



Hart voor huisvesting in Zoetermeerse accommodaties



Nota integraal uitvoeringsbeleid welzijnsaccommodaties

Hoofdafdeling Welzijn

19 april 2011

Inhoud

Nota in het kort

1. Wat wil Zoetermeer bereiken?

Zoetermeer wil een integrale uitvoering van het huisvestingsbeleid. Het gaat om helder beleid waardoor het voor iedereen duidelijk is wie gebruik kan maken van de welzijnsaccommodaties en tegen welk tarief. Met dit huisvestingsbeleid werkt de gemeente aan een toekomstgericht Zoetermeer.

2. Wat zijn de cijfers?

Deze nota bevat een voorstel voor de uitvoering van het integrale huisvestingsbeleid van alle welzijnsaccommodaties. Maar om hoeveel accommodaties gaat het? Welke inwoners maken daar gebruik van? En zijn dat ook de gebruikers in de toekomst?

3. Wat stellen we voor?

Zoetermeer wil helder en integraal beleid voor de huisvesting van maatschappelijke instellingen. In dit hoofdstuk ziet u elf voorstellen.

4. Wat gaan huurders betalen?

Voor welke activiteiten wil de gemeente de welzijnsaccommodaties gebruiken? Waar liggen de prioriteiten? En wat betekent dat voor de huurkosten? In dit hoofdstuk ziet u voorstellen voor het verhuurbeleid.

5. Wat gebeurt er op andere beleidsterreinen?

Vrijwel elk beleidsterrein heeft te maken met het huisvestingsbeleid van welzijnsaccommodaties. Hier ziet u wat er per beleidsterrein speelt.

6. Wie doet wat binnen de gemeente?

Een integrale aanpak vraagt om goede interne en externe afstemming. In dit hoofdstuk leest u wie wat doet.

Bijlagen

1. Nota integraal uitvoeringsbeleid welzijnsaccommodaties en vastgoednota in schema
2. Begrippen
3. Handboek "Hoe om te gaan met huisvestingsvragen?"
4. Overzicht huurders: prioriteit en geldstroom per categorie
5. Aanvraag prioriteit huisvesting
6. Aandachtspunten per beleidsterrein
7. Overzicht accommodaties
8. Totstandkoming van de nota
9. Twee kolommenstuk inspraak

Nota in het kort

Deze nota bevat elf voorstellen voor heldere en integrale uitvoering van het huisvestingsbeleid. Concreet gaat het om beleid voor de accommodaties die de gemeente in eigendom heeft voor het realiseren van welzijnsdoelen. Met dit beleid wordt het voor iedereen duidelijk wie gebruik kan maken van de gemeentelijke accommodaties en onder welke voorwaarden. Het is voor het eerst dat de gemeente Zoetermeer dit uitvoeringsbeleid voor de huisvesting van de welzijnsaccommodaties op papier zet.

Voorstellen voor beleid

1. Het huisvestingsbeleid overstijgt het accommodatiebestand. Dat wil zeggen dat het beleid de accommodatievraag bepaalt en niet andersom: doelgroep gestuurd en niet aanbod gestuurd.
2. Als afwijking op de standaard verhuurvoorwaarden vast te stellen dat het navolgende is toegestaan in de gemeentelijke accommodaties:
 - a. De viering van een aantal nationale feestdagen en nader vast te stellen gedenkdagen.
 - b. Het nuttigen van eten en drinken.Beide onder de bepaalde verhuurvoorwaarden.
3. De gemeente stelt prioriteiten bij de verhuur: maatschappelijke instellingen die een gemeentelijk beleidsdoel dienen, hebben de hoogste prioriteit.
4. De gemeente hanteert verschillende tarieven, deze te koppelen aan de gegeven prioriteiten.
5. Invoering aanvullende beleidsregels voor sportaccommodaties.
6. Kinderopvang is een commerciële activiteit, waarvoor het marktconforme tarief dient betaald te worden.
7. Religieuze diensten zijn niet subsidiabel: voor religieuze diensten in de accommodaties dient het marktconforme tarief betaald te worden.
8. De huur wordt in principe verrekend met de subsidie.
9. Geen vergoeding voor in de subsidieaanvraag opgenomen huurkosten voor niet-gemeentelijke accommodaties, tenzij in het gemeentelijke bestand geen (geschikte) accommodatie aanwezig is.
10. Het door de hoofdhuurder onderverhuren van een accommodatie/ruimte is mogelijk onder bepaalde voorwaarden.
11. De binnensportaccommodaties komen in eerste instantie beschikbaar tot 18:00 uur om activiteiten voor de jeugd mogelijk te maken.

Wat verandert er voor gebruikers?

Door het vaststellen van deze nota ontstaat er voor de gebruikers meer duidelijkheid over wie, onder welke voorwaarden, onder andere tarief, gebruik kan maken van de (gemeentelijke) accommodaties. Dit zal in de vastgoednota uitgewerkt worden. Ook wordt de huur dan in principe voortaan meteen verrekend met de subsidie. Verder krijgen gebruikers vanaf 2011 te maken met het Vastgoedbedrijf die de huurzaken regelt.

Gemeente

Ook binnen de gemeente staan veranderingen op stapel. De afdeling Welzijn heeft vanaf 2011 de opdrachtgeverrol gekregen bij de oprichting van het Vastgoedbedrijf. Het college van B&W heeft dit op 24 augustus 2010 besloten. Dit heeft tot gevolg dat het eigendom van de welzijnsaccommodaties door Welzijn overgedragen is aan Ruimte. Bij Welzijn wordt nu de rol van opdrachtgever gerealiseerd.

Vastgoednota

Medio 2011 verschijnt een vastgoednota met een uitwerking van de voorstellen uit deze nota (zie bijlage 1). In die vastgoednota wordt het portefeuillemanagement geregeld.

Het portefeuillemanagement is gericht op het optimaliseren van de prestaties van de vastgoedportefeuille. Portefeuillemanagement betekent dat afwegingen rondom vastgoed niet (uitsluitend) per pand tot stand komen, maar dat bij alle besluiten ook de hele portefeuille in beeld komt. Met als doel een goede balans in het vastgoed op alle gebieden (financieel, diversiteit, risico, etc.). Bij de optimalisering van de gemeentelijke vastgoed portefeuille staat het maatschappelijk rendement – de bijdrage aan realisering van gemeentelijke beleidsdoelen – voorop. Het gaat er onder meer om de gemeentelijke vastgoedportefeuille zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag naar huisvesting bij de verschillende diensten en gebruikers. Dat vereist kennis van de huisvestingswensen van de diensten en doelgroepen en van de mogelijkheden van de beschikbare panden in relatie tot alternatieven die op de markt beschikbaar zijn. Maar ook een goed beeld van kosten en mogelijke opbrengsten, de marktwaarde en de herontwikkeling waarde van de panden die deel uitmaken van de gemeentelijke portefeuille.

De gemeente Zoetermeer heeft de volgende doelstelling: “De vastgoedportefeuille voldoet in functie, omvang, kwaliteit en ligging aan de (beleidsmatig vastgestelde) huisvestingsvraag van de gemeente.”

De vastgoednota beschrijft dus onder andere het portefeuillebeleid dat wordt gevoerd om deze doelstelling te bereiken. Op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar vastgoed enerzijds en het aanbod van vastgoed anderzijds, wordt besloten welke concrete acquisities en disposities moeten worden gepleegd en welke nieuwbouw moet worden gerealiseerd. Herijking ervan vindt periodiek plaats, afhankelijk van de frequentie waarin de vraag naar vastgoed wordt geactualiseerd en daar spelen de beleidsafdelingen dus een grote rol in.

In kader van de bezuinigingen wordt naast bovenstaande elf voorstellen ook de volgende mogelijkheden uitgewerkt:

1. Accommodaties optimaal inzetten:
 - a. Mogelijk loslaten mono gebruik jongerenaccommodaties.
 - b. Mono gebruik toestaan onder voorwaarden bij leegstand.
2. Geldstromen inzichtelijk maken.

Begrippen

Voordat de nota verder wordt uitgewerkt is het van belang dat een aantal begrippen vooraf zijn gedefinieerd. Deze definitie zijn opgenomen in bijlage 2 “Begrippen”.

1. Wat wil Zoetermeer bereiken?

Zoetermeer wil duidelijk en integraal uitvoering geven aan het huisvestingsbeleid. Daarmee bedoelen we: helder beleid waardoor het voor iedereen duidelijk is wie, onder welke voorwaarden, zoals tarief, gebruik kan maken van de (gemeentelijke) accommodaties. Met dit uitvoeringsbeleid werkt de gemeente aan een toekomstgericht Zoetermeer.

Waarom huisvesting aanbieden?

Het beheren van maatschappelijk vastgoed heeft een aantal voordelen: het biedt sturingsmogelijkheden in het gebruik van gemeentelijke panden ten behoeve van gesubsidieerde instellingen. Bovendien borgt het kennis over mogelijkheden van gesubsidieerde instellingen om een accommodatie te kunnen huren. Dan is er nog de economische reden dat vele maatschappelijke instellingen niet in staat zijn om zelf de huisvesting te bekostigen en door het onder een dak brengen van diverse instellingen kunnen voordelen behaald worden. Tenslotte biedt het inzicht in het gebruik van panden, waardoor in noodsituaties snel een oplossing kan worden gevonden.

Toekomstgericht Zoetermeer

De gemeente werkt aan een toekomstgericht Zoetermeer. Goed en integraal uitvoering geven aan het huisvestingsbeleid kan daarbij helpen. Zoetermeer wil een sociale stad zijn. Daarvoor biedt de gemeente ruimte voor inwoners die initiatieven willen ontplooiën. Zoetermeer wil ook dat mensen kunnen wonen in prettig leefbare wijken. De accommodaties in de wijk helpen hierbij. Verder investeren we in toegankelijke openbare ruimte om van Zoetermeer een zorgzame stad te maken. We stellen gymzalen en sportzalen beschikbaar en bieden welzijnsaccommodaties die kunnen worden gebruikt voor cultuur- en leisure voorzieningen.

Goed inzicht in vraag & aanbod

Deze nota geeft inzicht in het aanbod van welzijnsaccommodaties in Zoetermeer. Welke accommodaties zijn beschikbaar? In de vastgoednota wordt ingegaan op: Worden ze optimaal gebruikt of is efficiënter gebruik mogelijk? Hoe groot is de vraag, wat voor accommodaties zijn populair, in welke wijken en voor welke activiteiten?

Heldere toewijzing & tarieven

Wie kunnen gebruik maken van onze welzijnsaccommodaties? In deze nota worden richtlijnen voorgesteld voor de toewijzing. Daarnaast willen we met deze nota de tarieven transparant maken, mede in relatie tot het subsidiebeleid en de oprichting van het Vastgoedbedrijf.

Efficiënte rolverdeling

Met deze nota willen we het huisvestingsbeleid efficiënt en doelmatig regelen. Daarom staan er voorstellen in voor een duidelijke rolverdeling tussen het Vastgoedbedrijf en Welzijn.

Bezuinigingen

Tot slot: deze nota bevat een aantal bezuinigingsvoorstellen, zoals verhoging van de tarieven voor commerciële kinderopvangorganisaties en gedwongen winkelnering. Verdere uitwerking van de bezuinigingstaakstelling zal plaatsvinden in de vastgoednota. Daarin zal de financiële vertaling plaatsvinden, maar ook de gevolgen van het streven naar een intensievere bezetting in de accommodaties.

2. Wat zijn de cijfers?

Deze nota bevat een voorstel voor het integraal uitvoering geven aan het huisvestingsbeleid van alle welzijnsaccommodaties. Maar om hoeveel accommodaties gaat het? Welke inwoners maken daar gebruik van? En zijn dat ook de gebruikers in de toekomst?

Welzijnsaccommodaties

Zoetermeer heeft 203 accommodaties voor welzijnsactiviteiten. In de tabel ziet u wat voor accommodaties het zijn en hoe ze zijn verspreid over de stad.

Onderwerp	Kengetal		
Totaal aantal beschikbare accommodaties:	204		
<input type="checkbox"/> Sociaal culturele accommodaties	51		
<input type="checkbox"/> Onderwijsaccommodaties	96		
<input type="checkbox"/> Sportaccommodaties	56		
Totaal aantal beschikbare m ² :	1.530.513 m²		
<input type="checkbox"/> Sociaal culturele accommodaties	34.412 m ²		
<input type="checkbox"/> Onderwijsaccommodaties	178.609 m ²		
<input type="checkbox"/> Sportaccommodaties	1.317.492 m ²		
Spreiding accommodaties over de wijken:	SCA	Onderwijs	Sport
<input type="checkbox"/> Buytenwegh-De Leyens	10	15	11
<input type="checkbox"/> Noordhove	2	4	1
<input type="checkbox"/> Seghwaert	6	11	2
<input type="checkbox"/> Meerzicht	5	17	9
<input type="checkbox"/> Centrum	15	16	20
<input type="checkbox"/> Oosterheem	6	14	6
<input type="checkbox"/> Rokkeveen	7	19	7
<input type="checkbox"/> Bentwoud	0	0	1

Huidige gebruikers

De mono functionele welzijnsruimtes/-accommodaties worden op dit moment gebruikt door verschillende groepen inwoners:

Ouderen:	4 %
Jongeren:	12 %
Kinderen:	19 %
Allochtonen:	3 %
Culturele instellingen:	17 %
Sportieve activiteiten:	23 %
Resterende activiteiten:	22 %

De multifunctionele ruimtes/accommodaties worden door een grote diversiteit aan inwoners gebruikt.

Toekomstige gebruikers?

Komende jaren gaat de populatie van Zoetermeer veranderen: er komen meer ouderen en minder jongeren. Het aantal niet-westerse migranten blijft stabiel.

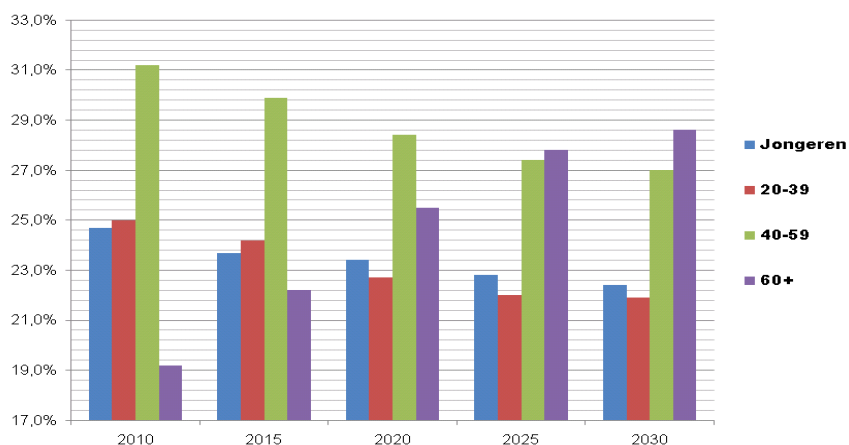
Zoetermeer heeft op dit moment naar verhouding veel jongeren en vijftigers. Dertigers en zestigplussers zijn ondervertegenwoordigd. Zoetermeer wordt echter geen grijze stad. Het aandeel zestigplussers zal zelfs in het piekjaar van de vergrijzing – rond 2030 – niet boven de 30% uitkomen. Daarbij komt dat de toekomstige generatie ouderen voor het merendeel

uit actieve ouderen bestaat: mensen tussen de 60 tot 75 jaar. De groep 75-plussers zal verdubbelen maar blijft naar verhouding klein.

Het aantal niet-westerse migranten blijft redelijk stabiel. Op dit moment heeft ruim 26% van de Zoetermeeders een niet-Nederlandse achtergrond. Dit is aanzienlijk lager dan in Den Haag (46%), maar wel iets hoger dan het landelijk gemiddelde (19%).

Het voorzieningenniveau van de jongerenaccommodaties schiet op dit moment nog tekort. Niet wat de sportmogelijkheden betreft, maar op gebied van onderwijs en ontmoeting. Het is daarom een essentiële opgave om jongeren meer perspectief te bieden (Bron: ¹).

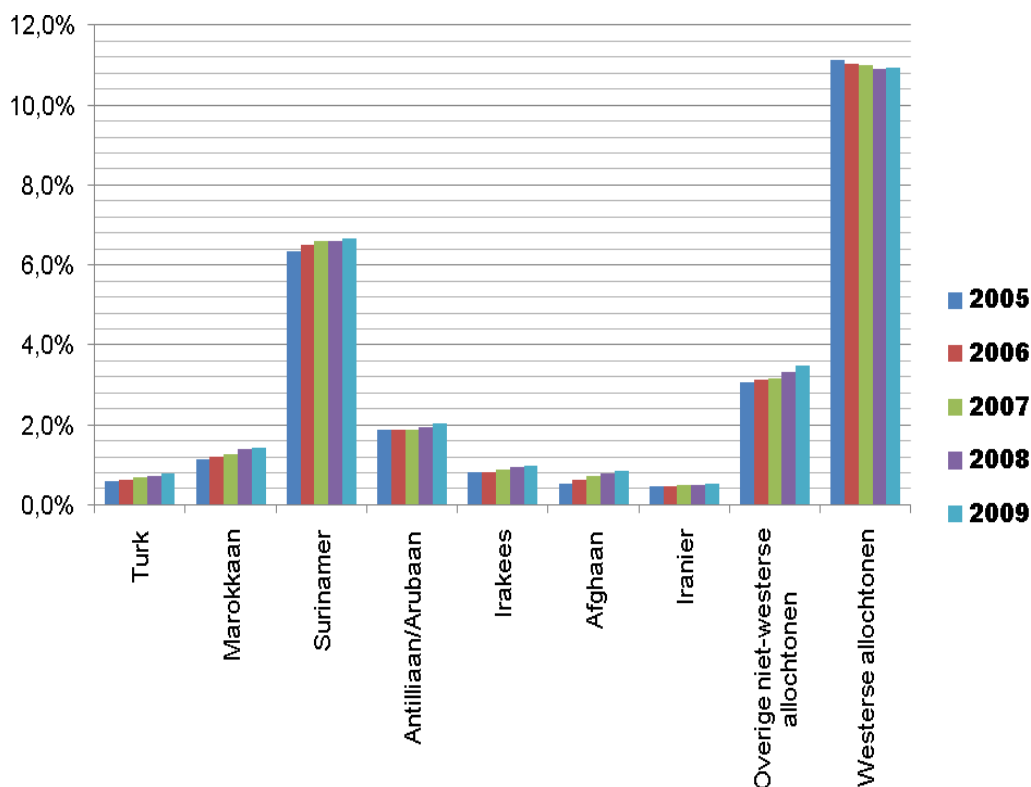
Bevolkingsontwikkeling Zoetermeer t/m 2030



Relatieve ontwikkeling 60+ in Zoetermeerse wijken t/m 2030

Wijken	2010	2015	2020	2025	2030
Zoetermeer totaal	19,3	22,5	25,9	28,3	29,6
Dorp	27,6	27,8	29,5	31,4	32,7
Centrum	40,5	43,0	45,5	47,6	48,6
Palenstein	16,7	17,1	18,6	20,0	20,7
Driemanspolder	29,7	33,4	36,6	38,5	39,6
Meerzicht-west	25,0	27,4	29,6	31,1	32,0
Meerzicht-oost	27,8	31,3	34,8	37,2	38,4
Buytenwegh	21,6	23,8	25,5	26,7	27,3
De Leyens	25,7	31,5	34,7	36,6	37,5
Seghwaert-zuid-west	21,2	25,1	27,6	29,5	30,5
Seghwaert-noord-oost	13,4	17,9	21,1	23,0	23,9
Noordhove-west	17,9	24,0	28,7	30,8	31,7
Noordhove-oost	11,2	15,6	20,3	22,9	24,4
Rokkeveen-west	22,7	26,8	30,7	33,2	34,3
Rokkeveen-oost	13,9	18,3	22,8	25,3	26,2
Oosterheem-zuid-west	4,2	8,5	13,4	18,3	21,8
Oosterheem-noord-oost	8,6	13,1	17,6	21,6	24,1

Ontwikkeling niet-westerse allochtonen in Zoetermeer



Relatieve ontwikkeling jongeren in Zoetermeerse wijken t/m 2030

Wijken	2010	2015	2020	2025	2030
Zoetermeer totaal	24,6	23,5	23,2	22,7	22,3
Dorp	18,0	18,3	18,6	18,1	17,8
Centrum	11,0	11,8	12,8	12,9	12,7
Palenstein	26,1	26,4	26,8	26,8	26,5
Driemanspolder	17,3	16,4	16,5	16,5	16,2
Meerzicht-west	23,0	22,6	23,0	22,8	22,6
Meerzicht-oost	19,1	17,3	17,1	16,9	16,5
Buytenwegh	22,5	23,2	24,1	24,4	24,3
De Leyens	20,3	19,6	19,8	19,6	19,3
Seghwaert-zuid-west	22,2	21,5	21,8	21,6	21,4
Seghwaert-noord-oost	25,2	24,2	24,7	24,8	24,5
Noordhove-west	22,5	20,6	20,7	20,5	20,4
Noordhove-oost	28,1	26,2	25,3	24,9	24,6
Rokkeveen-west	25,3	22,7	22,6	22,6	22,4
Rokkeveen-oost	26,9	23,9	23,7	23,9	23,7
Oosterheem-zuid-west	37,0	34,1	31,4	28,2	25,9
Oosterheem-noord-oost	33,6	30,3	27,8	25,8	24,8

Ontwikkelingen

Anno 2010 zijn er enkele ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op het huisvestingsbeleid. Bij het lezen van deze nota is het handig om dit in het achterhoofd te houden.

- Welzijn Nieuwe Stijl: een landelijk stimuleringsprogramma over welzijn, speciaal voor gemeenten en welzijnsorganisaties. Het programma moet een extra impuls geven aan de Wmo.
- De Wijkontwikkelingsplannen (WOP's) die nu worden gemaakt, kunnen gevolgen hebben voor de huisvestingsbehoeften in de diverse wijken:

- Bij de totstandkoming van de WOP's in het kader van **Leefbare wijken**, wordt er kritisch gekeken naar de wensen en behoeftes in de wijk. Er worden vragen gesteld als:
 - Welke doelgroepen hebben (op de langere termijn) behoefte aan meer/minder voorzieningen of aandacht?
 - Hoe pakken we dat aan?
 - Welke partijen worden daarbij betrokken en wie gaat wat doen?
 - Hoe borgen we een integrale aanpak?
 - Hoe gaan we daarbij om met de bestaande accommodaties in de wijk en de activiteiten, organisaties en verenigingen die daarin een plek krijgen?
- Een toekomstgericht Zoetermeer is een stad die we **met zijn allen** verder vorm geven. De inwoners worden meer betrokken bij de voorbereidingen en bij het maken van keuzes in kader van de gemeentelijke accommodaties. De uitkomsten uit de WOP's zullen aanleiding zijn om de wijk bij ontwikkelingen, voortgekomen uit de WOP's, te betrekken.

Hoe om te gaan met de ontwikkelingen in kader van huisvesting?

Bij de uitwerking van deze nota in de vastgoednota, zal er rekening gehouden dienen te worden met de omschreven ontwikkeling van de populatie van Zoetermeer, maar ook met de uitkomsten van de diverse WOP's. Verder dient er ook rekening gehouden te worden met de ontwikkelingen op de diverse beleidsterreinen, zoals kort omschreven in hoofdstuk 5.

3. Wat stellen we voor?

Zoetermeer wil helder en integraal beleid voor de huisvesting van maatschappelijke instellingen. Hieronder ziet u elf voorstellen voor de uitvoering van het integrale huisvestingsbeleid van de gemeente. Tot slot ziet u twee bezuinigingsvoorstellen.

Elf voorstellen voor integraal huisvestingsbeleid

1: Huisvestingsbeleid overstijgt accommodatiebestand

Het huisvestingsbeleid hangt niet af van de beschikbare gemeentelijke accommodaties, het beleid bepaalt de accommodatievraag. Het is doelgroep gestuurd en niet accommodatie gestuurd. Dat houdt in dat er in Zoetermeer breed gekeken wordt voor het inzetten van het beleid. Is er nieuw beleid waarbij een accommodatie nodig is? In eerste instantie zal altijd gekeken worden naar het eigen accommodatiebestand. Als de gewenste spreiding niet te realiseren is of als er geen ruimte beschikbaar is, dan zal het Vastgoedbedrijf de opdracht krijgen om met externe partijen te overleggen. Nieuw beleid kan ook betekenen dat instellingen de huur opgezegd moet worden om het nieuwe beleid of een nieuw initiatief binnen de gedefinieerde welzijnsfuncties te kunnen huisvesten. Het voorstel is om de huurcontracten zo in te steken dat ze de mogelijkheid bieden om de overeenkomst binnen redelijke termijnen te kunnen beëindigen.

2: Afwijkende verhuurvoorwaarden vast te stellen: feest- en gedenkdagen, nuttigen eten en drinken

De standaard verhuurvoorwaarden voor de accommodaties is vastgesteld. Nu wordt voorgesteld de accommodaties voor de viering van de nationaal erkende feestdagen en de in deze nota voorgestelde vast te stellen gedenkdagen, beschikbaar te stellen. Een lijst van de voorgestelde gedenkdagen zijn te vinden in bijlage 3, hoofdstuk 7. Daarnaast zal in de daarvoor geschikte gemeentelijke accommodaties ook het nuttigen van eten en drinken toegestaan worden. Voor beide geldt dat er specifieke voorwaarden aan verbonden zijn! Reden van deze twee voorstellen is dat daarmee de beleidsdoelen beter bereikt kunnen worden, waarvoor de accommodaties beschikbaar zijn. Het Vastgoedbedrijf zal deze aanvullingen opnemen in de verhuurvoorwaarden.

3: Gemeente stelt prioriteiten bij de verhuur

In het algemeen hebben maatschappelijke instellingen die een gemeentelijk beleidsdoel dienen de prioriteit in het kader van de huisvesting in gemeentelijke accommodaties. Een complete lijst is te vinden in bijlage 4.

Maar wat gaat voor? De gemeente hanteert een actieve huisvestingstaak voor de volgende functies: wijk & buurtwerk, jongerenwerk, ouderenwerk, vrijwilligersorganisaties, onderwijs, peuterspeelzalen, bibliotheken, professionele podiumkunsten, beeldende en amateurkunst, kunsteducatie, activiteiten voor mensen met een beperking en sport. De gemeente heeft een passieve huisvestingstaak voor: kinderopvang, naschoolse opvang, activiteiten voortvloeiend uit de AWBZ, eerstelijnszorg.

Indien de activiteiten van een maatschappelijke instelling niet meer aansluiten op het beleid van de gemeente, dan zal de prioriteit van een instelling vervallen. Het Vastgoedbedrijf kan dan de marktconforme huurprijs vragen.

4: De gemeente hanteert verschillende tarieven; koppelen aan de gegeven prioriteiten

Binnen de gemeente kennen we welzijnsaccommodaties, sportaccommodaties en onderwijsaccommodaties. De gemeente koppelt aan de vastgestelde prioriteiten, tarieven en geldstromen. Voor welzijnsaccommodaties geldt dat alle activiteiten met een welzijns karakter prioriteit krijgen bij het toewijzen van een accommodatie. Hier worden twee tarieven aan gekoppeld; normtarief en marktconform tarief.

Voor sportaccommodaties geldt dat in principe iedereen het marktconforme tarief dient te betalen. Organisaties en privé personen komen in aanmerking voor het verenigingstarief als:

1. Het gaat om een vereniging of stichting volgens zijn statuten en de uittreksel van de KvK;
2. Het gaat om een burgerinitiatief ten behoeve van de bevordering van de sociale cohesie.

Voor de onderwijsaccommodaties geldt dat zij juridisch eigendom zijn van de schoolbesturen. Hier worden dus geen huren voor gevraagd. Wel kan de gemeente, in overleg met de school, een lokaal in medegebruik geven tegen het medegebruiktarief.

5: Regels sportaccommodatiebeleid

In de “Kadernota sport en bewegen (2009-2016) Mee(r)doen door sport. Op weg naar een olympische samenleving in Zoetermeer” is aangegeven dat het sporthuisvestingsbeleid opgesteld zou worden. In de “Algemene voorwaarden verhuur gemeentelijke sport- en sociaal-culturele accommodaties” van de gemeente Zoetermeer zijn reeds voorwaarden opgenomen. Nu worden daar de volgende aanvullingen op voorgesteld om het sportaccommodatiebeleid compleet te formaliseren:

Voorwaarden voor sportverenigingen:

Dit zijn de voorwaarden voor sportvereniging/stichting die de gemeentelijke sportruimten en velden permanent willen gebruiken:

- ❑ De sportvereniging beschikt over statuten en is ingeschreven bij de KvK.
- ❑ De sportvereniging dient constant te voldoen aan de NOC*NSF normen voor de betreffende sport. Als een vereniging niet meer voldoet dan deze voorwaarde, dan heeft de vereniging twee volledige kalenderjaren om weer aan de eisen te gaan voldoen.
- ❑ De sportvereniging dient een opgave te geven van het ledenbestand, indien gevraagd door de gemeente.

Toewijzingsvoorwaarden:

- ❑ Sportvelden en kleedaccommodaties:
 - ❑ De norm van het NOC*NSF wordt gehanteerd voor het minimale gebruik van de sportvelden en de bijbehorende kleedaccommodaties.
 - ❑ De velden en kleedaccommodaties zijn tot 16:00 beschikbaar voor andere sport en beweegactiviteiten op doordeweekse dagen met uitzondering van woensdag. Dan geldt de beschikbaarheid aan derden tot 14:00 uur. Voor de resterende momenten staan de velden en accommodaties volledig ter beschikking van de vaste gebruiker.
- ❑ Sportruimten algemeen: Toewijzing, inrichting en bouw wordt per situatie door de gemeente beoordeeld en vastgesteld. Er bestaat geen automatisch recht op een veld/accommodatie, indien aan alle voorwaarden wordt voldaan. Het is afhankelijk van beschikbaarheid.

Aanvullenden voorwaarden bij mono gebruik:

- ❑ Indien een sportvereniging, als hoofdhuurder van de accommodatie, niet optimaal gebruik maakt van de door haar gehuurde sportruimten, kan de gemeente deze beschikbaar stellen aan derden. De revenuen komen ten goede aan de sportvereniging.
- ❑ De vereniging kan de eigen permanent gehuurde accommodatie/locatie onderverhuren. Daar zitten voorwaarden aan vast. Bij oneigenlijke onderhuur gelden sancties die opgenomen zijn in de verhuurvoorwaarden.
- ❑ Bij sportevenementen kan de gemeente maximaal vijf keer per jaar de verhuurde ruimte claimen. De gemeente zal pogen om de vereniging dan vervangende

huisvesting aan te bieden. De gemeente zal dit minimaal twee maanden van te voren aan de huurder/vereniging kenbaar dienen te maken.

6: Kinderopvang is een commerciële activiteit

De laatste jaren zijn de activiteiten van de kinderopvangorganisaties commercieel geworden, dus dienen de marktconforme tarieven betaald te worden. De spreiding over de stad is belangrijk en daar zal vanuit de gemeente zicht op gehouden blijven worden.

7: Religieuze diensten zijn niet subsidiabel

Religieuze instellingen kunnen in Zoetermeer gewoon gemeentelijke accommodaties huren. De religieuze diensten zijn niet subsidiabel: voor religieuze diensten in de accommodaties dient het marktconforme tarief betaald te worden. De religieuze instellingen betalen wel het geldende normtarief voor de overige activiteiten. De gemeente beoordeelt dit. De gevolgen van dit voorstel zal uitgewerkt worden in de vastgoednota.

8: Huur verrekenen met subsidie

We kunnen de geldstroom beperken door de huurkosten van gemeentelijke accommodaties meteen te verrekenen met de eventuele (incidentele) subsidies. Gemeente en instelling hoeven dan geen aparte betalingen meer te doen. De gemeente kan het Vastgoedbedrijf in één keer betalen. Dit geeft ook beter zicht op het gebruik van accommodaties en op de huisvestingskosten. Bovendien zijn incassoproblemen hiermee uit de wereld. Voor de instelling kan dat wel een rentederving betekenen. Voor de productsubsidies van grote instellingen komt er een overgangssituatie. Daar laten we de keuze aan de instellingen tot na de evaluatie van de nota in 2014. Dit omdat het gaat om relatief grote bedragen waarvan de renteconsequentie van invloed kan zijn op de exploitatie. Hier zal in overleg met de grote instellingen kritisch naar gekeken te worden. Vanaf 2015 zal voor alle gesubsidieerde instellingen één zelfde lijn gehanteerd worden.

9: Geen verdisconteerde huurkosten bij niet gemeentelijke accommodatie

In het kader van de bezuinigingen wordt de activiteitensubsidie gekort voor de verdisconteerde huurkosten van niet gemeentelijke accommodaties. Waarom? Binnen de gemeente beschikken we over goede accommodaties, in diverse wijken en voor diverse activiteiten. Hier is veel gemeenschapsgeld mee gemoeid en leegstand betekent dus dat er geld verloren gaat. Geld dat beter ingezet kan worden voor de daadwerkelijk gewenste activiteiten. De keerzijde van het hebben van accommodaties is dat verlangd wordt dat er gebruik van wordt gemaakt. Bovenstaande komt daarom voort uit pragmatische en economische redenen.

Uitzonderingen

- Er is geen geschikte gemeentelijke accommodatie in de vanuit het beleid gewenste wijk.
- Er is geen geschikte gemeentelijke accommodatie die voldoet aan de eisen die de gemeente nodig acht om de gewenste activiteiten uit te oefenen.

10: Onderverhuur is mogelijk onder voorwaarden van de tariefstelling van de gemeente

De tarieven voor onderverhuur worden door de gemeente als volgt bepaald:

Onderhuurder is een maatschappelijke gesubsidieerde of door de gemeente aangedragen instelling:

De door de gemeente berekende huur plus een toeslag voor beheerskosten.

De hoogte van de beheerskosten worden in de vastgoednota bepaald.

Voor commerciële instellingen is het aan de onderverhuurder welk tarief er gevraagd wordt.

Voor de mono accommodaties geldt dat voor structurele onderverhuur die niet aangedragen wordt vanuit de gemeente, toestemming gevraagd dient te worden. Dat geldt niet voor de incidentele onderverhuur. In de verhuurcontracten zullen sancties opgenomen worden bij ongeoorloofd in onderverhuur geven van de accommodatie. Bij multifunctionele accommodaties is onderverhuur door de huurder niet mogelijk.

11: Verlengde schooldag tot 18:00 uur

De gemeente stelt dat de gemeentelijke binnensportaccommodaties op werkdagen tot 18:00 uur beschikbaar zijn voor activiteiten gericht op de jeugd. De gemeente ziet dat ook graag gebeuren voor de schoolpanden. Dit kan lastig zijn voor deze panden want die zijn in juridisch eigendom van de schoolbesturen. De gemeente kan besturen niet dwingen om de schoolpanden beschikbaar te stellen. Wel blijkt dat de scholen graag BSO instellingen in hun school gehuisvest zien. In overleg met de scholen zal geprobeerd worden om de bereidheid van de schoolbesturen te vergroten om ruimten aan derden in medegebruik te geven. In eerste instantie voornamelijk aan initiatieven die aansluiten bij de educatie en opvang van jongeren.

De gymzalen en sportzalen staan volgens het klokurenrooster tot de beschikking van de scholen tijdens de schooluren, maar dienen daarna in principe, voor zover gebouwd met onderwijsgelden, tot 18:00 uur op werkdagen beschikbaar gesteld te worden (in eerste instantie) aan de welzijnsactiviteiten gericht op de jeugd:

- ❑ Brede schoolactiviteiten;
- ❑ Speelmeer activiteiten;
- ❑ School-/buurtsportverenigingen;
- ❑ Sportverenigingen met de activiteiten voor de jeugd;
- ❑ Gemeentelijke sport- en spelactiviteiten.

Deze activiteiten worden gezien als een verlenging van de schooldag en een streven om de kinderen in beweging te krijgen.

Twee uit te werken efficiency bezuinigingsvoorstellen

Naast enkele hierboven vermelde voorgestelde bezuinigingsvoorstellen, zijn er ook een aantal efficiency maatregelen, welke in 2011 onderzocht/uitgevoerd zullen worden. Deze zullen naar verwachting voordelen voor de gemeente opleveren. Het gaat om de volgende maatregelen:

1: Accommodaties worden optimaal gebruikt

Het uitgangspunt is om beschikbare accommodaties optimaal te benutten voor welzijnsactiviteiten. Dat kan allereerst betekenen dat er in overleg tussen het Vastgoedbedrijf en Welzijn wordt besloten om mono functionele accommodaties (dus accommodaties die voor één type activiteit worden gebruikt), multifunctioneel in te zetten.¹ Het gaat om mono functionele accommodaties die minder dan 15 dagdelen per week gebruikt worden. Er wordt per accommodatie onderzocht of de accommodatie daarvoor geschikt is en wat de beheerskosten bedragen. Dit zal in de vastgoednota terugkomen.

Optimaal gebruik kan ook betekenen dat de gemeente voorwaarden stelt aan de subsidietoekenning. Bijvoorbeeld dat een accommodatie op voorafgaande of aansluitende tijdstippen beschikbaar komt voor derden. De cijfermatige en financiële onderbouwing van de

¹ De specifieke voorwaarden per type accommodatie is terug te vinden in bijlage 3: Handboek.

gevolgen van het verbeteren van de bezettingsgraden en andere voorstellen worden uitgewerkt in de vastgoednota.

Verder is, in het kader van de rendementsdoelstellingen, verhuur aan commerciële instellingen mogelijk. Hier wordt een marktconform tarief voor berekend. Dit is aan het Vastgoedbedrijf.

2: Geldstromen worden inzichtelijk gemaakt

Om een beter inzicht te krijgen in de huisvestingskosten van welzijnsactiviteiten, worden alle kosten in de begroting zichtbaar gemaakt. Overal wordt een prijskaartje aan gehangen. Voor elk gebruik dient betaald te gaan worden, via interne of externe geldstroom.

De bezuinigingsvoorstellen (voorgesteld en efficiency) zullen allen uitgewerkt worden in de vastgoednota. De uitgewerkte vastgoednota zal te zijner tijd aan de raad ter informatie worden toegestuurd.

4. Wat gaan huurders betalen?

Voor welke activiteiten wil de gemeente de welzijnsaccommodaties gebruiken? Waar liggen de prioriteiten? En wat betekent dat voor de huurkosten? In dit hoofdstuk ziet u de uitwerking van het beleid.

Algemeen

Voorwaarden om in aanmerking te komen voor een welzijnsaccommodatie in Zoetermeer:

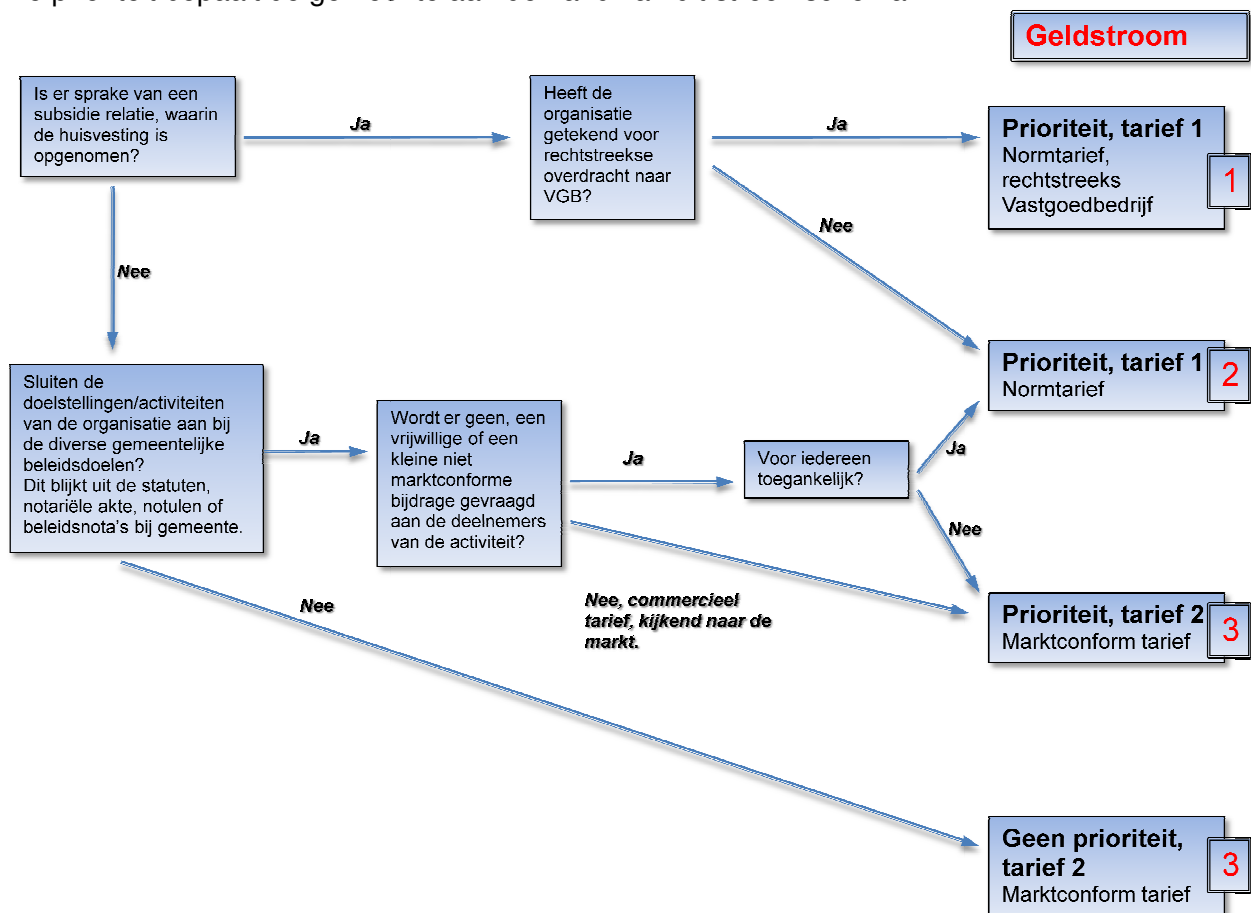
- ❑ Er wordt wijkgericht gewerkt.
- ❑ Het beschikbare budget is toereikend.
- ❑ De accommodatie is beschikbaar.
- ❑ De activiteit is toegankelijk voor de hele Zoetermeerse bevolking.

Daarnaast gelden specifieke regels per beleidsterrein. Deze zijn na te lezen in bijlage 6.

Welzijnsaccommodaties

Voor welzijnsaccommodaties geldt dat alle activiteiten met een welzijns karakter prioriteit krijgen bij het toewijzen van accommodaties. Om te kunnen bepalen of een instelling over een prioriteit beschikt, is vanuit de verschillende beleidsterreinen een lijst gemaakt. Deze lijst is onderhevig aan veranderingen en zal daarom iedere jaar bijgesteld worden en verstrekt aan de verhuuradministratie van de afdeling Vastgoed (bijlage 4).

De prioriteit bepaalt de gemeente aan de hand van dit stroomschema:



Onderwijsaccommodaties

De onderwijsaccommodaties zijn in juridisch eigendom van de schoolbesturen. Hier worden dus geen huren voor gevraagd. Wel kan het zijn dat de gemeente, in overleg met de school, een lokaal in medegebruik geeft. Er zijn twee vormen van medegebruik:

1. Medegebruik in een lokaal wat volgens de geldende schoolruimteverdeling tot de officiële leegstand behoort: in medegebruik gegeven door de gemeente in overleg met de betreffende school/-bestuur. De gemeente biedt hiertoe de externe partij een medegebruikovereenkomst aan en regelt de financiële gevolgen, alsmede de uitbetaling van de exploitatiecomponent van het medegebruiktarief aan de schoolbesturen. Het medegebruiktarief is gebaseerd op de rijksvergoeding materiële instandhouding voor het schoolbestuur en de exploitatielasten van de gemeente.
2. Medegebruik in een lokaal/aula dat de school zelf beschikbaar stelt (veelal alleen buiten schooltijd): in medegebruik gegeven door de school.

Aan deze twee vormen hangen drie verschillende medegebruiktarieven. Dit wordt verder uitgewerkt in bijlage 3.

Sportaccommodaties

Voor sportaccommodaties geldt dat in principe iedereen het marktconforme tarief dient te betalen. Organisaties en privé personen komen in aanmerking voor het verenigingstarief als:

1. Het gaat om een vereniging of stichting volgens zijn statuten en de uittreksel van de KvK, die niet commerciële activiteiten ontplooit;
2. Het gaat om een burgerinitiatief (niet zijnde een commercieel initiatief) ten behoeve van de bevordering van de sociale cohesie. De sociale cohesie wordt vastgesteld door:
 - a. De wijkmanager;
 - b. De afdeling Welzijn. Dit gebeurt eenmalig door het invullen van het aanvraagformulier prioriteit.

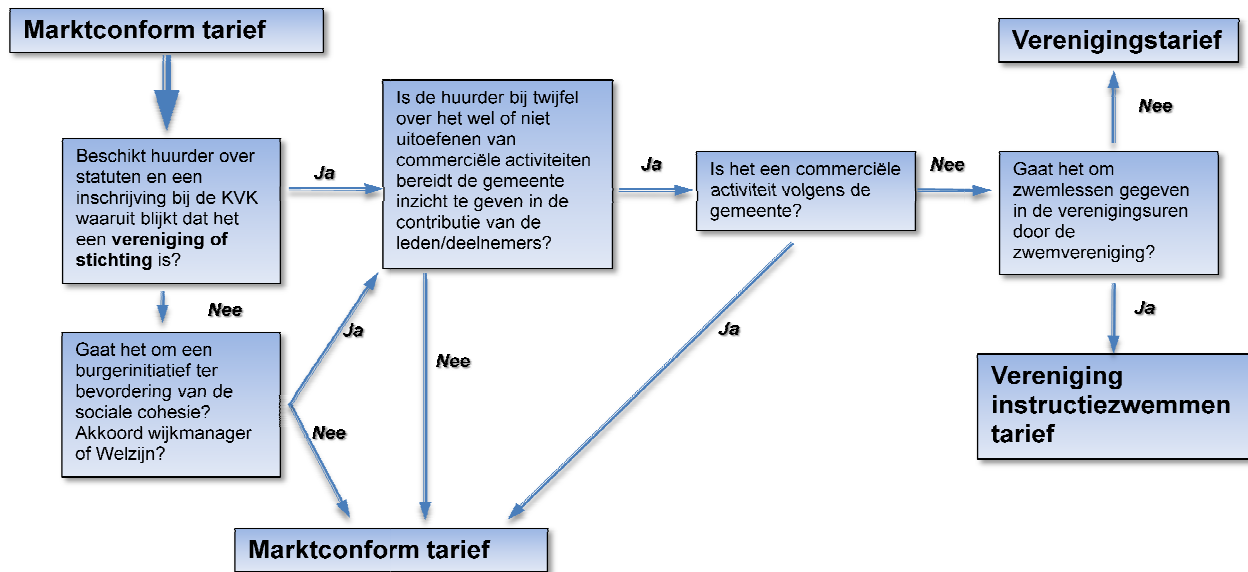
Niet-commerciële activiteiten zijn:

De vereniging (of stichting of privé persoon) beoogt geen winst. Het behalen van overschotten betekent op zichzelf niet dat sprake is van winstoogmerk, mits die overschotten niet als winst worden uitgekeerd, maar worden besteed in het belang van de vereniging.

Wanneer de gemeente het vermoeden heeft dat gelden van de vereniging op een wijze worden ingezet passend bij de exploitatie van een commerciële instantie (bijvoorbeeld de betaling van een onevenredig hoog structureel loon aan bestuursleden) dan dient inzage gegeven te worden aan de gemeente in de hoogte van de contributies voor de deelnemers/leden en de jaarrekening van de vereniging. De gemeente kan vervolgens besluiten deze vereniging een marktconform tarief in rekening te laten brengen.

Tot slot geldt voor de zwembaden ook nog het vereniging instructiezwemmen tarief. Dit tarief ligt hoger dan het verenigingstarief. Dit tarief dient een zwemvereniging te betalen als ze in hun verenigingsuren zwemlessen geven.

De gemeente bepaalt wie welk tarief betaalt. Dit wordt bepaald aan de hand van het volgende stroomschema:



Aanvullende regels voor huurders/instellingen

- ❑ Bij huisvestingsvragen worden de instellingen naar de gemeentelijke accommodaties verwezen. Bewust afwijzen van een beschikbaar en geschikte accommodatie door een subsidieverzoekende instelling betekent dat er geen verdisconteerde huurkosten in de subsidie worden toegekend.
- ❑ Als de gemeente voor maatschappelijke instellingen ruimte heeft bekostigd in de subsidie, maar de instellingen benutten de ruimte niet (volledig), dan kan de subsidie aangepast worden. Dit dient opgenomen te worden in de subsidievoorwaarden.
- ❑ De gesubsidieerde instellingen worden bij de subsidietoekenning verplicht te tekenen voor het feit dat de geldstroom rechtstreeks naar het Vastgoedbedrijf gaat, met uitzondering van de grote productsubsidies.
- ❑ Er wordt geadviseerd om aan de subsidiebeschikking van gebruikers van de mono functionele accommodaties toe te voegen dat ze de accommodaties ook beschikbaar dienen te stellen aan derden die dezelfde activiteiten en/of doelen nastreven of door de gemeente worden aangedragen. De revenuen komen ten goede aan de hoofdhuurder.

5. Wat gebeurt er op andere beleidsterreinen?

Vrijwel elk beleidsterrein heeft te maken met het huisvestingsbeleid van welzijnsaccommodaties. In onderstaand schema ziet u wat er per beleidsterrein speelt.

Beleidsterrein	Toekomstige ontwikkelingen	Actuele ontwikkelingen
Jeugdbeleid: <input type="checkbox"/> Kinderopvangbeleid <input type="checkbox"/> Brede school	<input type="checkbox"/> Nota Jeugd en Onderwijs aan raad in 2011 aangeboden. <input type="checkbox"/> Herijking nota "Verbreding, uitbreiding en fasering brede schoolaanpak 2011-2012" eind 2012.	OKEwet invoering 1 augustus 2010: gevolgen voor peuterspeelzaal?
WMO-beleid: <input type="checkbox"/> Opgroeien <input type="checkbox"/> Meedoen makkelijker maken	<input type="checkbox"/> Herijking nota Meerjarenbeleidsplan Wmo in 2011	Vanaf juli 2010 is de jeugdgezondheidszorg georganiseerd in de stichting JGZ 0-19. Uit regeerakkoord: overheveling jeugdzorgtaken naar gemeentelijk niveau. Uit regeerakkoord: functies van dagbesteding en begeleiding worden overgeheveld naar de WMO.
Gezondheidszorgbeleid	<input type="checkbox"/> Herijking nota vestigingsklimaat huisartsen 2006-2007 eind 2010.	
Cultuurbeleid	<input type="checkbox"/> Ontwikkeling twee nieuwe culturele accommodaties.	
Volwasseneneducatie	<input type="checkbox"/> In 2013 wordt de volwasseneneducatie opnieuw aanbesteed.	
Sportbeleid	<input type="checkbox"/> Vastgoednota binnen & buitensportaccommodaties.	

Waar ligt nu een actieve rol en een passieve rol binnen de diverse beleidsterreinen?

Beleidsterrein	Actieve rol	Passieve rol
Jeugdbeleid: <input type="checkbox"/> Kinderopvangbeleid <input type="checkbox"/> Jongerenwerk en participatie <input type="checkbox"/> Brede school WMO-beleid: <input type="checkbox"/> Samen leven <input type="checkbox"/> Opgroeien <input type="checkbox"/> Informatie vinden <input type="checkbox"/> Elkaar helpen <input type="checkbox"/> Meedoen makkelijker maken <input type="checkbox"/> Weer meedoen	Peuterspeelzalen. Jongerenwerk. Brede schoolactiviteiten. Wijk- en buurtwerk, opbouwwerk, laagdrempelige ontmoetingsactiviteiten gericht op ontmoeting en participatie en huiswerkbegeleiding in scholen. Meerpunt, Jeugdgezondheidszorg, preventief jeugdbeleid. Informeren inwoners. Vrijwilligersbeleid, mantelzorgbeleid. Woonservicezone, laagdrempelig aanbod ouderenactiviteiten. Noodopvang individuele volwassenen, gezinnen met kleine kinderen, materiële dienstverlening en maatschappelijke zorg.	Crèche, BSO. Jeugdzorg. Opvang dak- en thuislozen en mensen met psychiatrische problematiek.
Gezondheidszorgbeleid	Behoeftte in de wijk bepaald of de gemeente een actieve rol aanneemt.	
Cultuurbeleid	Stadsmuseum, stadstheater, CKC, bibliotheken, cultuurpodium De Boerderij, cultuur in de wijk, Zoetermeer FM, ateliers.	Amateurkunstverenigingen.
Beleid herontwikkeling Palenstein	Bewonersinitiatieven.	
Onderwijshuisvesting	Huisvesting PO en VO.	
Volwasseneneducatie	Spreiding over de wijken aanbodplaatsen.	
Sportbeleid	Sportverenigingen en sportactiviteiten.	Commerciële activiteiten.

6. Wie doet wat binnen de gemeente?

Een integrale aanpak vraagt om goede interne en externe afstemming. Om de rol van opdrachtgever zo goed mogelijk te kunnen realiseren, is het van belang een stevige positie te creëren binnen de hoofdafdeling Welzijn ten opzichte van het Vastgoedbedrijf en het Sportbedrijf. In dit hoofdstuk leest u wie wat doet.

Welzijn neemt de rol op zich van:

- ❑ *Beleidsmaker*: Ontwikkeling van inhoudelijk beleid, op basis waarvan gebruikerseisen geformuleerd kunnen worden.
- ❑ *Functioneel opdrachtgever*: Opstellen gebruikerseisen en toetsen. investeringsbeslissingen op gebruikerseisen.
- ❑ *Subsidieverstrekker*: Verstrekt subsidies.

Vastgoedbedrijf

Door het oprichten van een Vastgoedbedrijf beschikt de gemeente over een strategisch gemeentelijk Vastgoedbedrijf. De gemeente heeft hiermee een sterk sturingsinstrument in handen om:

- ❑ Beleidsdoelstellingen te realiseren.
- ❑ Regie te voeren.
- ❑ Efficiënt en doelmatig te functioneren.
- ❑ Als aanspreekpunt te fungeren.

Voor vastgoed heeft de gemeente één centraal aanspreekpunt. Dit sluit aan bij de één loket bouwsteen van de gemeente.

Het Vastgoedbedrijf is onder de hoofdafdeling Ruimte geplaatst. Hierdoor is er meer evenwicht tussen vraag naar (Welzijn) en aanbod (Ruimte) van vastgoed en wordt de samenwerking bevorderd.

Welzijn is verantwoordelijk voor het formuleren van de vraag naar vastgoed.

Als een accommodatie structureel niet meer nodig is voor maatschappelijke doeleinden, dan zal Welzijn dit doorgeven aan het Vastgoedbedrijf. Deze kan dan beslissen of de accommodatie wel of niet afgestoten wordt. Er zal dan geen bijdrage in de huur meer betaald worden door de afdeling Welzijn. Het volledige risico ligt bij het Vastgoedbedrijf.

Ruimte is verantwoordelijk voor het aanbod van vastgoed.

Sportbedrijf

Met de inrichting van het interne Sportbedrijf wordt verwacht dat Zoetermeer beter in staat is om de strategische sportdoelstellingen van de gemeente uit te voeren.

De gemeente bepaalt de waarde van de sport in de samenleving en formuleert een visie. Het Sportbedrijf krijgt de volgende taken:

- ❑ Uitvoering van de strategische sportdoelstellingen van de gemeente op tactisch en operationeel niveau.
- ❑ Signalering. Signalen uit de samenleving zullen bij het Sportbedrijf eerder bekend zijn.
- ❑ Advisering over sportgerelateerde zaken. Het Sportbedrijf beschikt over de noodzakelijke kennis over de sportmarkt.

De gemeentelijke accommodaties zijn eigendom van het Vastgoedbedrijf. Het Vastgoedbedrijf regelt zelf de permanente en semipermanente verhuur van de sportaccommodaties. De resterende niet permanent verhuurde uren worden door het Sportbedrijf gehuurd van het Vastgoedbedrijf. Het Sportbedrijf verhuurt deze dan door aan derden.

Meer weten? Kijk in bijlage 3: Handboek “Hoe om te gaan met huisvestingsvragen?”