meest efficiënte wijze van beheer en waar mogelijk gebruik maken van technische oplossingen als toegangscontrole en cameratoezicht.
- Het onderhoud van de accommodaties uit te voeren volgens een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) en op een acceptabel kwaliteitsniveau.
- Waar mogelijk het onderhoud uitbesteden op basis van kwalitatieve afspraken.
- Bij keuzes op het gebied van beheer en onderhoud moet aandacht zijn voor duurzaamheid en energiebesparing.



## Literatuurlijst

- Andres cum suis (2011). Nieuwsbrief no. 2, jaargang 16, juni 2011. *Even iets andres, maatschappelijk vastgoed: 'Harde' voorwaarden voor de software van de samenleving.* Hoevelake: Andres c.s.
- Gemeente Vlissingen (2011). *Beleidsregels subsidieverstrekking april 2011.*
- Gemeente Vlissingen (2010). *Cultuurnota 2010-2011.*
- Gemeente Vlissingen (2009). *Actualisatie beleidsnota sport 2009-2012.*
- Gemeente Vlissingen (2006). *Beleidsnota welzijnsaccommodaties 2006.*
- Gemeente Vlissingen (2010). *Structuurvisie: Vlissingen een stad aan zee, een zee aan ruimte.*
- Rozendaal vastgoed (2010). *Landelijk onderzoek vastgoedmanagement Nederlandse gemeenten 2010.*
- Twynstra Gudde (2009). *Onderzoek Professioneel Gemeentelijk Vastgoed: Stand van professionalisering bij gemeenten.* Amersfoort: Twynstra Gudde

## Bijlage 1, Accommodatieoverzicht

CODE	AANTAL	SOORT GEBOUW	ACCOMMODATIE	ADRES	POSTCODE	E-zin eigendom H=huur	BVO Totaal	KADASTER	BOUWJAAR
<b>111 Kantoren</b>									
1111		Kantoren							
111101	1	Kantoren	Stadhuis	Paul Krugerstraat 1	4382 MA	E		A 5925	1965
111105	1	Kantoren	Kantoor sociale zaken	Dokter Gallandatstraat 1	4382 LD	E	1668	A 5925	1984
111110	1	Kantoren	Kantoor met kantine beheer/leefomgeving	Vredehoflaan 950	4383 AZ	E	573	A6249	1993/1997
111110	1	Kantoren	Werkplaats beheer/leefomgeving	Vredehoflaan 950	4384 AZ	E	230		
111111	1	Kantoren	Stalling 1	Vredehoflaan 950	4383 AZ	E	346	A6249	1993
111112	1	Kantoren	Stalling 2	Vredehoflaan 950	4383 AZ	E	270	A6249	2003
111113	1	Kantoren	Joodse aula	Vredehoflaan 950	4383 AZ	E	25	A6249	
111115	1	Kantoren	Gemeentearchief	Hellebardierstraat 2	4381 JZ	E	1069	E 3931	1661/1990
111120	1	Kantoren	Kantoor en garage Afvalverwijdering	Edisonweg 9	4382 NV	E	2561	K 116	
111122	1	Kantoren	Kantoor 'Witte huis'	Prins Hendrikweg 3/5	4382 NR	E	702	K 554	
<b>112 Monumenten</b>									
<b>1121 Molens</b>									
112101	1	Molens	Oranjemolen	Oranjedijk 7	4381AV	E	80	C 1841	1650
112102	1	Molens	de Pere	Kanaalstraat 76b	4388BP	E	95	I 3509	1725
<b>1122 Torens</b>									
112201	1	Torens	Kerktoeren Oost Souburg	Oranjeplein 2	4388 AH	E		I 1603	1603/2010
112202	1	Torens	Sint Jacobstoren	Oude Markt 2	4381 ES	E		E 3726	1654/1997
112203	1	Torens	Kerktoeren Ritthem	Dorpsstraat 1	4389 TN	E		N 175	1611/2002
<b>113 Overige accommodaties</b>									
<b>1131 Aula's</b>									
113101	1	Aula's	Noorderbegraafplaats	Pres. Rooseveltlaan 766	4382 NB	E	214	B 2461	
113102	1	Aula's	Oost Souburg	Molenweg 2	4388 NB	E	133	I 240	
113103	1	Aula's	Ritthem	Zuidwateringstraat 22	4389 TV	E	30	O 842	
<b>1132 Parkeerbeheer</b>									
113201	1	Parkeerbeheer	Parkeergarage Hellingbaan	Scheldeplein 2		E	10.925	C 1957	1990
113201	1	Parkeerbeheer	Parkeergarage Fonteijne	Spuistraat 24		E		E 3862	
<b>1133 Vismijn</b>									
113301	1	Vismijn	Vismijn	1e Binnenhavenweg 11	4382 ZG	E	5267	C 2097	1984/1986
<b>1134 Museum</b>									
113401	1	Museum	MuZEEum	Nieuwendijk 11/13/15	4381 BV	E		E 2868	
113402	1	Museum	MuZEEum	Nieuwstraat 26/28	4381 BV	E		E 2868	
<b>1137 Woningen/ woonwagens</b>									
1138	5	Woonwagens	Woonwagens (verhuur)	Diverse locaties		E			
1138	1	Woonhuis	Woonhuis	Hellebardierstraat 15	4381 JZ	E	114	E 874	
1138	1	Woonhuis	Woonhuis	Verkuyll Quakkelaarstraat 107/109	4381 TK	E	477	A 2922	
<b>13 Welzijnsaccommodaties</b>									
<b>1311 Peuterspeelzalen</b>									
131102	1	Peuterspeelzalen	De Hummeltjes	Lindeijerlaan 6	4386 EA	E	208	H 1039	
<b>1312 Kinderdagverblijven</b>									
131201	1	Kinderdagverblijven	Kinderdagverblijf Otje	Verl. Bonedijkstraat 275a	4383 BC	E	487	F 1073	
131202	1	Kinderdagverblijven	t Zandkasteel	Westerzicht 66	4385 AM	E	300	H 2996	1974
<b>132 Buurthuizen</b>									
<b>1321 Buurthuizen</b>									
132101	1	Buurthuizen	Het Dorpsleven	Dorpsstraat 22	4389 TP	E	284	N 155	
132102	1	Buurthuizen	Mae Uku	Prins Hendrikstraat 35a	4388 KM	E	300	I 497	
132103	1	Buurthuizen	De Zwaan	Kromwegesingel 1	4388 HJ	E	925	I 4134	
132104	1	Buurthuizen	Het Bolwerk	Lindeijerlaan 8	4386 EA	E	268	H 1039	
132105	1	Buurthuizen	De Regenboog/MultiCulti	Middelburgsestraat 113	4388 VP	E	743	I 2287	
132106	1	Buurthuizen	Razzmatazz	Middelburgsestraat 113	4388 VP	E		I 4165	
<b>1331 Welzijnsgebouwen</b>									
133101	1	Welijnsgebouwen	Badstrand	Boulevard Evertsen 1	4382 AG	E		A 5642	
133102	1	Welijnsgebouwen	K.V.V. gebouw	Braamstraat 3a	4388 CN	E	443	R 3270	
133103	1	Welijnsgebouwen	Welijnscentrum	Adriaen Coortelaan 1	4383 SR	E	1005	F 681	
133104	1	Welijnsgebouwen	Welijnscentrum (noodlokaal)	Adriaen Coortelaan 1a	4383 SR	E	246	F 681	
133105	1	Welijnsgebouwen	Welijnscentrum	Adriaen Coortelaan 3	4383 SR	E	625	F 1229	
133106	1	Welijnsgebouwen	Ons Plekje	Falckstraat 4	4384 AA	E	296	L 2785	
133107	1	Welijnsgebouwen	Boerderij scouting	Gerbrandystraat 115	4384 NE	E	756	L 2831	
133108	1	Welijnsgebouwen	Woonhuis scouting	Gerbrandystraat 115	4384 NE	E	282	L 2831	
133110	1	Welijnsgebouwen	Kwikstaart	Nagelenburgsingel 2	4388 KK	E		I 2409	
133111	1	Welijnsgebouwen	Het Palet	Willem Roelofszaan 2	4382 TD	E	420	F 198	
133112	1	Welijnsgebouwen	Speelvereniging de oude stad	Paardenstraat 68	4381 AJ	E	313	C 1997	
133113	1	Welijnsgebouwen	Mic-mec	Korenbloemlaan 5	4382 PD	E	296	A 5201	
133114	1	Welijnsgebouwen	Theo van Doesburgcentrum (huur)	Brouwenaarstraat 2	4382 LK	H		A 5907	
133116	1	Welijnsgebouwen	Het Fort	Pieter Poststraat 49a	4383 CA	E		F 992	
133117	1	Welijnsgebouwen	Open Hof	Alexander Gogelweg 59	4384 EV	E		L 1236	
<b>134 Culturele accommodaties</b>									
134102	1	Culturele accommodaties	De Piek	Hellebardierstraat 11/13	4381 JZ	E	680	E 3922	
<b>135 Bibliotheken</b>									
135101	1	Bibliotheken	Bibliotheek Oost Souburg	Kanaalstraat 58	4388 BN	E	684	I 1966	
135101	1	Bibliotheken	Bibliotheek het Spui	Spuistraat 6		E via stichting	2695		

CODE	AANTAL	SOORT GEBOUW	ACCOMMODATIE	ADRES	POSTCODE	Ezin eigendom H-huur	BVO Totaal	KADASTER	BOUWJAAR
<b>10 Sportaccommodaties</b>									
1511		<b>Sporthallen</b>							
151101	1	Sporthallen	Sporthal Baskensburg hal 1	Pres. Rooseveltlaan 733	4383 NG	E		H 3562	
151102	1	Sporthallen	Sporthal Baskensburg hal 2	Pres. Rooseveltlaan 733	4383 NG	E		H 3608	
151105	1	Sporthallen	Sportzaal van Duywenvoorde	Dongestraat 107	4388 VL	E	1062	I 4165	
151110	1	Sporthallen	Sporthal de Belt	Koopmansvoetpad 75	4388 AS	E		I 4091	
1521		<b>Sportcomplex Irislaan</b>							
152102	1	Sportcomplex Irislaan	Bruikleen JVOZ	Irislaan 216	4383 VZ	E	117	H 3593	
152103	1	Sportcomplex Irislaan	Kleedruimte Profs	Irislaan 218	4383 VZ	E	169	F 1944	
152104	1	Sportcomplex Irislaan	Kleedruimte en kantoor	Irislaan 214	4383 VZ	E	488	H 3593	2009
152104A	1	Sportcomplex Irislaan	Tribune	Irislaan 214	4383 VZ	E	256	H 3593	2009
152105	1	Sportcomplex Irislaan	Verkoop en toiletruimte	Irislaan	4383 VZ	E	46	H 3593	
152106	1	Sportcomplex Irislaan	Kleedruimte GPC	Irislaan 220	4383 VZ	E	322	F 1943	1981/2001
152107	1	Sportcomplex Irislaan	Hoofdkassa	Irislaan 241	4383 VZ	E	33	H 3593	
1522		<b>Sportcomplex Baskensburg</b>							
152201	1	Sportcomplex Baskensburg	Kleedruimte Zeelandsport	Baskensburgplein 14	4383 NE	E	155	H 3593	
152202	1	Sportcomplex Baskensburg	Opslagloods	Baskensburgplein 16	4383 NE	E		H 3593	1969
152204	1	Sportcomplex Baskensburg	Kleedruimte zomeravondvoetbal	Baskensburgplein 22	4383 NE	E	158	H 3593	1975
152205	1	Sportcomplex Baskensburg	Berging atletiek	Baskensburgplein 20a	4383 NE	E		H 3593	
152206	1	Sportcomplex Baskensburg	Krachthonk	Baskensburgplein 20b	4383 NE	E		H 3593	
1523		<b>Sportcomplex Bonedijke</b>							
152301	1	Sportcomplex Bonedijke	Kleedruimte Walcheren	Olympiaweg 11	4383 BB	E	334	H 3511	2000
152302	1	Sportcomplex Bonedijke	Kleedruimte Hockey	Olympiaweg 19	4383 BB	E	186	H 612	
152303	1	Sportcomplex Bonedijke	Opslagloods/werkplaats	Olympiaweg 17	4383 BB	E	96	H 3511	
152304	1	Sportcomplex Bonedijke	Botenberging/opslag	Olympiaweg 15	4383 BB	E	192	H 3511	
1524		<b>Sportcomplex Souburg</b>							
152401	1	Sportcomplex Souburg	Opslagloods en garage	Koopmansvoetpad 79	4388 AS	E	180	I 4091	
152402	1	Sportcomplex Souburg	Kleedruimte RCS onder tribune	Spoorstraat 84	4388 BS	E	357	I 3850	2002
152403	1	Sportcomplex Souburg	v.m. kleedgebouw RCS	Spoorstraat	4388 BS	E		I 4091	
152404	1	Sportcomplex Souburg	Kleedruimte RCS	Koopmansvoetpad 91	4388 BS	E	255	I 4091	1975
152405	1	Sportcomplex Souburg	Tractorberging	Koopmansvoetpad	4388 AS	E		I 4091	
1525		<b>Sportcomplex Vrijburg</b>							
152501	1	Sportcomplex Vrijburg	Kleedaccommodatie	Sportweg 10-14	4387 PM	E		T 853	2011
152501	1	Vrijburgbad	Stadsgewestelijk Zwembad	Sportweg 2	4387 PM	E (50%)	5050	T994	2003
<b>16 Gymzalen</b>									
161101	1	Gymzalen	Gymzaal Paauwenburg	Alexander Gogelweg 63	4384 EV	E	417	L 3670	1966
161102	1	Gymzalen	Gymzaal Branding	Verkuyt Quakkelaarstraat 106	4381 PP	E	511	A 5999	1972
161103	1	Gymzalen	Gymzaal Kompas	Van Ginkelstraat 2	4388 NP	E	417	I 3934	1966
161104	1	Gymzalen	Gymzaal Tweemaster	Jan de Priesterstraat 2	4388 CH	E	386	R 3667	1960
161105	1	Gymzalen	Gymzaal Houtuym	Slangenburg 1	4385 HT	E	500	H 3657	1977
161106	1	Gymzalen	Gymzaal Frans Naerebout	Slijkstraat 4	4381 JJ	E	342	E 3752	1948
161107	1	Gymzalen	Gymzaal Theo Thijssen	Troelstraweg 473	4384 PA	E	480	L 3710	1972
161108	1	Gymzalen	Gymzaal Vlieger	Westerzicht 68	4385 AM	E	462	H 3587	1974
161109	1	Gymzalen	Gymzaal CSW	Adriaen Coortelaan 5	4383 SR	E	462	F 1864	1972
<b>17 Scholen (niet meer in gebruik als onderwijsvoesting)</b>									
171		<b>Voormalige Basisscholen</b>							
17120	1	Basisscholen	Sint Jozefschool	Hyacinthenlaan 3	4382 TS	E per 2012		B 2061	
17120	1	Basisscholen	Kompas (gesloopt)	Molenweg 55	4388 NA	E per 2012		I 630	
17120	1	Basisscholen	t Vlot	Bloemenlaan 49	4382 SB	E per 2012		A 4562	
1713		<b>Noodlokalen (niet meer in gebruik als onderwijsvoesting)</b>							
171300	1	Noodlokalen	v.m. 't Vlot	Ridderspoorlaan 2	4382 PH	E	96	A 5178	1986
171308	1	Noodlokalen	ROC v.m.	Verl. Bonedijkestraat 279	4383 BC	E	183	F 42	
181		<b>Tijdelijke gebouwen</b>							
1811	1	Tijdelijke gebouwen	Kantoor Archipelscholen	Falkstraat 2	4384 AA	E		L 2785	
1811	1	Tijdelijke gebouwen	Muziekvereniging Ons Genoegen	Ridderspoorlaan 2	4382 PH	E	296	A5178	
1811	1	Tijdelijke gebouwen	v.m. Ravensteinschool	Verl. Bonedijkestraat 275	4383 BC	E	594	F 1073	1952
1811	1	Tijdelijke gebouwen	v.m. Ravenstein (idem)	Verl. Bonedijkestraat 277	4383 BC	E	678	F 1072	1953
1811	1	Tijdelijke gebouwen	v.m. ROC	Dreesstraat 2	4384 DC	E		L 2182	
1811	1	Tijdelijke gebouwen	v.m. ROC	Verl. Bonedijkestraat 279	4383 BC	E		F 42	1953
1811	1	Tijdelijke gebouwen	Seolto Wildbaan	Wildbaan 21	4386 GD	E		L3677	
1811	1	Tijdelijke gebouwen	Postduiven Irislaan	Irislaan 206	4383 VZ	E		H3593	
1811	1	Tijdelijke gebouwen	Postduiven van Doornlaan	Van Doornlaan 33b	4386 AH	E		S1068	
1811	1	Tijdelijke gebouwen	Garage Kommedijk 2	Kommedijk 2	4381 RX	E		A3922	
19		<b>Open wijkscholen</b>							
1911	1	Open wijkscholen	OWS de Combinatie	Pablo Picassoplein 120		H	6473		2011
1911	1	Open wijkscholen	OWS het Kroonjuweel	Kroonjuweel 3-9		H	4940		2011

## Bijlage 2, Vragenlijst interviews

**Project** : **Accommodatiebeleid**

**Onderwerp:** : **Vragenlijst interview beleidsmedewerkers**

**Doel van het interview:** : **Het verkrijgen van inzicht in de relatie tussen de diverse beleidsterreinen en de daarvoor benodigde accommodaties.**

**Interviewers** : **Gerard de Rijke en Adrie Davidse**

---

### **Beleid**

- 1) Wat is jouw beleidsterrein en welke concrete doelstellingen zijn er binnen dit beleid?
- 2) In welke mate ben je voor uitvoering van dit beleid afhankelijk van accommodaties?
- 3) Hoe ziet de ideale accommodatie situatie er uit voor dit beleidsterrein?

### **Accommodatie**

- 4) Welke accommodaties zijn er op dit moment voor uitvoering van het beleid in gebruik?
- 5) Wordt hier de hele accommodatie gebruikt of slechts een gedeelte?
- 6) Welke wijzigingen zijn er te verwachten in dit gebruik:
  - a) op de korte termijn?
  - b) op de middellange termijn?
  - c) op de lange termijn?
- 7) Welke andere beleidsterreinen kunnen naar jouw inzicht mede gebruik maken van de ruimte?
- 8) Kun je per gebouw/ruimte inzicht geven in de volgende situaties:
  - a) hoe is de eigendomsituatie?
  - b) wordt de ruimte gehuurd, is het in bruikleen?
  - c) kun je overeenkomsten e.d. hiervan overleggen?
  - d) wat is de technische staat van het gebouw?
  - e) zijn er uren dagdelen dat het gebouw niet gebruikt wordt?

### **Trends en ontwikkelingen**

- 9) Welke toekomstige aanpassingen van het beleid hebben effect op het gebruik van de accommodaties?
- 10) Met welke stakeholders binnen jouw beleidsveld dienen we ook een gesprek te hebben ten aanzien van trend en ontwikkelingen?

### **Financiën**

- 11) Kun je een beeld schetsen van de geldstromen binnen jouw beleidsterrein, indien mogelijk specifiek m.b.t. accommodatiegebruik?

### **Draagvlak**

- 12) Met welke stakeholders binnen jouw beleidsveld dienen we ook een gesprek te hebben ten aanzien van het draagvlak?
- 13) Kun je een inschatting maken over draagvlak m.b.t. veranderingen in het accommodatieaanbod?

## **Interview huurders/ gebruikers gemeentelijke accommodaties**

### **Aanleiding tot:**

Aanleiding tot het houden van het interview is het opstellen van nieuw accommodatiebeleid voor de gemeentelijke accommodaties. Om de kwaliteit te verbeteren en kosten te besparen wordt in dit kader de mogelijkheid van centraliseren onderzocht. Uitgangspunt hierbij is het centraliseren van de welzijns- en culturele accommodaties met als gevolg een kwalitatief goed en beter gevuld gebouw met een efficiëntere exploitatie.

### **Doel van:**

Het doel van dit interview is krijgen van inzicht in de haalbaarheid van centraal onderbrengen van alle culturele- en welzijnsvoorzieningen in één gebouw.

### **Vragen:**

Onderstaande vragen worden als basis gebruikt voor de gesprekken met huurders/gebruikers.

- Welke partijen zijn er op dit moment die ruimte huren of gebruiken van de gemeente?
- Zijn er ook partijen die nu nog niet huren of gebruiken van de gemeente, maar die wel kunnen deelnemen in een centrale accommodatie?
- Welke ruimte behoefte hebben deze partijen (soort en omvang)?
- Welke middelen hebben zij beschikbaar voor huisvesting?
- Zien zij mogelijkheden of beperkingen voor gedeeld gebruik van ruimte?
- Zijn er beperkingen m.b.t. verhuizing (tijd, middelen, enz.)?
- Zijn er geografische beperkingen (ligging van de accommodatie)?
- Zijn er aanvullende voorzieningen gewenst zoals horeca, douche en toilet, beheerder enz.?