

Eindrapport accommodatie- en vastgoedbeleid

Valkenswaard heeft Vastgoed voor elkaar!

Samenvatting beslispunten

1. Interne transformatie
Ten aanzien van de visie op interne transformatie, adviseren wij de gemeente Valkenswaard in te stemmen met de volgende uitgangspunten:
 - 1A. Het centraliseren van de organisatie rondom vastgoed door een centrale eenheid (team of afdeling) binnen de gemeente Valkenswaard verantwoordelijk te maken voor het portfolio-management van het vastgoed. Deze centrale eenheid functioneert faciliterend richting de beleidsafdelingen.
 - 1B. Het verder professionaliseren van de organisatie rondom vastgoedbeleid- en beheer, waarmee randvoorwaarden worden gecreëerd zodat de gemeente Valkenswaard daadwerkelijk als maatschappelijk ondernemer kan optreden.
 - 1C. Vanuit een faciliterende rol het verleggen van de focus van de gemeente van stenen naar activiteiten, waardoor doelgroepen gericht vanuit beleidsprogramma's ondersteund kunnen worden en indien mogelijk geen langlopende verplichtingen via huisvesting worden aangegaan.
 - 1D. Het inzichtelijk maken en in rekening brengen van kostendeckende tarieven voor maatschappelijk vastgoed.
2. Externe transformatie
Ten aanzien van de visie op externe transformatie, adviseren wij de gemeente Valkenswaard in te stemmen met de volgende uitgangspunten:
 - 2A. Vergroten van de samenwerking tussen activiteiten, accommodaties en organisatie bij maatschappelijke instellingen, waardoor een synergie ontstaat die de maatschappelijke en/of financiële prestaties van maatschappelijke accommodaties verbetert.
 - 2B. Indien geen sprake is van een gemeentelijke kerntaak, hoeft de gemeente derhalve ook niet langer te zorgen voor het faciliteren van de betreffende activiteit, via bijvoorbeeld eigendom, beheer, onderhoud en exploitatie van een accommodatie.
 - 2C. Bij maatschappelijke voorzieningen onderscheid maken tussen activiteiten op regionaal niveau, gemeentelijk niveau en deelgebiedniveau.
 - 2D. Iedere maatschappelijke accommodatie in gemeentelijk eigendom heeft minimaal een 'voldoende' technische en functionele waarde.
 - 2E. Indien sprake is van uitbreiding, renovatie of nieuwbouw wordt gestreefd naar het realiseren van multifunctionele accommodaties, waarbij de bezetting van de accommodatie wordt geoptimaliseerd.
 - 2F. Alleen indien accommodaties niet aanwezig zijn of de gebruikswaarde van bestaande maatschappelijke accommodaties ontoereikend is, wordt renovatie, uitbreiding of nieuwbouw overwogen.
 - 2G. Vanuit het oogpunt van financiële beheersbaarheid verlangt de gemeente Valkenswaard een structureel sluitende exploitatie van alle maatschappelijke accommodaties, al dan niet met subsidie.
 - 2H. Met het oog op een gezonde exploitatie van accommodaties, is het uitgangspunt dat sprake is van een voldoende bezetting van gemeentelijke maatschappelijke accommodaties volgens de geldende normen in de gemeente Valkenswaard. Daar waar geen sprake is van een voldoende bezetting, wordt bezien of maatregelen kunnen worden genomen om de bezetting te verhogen.
 - 2I. Maatschappelijke accommodaties worden waar mogelijk duurzaam gerealiseerd.
 - 2J. Voor de diverse vastgoedtaken die de gemeente, stichtingen, verenigingen en particulieren momenteel uitvoeren bezien waar deze taken het beste neergelegd kunnen worden, onder meer in het kader van efficiency.
 - 2K. De gemeente creëert randvoorwaarden om tot een optimale ontplooiing van het maatschappelijke ondernemerschap van 'het veld' te komen
3. Toekomstperspectieven
De toekomstperspectieven voor respectievelijk onderwijs, opvang, welzijn, cultuur, binnensport, buitensport, zwembad, bedrijfshuisvesting en overig vastgoed zijn beschreven in de betreffende

hoofdstukken. Wij adviseren het gemeentebestuur kennis te nemen van de perspectieven en toestemming te geven om de uitwerking van deze perspectieven via de ambtelijke organisatie in gang te zetten. Hierbij achten wij consultatie van de maatschappelijke betrokkenen van belang.

- 3A. Toekomstperspectief Onderwijs.
- 3B. Toekomstperspectief Opvang.
- 3C. Toekomstperspectief Welzijn.
- 3D. Toekomstperspectief Cultuur.
- 3E. Toekomstperspectief Binnensport.
- 3F. Toekomstperspectief Buitensport.
- 3G. Toekomstperspectief Zwembad.
- 3H. Toekomstperspectief Bedrijfshuisvesting en overig vastgoed.

4. Projecten maatschappelijke en financiële optimalisering
In het laatste hoofdstuk 13 is een samenvatting opgenomen van alle projecten die wij voorzien met het oog op maatschappelijke en financiële optimalisering. Wij adviseren het gemeentebestuur kennis te nemen van de projecten en toestemming te geven deze projecten via de ambtelijke organisatie in gang te zetten.
Daar waar sprake is van een bevoegdheid van college en raad, wordt een individueel project alsnog ter besluitvorming voorgelegd alvorens tot uitvoering over te gaan.

Om tot maatschappelijke optimalisering te komen houden wij in de periode 2012-2019 rekening met een investeringsbehoefte van circa 9,5 miljoen euro. Hierbij hebben wij geen rekening gehouden met eventuele ambtelijke kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de maatregelen.

Bij uitvoering van financiële optimaliseringsmaatregelen wordt structureel een bedrag vrijgespeeld van 585.000 euro per jaar. Hierbij hebben wij aan de kostenkant nog geen rekening gehouden met eventuele organisatorische kosten, zoals afvloeiingskosten personeel. Aan de opbrengstenkant is nog geen rekening gehouden met de verkoopopbrengsten door herontwikkeling van bestaande panden en gronden. Tevens is voor een aantal 'nader te bepalen' maatregelen nader onderzoek vereist om tot een opbrengstenindicatie te komen.

Ter indicatie: een structureel bedrag van 585.000,- euro maakt het in theorie mogelijk om een investering te doen voor een bedrag van om en nabij 9,36 miljoen euro, nagenoeg gelijk aan het investeringsbedrag.

1 Introductie

1.1 Aanleiding

De gemeente Valkenswaard bestaat uit de hoofdkern Valkenswaard en de kleinere kernen Dommelen en Borkel en Schaft. De kernen gezamenlijk tellen ruim 30.500 inwoners. Inwoners binnen en buiten de gemeente Valkenswaard maken gebruik van de diverse maatschappelijke voorzieningen die binnen de gemeentegrenzen zijn gesitueerd. Momenteel speelt een aantal ontwikkelingen binnen de gemeente dat gevolgen heeft voor de inzet en exploitatie van deze accommodaties:

- De vraag naar accommodaties verandert, mede als gevolg van beleidsambities, veranderingen in de bevolkingssamenstelling en een wijzigende behoefte aan activiteiten.
- Het aanbod van maatschappelijke accommodaties verouderd technisch en functioneel, waardoor inspanningen nodig zijn om up-to-date te blijven of andere huisvesting te vinden.
- De rol van de gemeente aangaande accommodaties verandert: in toenemende mate is sprake van een eigen verantwoordelijk van burgers en verenigingen zelf.

1.2 Bedreigingen

Op het gebied van maatschappelijke accommodaties gaat er momenteel veel goed in Valkenswaard. In de gemeente is een uitgebreid voorzieningenaanbod aanwezig met uiteenlopende voorzieningen van onderwijs, opvang en welzijn, tot sport en cultuur. Daarnaast heeft Valkenswaard een rijk verenigingsleven en een bevlogen maatschappelijk veld. Dit zorgt voor een divers aanbod van maatschappelijke activiteiten. Binnen de gemeentelijke organisatie is een professionaliseringslag gaande. Medewerkers zien onder meer op het gebied van maatschappelijk vastgoed kansen voor optimalisering en willen deze graag benutten. Naast deze positieve punten, heeft en/of krijgt de gemeente echter ook te maken met diverse bedreigingen. Deze bedreigen komen zowel voort uit de huidige situatie binnen de gemeente (intern) als uit de ontwikkelingen die zich de komende jaren voor zullen doen in het maatschappelijke veld (extern). De huidige situatie in Valkenswaard vormt hiermee een risico voor de continuïteit en financiële beheersbaarheid van maatschappelijke activiteiten.

Interne bedreigingen	Externe bedreigingen
<input type="checkbox"/> Versnippering vastgoed en taken <input type="checkbox"/> Veroudering bestand <input type="checkbox"/> Onvoldoende reserveringen <input type="checkbox"/> Beperkte transparantie <input type="checkbox"/> Beperkte zakelijke afspraken <input type="checkbox"/> Subsidie versus exploitatie <input type="checkbox"/> Stagnatie woningbouw <input type="checkbox"/> Bezuinigingen	<input type="checkbox"/> Terugloop vrijwilligerskader <input type="checkbox"/> Vergrijzing van bevolking <input type="checkbox"/> Moeilijke exploitatie <input type="checkbox"/> Veroudering accommodaties <input type="checkbox"/> Veranderende vraag

1.3 Vraagstelling

Om te kunnen anticiperen op ontwikkelingen en bedreigingen, wil de gemeente Valkenswaard een accommodatieplan opstellen dat antwoord geeft op de volgende centrale vraagstelling:

Hoe kunnen waardevolle maatschappelijke activiteiten gefaciliteerd worden met adequate accommodaties die nu en in de toekomst gezond te exploiteren zijn voor de Valkenswaardse gemeenschap?

Beantwoording van deze vraagstelling vindt plaats via de volgende deelvragen:

- ⌋ Hoe ziet het huidige aanbod van gemeentelijke accommodaties eruit?
- ⌋ Welke trends, ontwikkelingen en beleidsambities bepalen de accommodatievraag?
- ⌋ Welke knelpunten doen zich nu en in de toekomst voor?
- ⌋ Welke rol ziet de gemeente voor zichzelf ten aanzien van maatschappelijke accommodaties?
- ⌋ Welke rol kunnen particuliere accommodaties vervullen?
- ⌋ Welke optimaliseringskansen zijn er voor de inzet en het beheer van accommodaties?
- ⌋ Welke projecten zijn de komende jaren gewenst voormaatschappelijke accommodaties?
- ⌋ Welke indicatieve kosten en opbrengsten gaan gepaard met de uitvoering van voorgestelde maatregelen?

1.4 Doelstelling

Dit accommodatieplan 'Valkenswaard heeft vastgoed voor elkaar' biedt een antwoord op bovenstaande vragen. De beleidslijn die hiermee voor de toekomst wordt uitgezet, moet leiden tot:

- ⌋ Meer grip op de kwaliteit en prestatie van het lokale maatschappelijke vastgoed. Efficiënter en effectiever gebruik van maatschappelijk vastgoed.
- ⌋ Verankerd vastgoedbeheer binnen de gemeente Valkenswaard.
- ⌋ Transformatie van een reactieve naar een proactieve gemeentelijke vastgoedrol. Evenwichtige accommodatiestructuur die structureel gezond te exploiteren is.

1.5 Sluitend model

Op grond van de uitkomsten van dit onderzoek zal het ongetwijfeld noodzakelijk zijn op onderdelen te investeren in de organisatie en inzet van maatschappelijk vastgoed, bijvoorbeeld in nieuwbouw, renovatie of uitbreiding. Om dit investeringsvolume zoveel mogelijk te beperken, redeneren wij in dit rapport zoveel mogelijk vanuit een 'sluitend model'. Dit wil zeggen dat wordt bezien om de noodzakelijke investeringen in vastgoed zoveel als mogelijk te dekken uit maatregelen om te komen tot een meer efficiënte inzet en organisatie van de bestaande portefeuille.



1.6 Afbakening onderzoek

Er zijn binnen de gemeente Valkenswaard vijf typen vastgoed te onderscheiden:

- Maatschappelijk vastgoed.
- Historisch vastgoed.
- Bedrijfseconomisch vastgoed.
- Strategisch vastgoed.
- Overig vastgoed.

Van alle vastgoedobjecten in de gemeente Valkenswaard richt dit onderzoek zich primair op de maatschappelijke vastgoedobjecten voor onderwijs, opvang, welzijn, cultuur en sport. Naast accommodaties in eigendom van de gemeente, kunnen dit ook accommodaties met een andere (private) eigenaar zijn.

1.7 Werkwijze

Om inzicht te krijgen in de huidige situatie is een registratie opgesteld met alle basisgegevens over de maatschappelijke accommodaties. Vervolgens zijn visies opgesteld op vastgoed in het algemeen en op accommodaties voor onderwijs, opvang, welzijn, cultuur en sport in het bijzonder. Vanuit deze visie zijn de knelpunten en optimaliseringskansen ten opzichte van de huidige situatie inzichtelijk gemaakt. Deze inzichten zijn besproken met het maatschappelijke veld, waarna het voorliggende uitvoeringsplan is opgesteld. Dit plan wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college en de gemeenteraad van Valkenswaard.



1.8 Verantwoording

De adviezen die in dit rapport zijn opgenomen, komen volledig voor de verantwoordelijkheid van ICS-adviseurs, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Daadwerkelijke besluitvorming over de voorgestelde maatregelen ligt bij het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Via een raadsvoorstel worden op grond van dit rapport concrete adviespunten opgenomen waarover per advies wel of niet kan worden ingestemd. De concrete adviespunten zijn opgenomen in de samenvatting die voorafgaat aan dit stuk.

1.9 Betrokkenheid

De adviezen zijn tot stand gekomen in samenwerking met een ambtelijke werkgroep en bestuurlijke regiegroep vanuit de gemeente Valkenswaard. Verschillende beleidsnota's op gebied van onderwijs, opvang, welzijn, cultuur en sport hebben als input gediend. Daarnaast heeft consultering plaatsgevonden van het management overleg, het college van burgemeester en wethouders, de gemeenteraad en diverse vertegenwoordigers van partijen buiten de gemeentelijke organisatie: eigenaren, beheerders en gebruikers van maatschappelijke accommodaties.

2 Uitgangssituatie

2.1 Vastgoedregistratie

In totaliteit heeft de gemeente Valkenswaard momenteel 110 objecten in bezit waar maatschappelijke activiteiten plaatsvinden. Zie voor een indeling de lijst hieronder. Veel locaties van de peuterspeelzalen en buitenschool opvang zijn momenteel inwonend bij scholen. Deze zijn daarom niet als aparte accommodaties opgenomen. Het aantal niet-gemeentelijke accommodaties dat is betrokken in dit onderzoek, is niet uitputtend. De 32 accommodaties die geen eigendom zijn van de gemeente, zijn bijvoorbeeld exclusief de horecagelegenheden die momenteel ook veel maatschappelijke activiteiten huisvesten. Een uitgebreid overzicht van de verschillende panden is opgenomen in bijlage 1.

	gemeentelijk eigen- dom	niet-gemeentelijk eigen- dom
Voortgezet onderwijs	0	1
Kinderopvang / bso	0	1
Speciaal onderwijs	1	0
Cultuur	1	2
Peuterspeelzalen	2	1
Zwembad	2	0
Jeugdaccommodaties	6	0
Bedrijfshuisvesting	8	2
Welzijn (wijkcentra etc.)	9	12
Basisonderwijs	11	0
Binnensport	12	2
Buitensport	17	10
Overige accommodaties	19	1
Woningen	22	0
TOTAAL	110	32

Binnen de gemeente Valkenswaard is de informatie rondom bovengenoemde eigendomspanden lange tijd beheerd door verschillende eenheden binnen de gemeentelijke organisatie. Om te kunnen sturen op de gemeentelijke vastgoedvoorraad, is het gewenst te beschikken over een adequate vastgoedregistratie.

De afgelopen maanden is daarom hard gewerkt aan de opzet van een centrale vastgoedregistratie voor alle gemeentelijke eigendommen. Hierin zijn per accommodatie gegevens opgenomen over zaken als de functie, technische staat, functionaliteit, boekwaarde, leeftijd, kapitaallasten en bezetting.

2.2 Beleidsstukken

Dit accommodatiebeleid bouwt voort op beleidsrapporten en visies die door de gemeente Valkenswaard zijn opgesteld. Het is niet de bedoeling dit beleid opnieuw te ontwikkelen. Hooguit wordt aangegeven waar sprake is van lacunes in beleid of van eventuele spanningen tussen beleidsstukken.

De volgende beleidsstukken en gegevens zijn bij de totstandkoming van dit rapport geanalyseerd:

- ⊖ Nota Tarievenstructuur Sportaccommodaties (2005).
- ⊖ Mogelijkheden Publiek Private Samenwerking multifunctionele sporthal/rollerhal (2007).
- ⊖ Leerlingenprognoses 2009-2029, gemeente Valkenswaard (2009).
- ⊖ Nota gebruik, medegebruik, ingebruikgeving en verhuur van onderwijshuisvesting (2009). Onderzoek ontwikkelingsvarianten zwembad De Wedert (2009).
- ⊖ Collegeprogramma 2010-2014 (2010).
- ⊖ Leerlingenprognoses 2010-2014, SKOzoK (2010).
- ⊖ Regeling gebruik sporthal en gymzalen Were di (2010).
- ⊖ Accommodatiebeleid Valkenswaard (2010, niet vastgesteld).
- ⊖ Beleidsvisie Sport & Bewegen in Valkenswaard (2011).
- ⊖ Quick-scan haalbaarheid voorzieningen inclusief rollerhal De Dennenberg (2011).
- ⊖ Meerjarenonderhoudsplan De Hofnar (2011).

2.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

Om de kwaliteit van Valkenswaard ook in de toekomst te kunnen beleven, is een evenwichtige bevolkingssamenstelling van belang. Hiervoor zijn betaalbare woningen, passende voorzieningen en een zekere levendigheid nodig. Dit laatste kan vorm krijgen in bijvoorbeeld vrijetijdsbesteding, het centrum en plekken om elkaar te ontmoeten. Nieuwe ontwikkelingen zijn vooral te verwachten aan de noordwestkant van Valkenswaard en de zuidkant van Dommelen. De belangrijkste nieuwbouwprojecten zijn:

Herinrichting Dommelkwartier
Uitbreidingsgebied Lage Heide

180 woningen.
320 woningen.

2.4 Regionale samenwerking

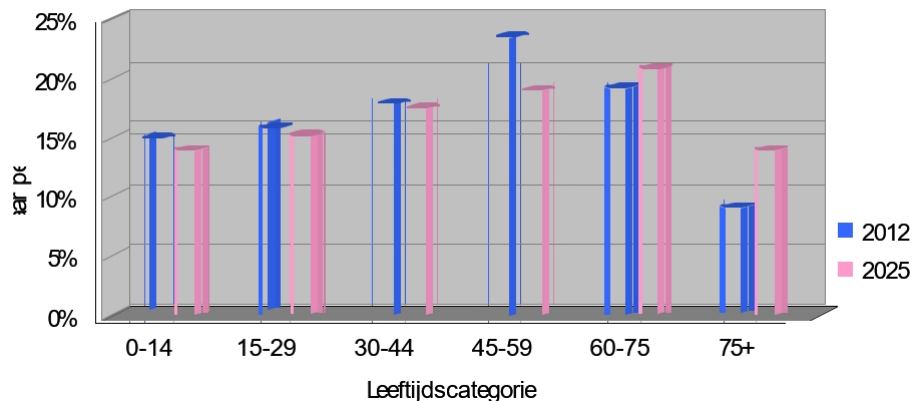
De gemeente Valkenswaard heeft in principe het streven om meer samen te werken met de regio. Enerzijds omdat bepaalde taken efficiënter uitgevoerd kunnen worden in samenwerking met buurgemeenten. Anderzijds omdat bepaalde opgaven gemeentegrensoverstijgend zijn of een regionale aanpak het meest effectief is.

2.5 Demografische ontwikkelingen

Bevolkingsprognose

Op grond van de meest recente bevolkingsprognoses van de gemeente Valkenswaard (CBS, 2011) kan worden geconstateerd dat een lichte groei van de bevolkingsomvang te verwachten is. De bevolking zal tot 2025 toenemen met vijf procent tot circa 31.700 inwoners. Hoewel het totaal aantal inwoners van Valkenswaard naar verwachting stabiel blijft, is er tussen de leeftijdscategorieën wel sprake van een verschuiving. In de periode 2011-2025 neemt het percentage jongeren af (ontgroening), terwijl het percentage ouderen gaat toenemen (vergrijzing).

Bevolkingsontwikkeling gemeente Valkenswaard per leeftijdsgroep (2012-2025)



Effecten voor de vraag naar accommodaties

Het totaal aantal inwoners van de gemeente Valkenswaard heeft gezien eerder genoemde cijfers geen effect op de vraag naar accommodaties, aangezien dit nagenoeg genoeg blijft. De verschuiving tussen leeftijdscategorieën heeft wel effecten voor de vraag naar accommodaties, zoals:

- Scholen, peuterspeelzalen, gymzalen krijgen naar verwachting te maken met een dalende vraag.
- Gezien de groeiende groep senioren moet worden gezorgd voor de aanwezigheid van voldoende ruimten voor ontmoeting, ouderenactiviteiten en sport en bewegen voor senioren.

Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en verantwoorde exploitatie, is het zaak in dit accommodatieplan een visie te ontwikkelen voor de consequenties van bovengenoemde demografische ontwikkelingen.

3 Visie op interne transformatie

3.1 Noodzaak tot transformatie

In hoofdstuk 1 is beschreven dat momenteel een aantal bedreigingen speelt rondom het maatschappelijke vastgoed. Bedreigingen zowel voor de continuïteit van de maatschappelijke prestaties, als voor de financiële prestaties van accommodaties. Om te voorkomen dat deze bedreigingen daadwerkelijk uitmonden in een verschraling van het activiteitsniveau en financiële excessen binnen de gemeente Valkenswaard, is het naar onze mening noodzakelijk op korte termijn een transformatieproces op gang te brengen. Deze transformatie vindt plaats via twee centrale lijnen, te weten een 'interne' en een 'externe' transformatie. Dit hoofdstuk belicht de interne transformatielijn: Hoe kan de gemeente Valkenswaard zich ontwikkelen tot een transparante en professionele vastgoedorganisatie? Het volgende hoofdstuk gaat in op de externe transformatielijn.

3.2 Centraliseren organisatie

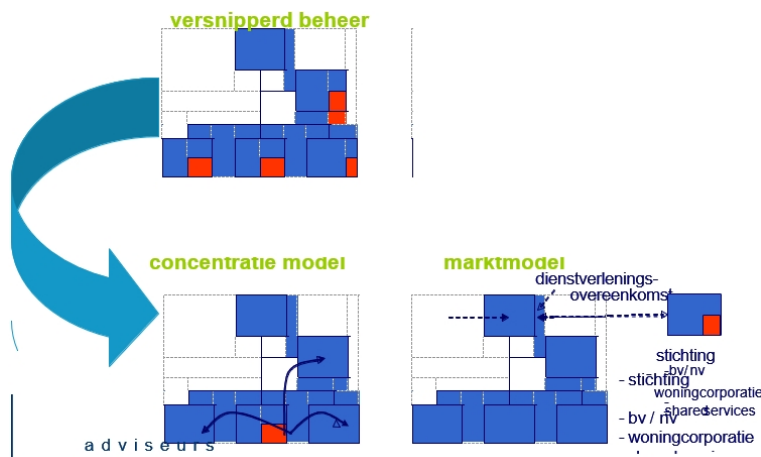
In de huidige gemeentelijke organisatie zijn de vastgoedtaken versnipperd over de verschillende afdelingen. Deze fragmentatie werpt belemmeringen op voor een efficiënte omgang met vastgoed, aangezien informatie niet volledig en snel toegankelijk is, deskundigheden zijn versnipperd en integrale afwegingen niet goed te maken zijn. Om dit te doorbreken adviseren wij om een entrale eenheid (team of afdeling) binnen de gemeente Valkenswaard verantwoordelijk te maken voor het portfoliomanagement van het vastgoed. Deze centrale eenheid functioneert dan faciliterend richting de beleidsafdelingen. Kortom: een transformatie van versnipperd beheer naar een concentratiemodel! De centrale organisatie kan kortweg via de uitvoering van vier stappen worden gevormd:

Stap 1: Inrichten centrale eenheid (team of afdeling).

Stap 2: Formuleren missie, doelstelling en taakstelling.

Stap 3: Structurele monitoring maatschappelijke en financiële prestaties vastgoed (aanzet via dit onderzoek).

Stap 4: Uitvoering maatregelen optimalisatie inzet en organisatie vastgoed.



De komende vijf jaren kunnen worden benut om de gemeentelijke vastgoedeenheden tot volledig wasdom te laten komen. Om het ondernemerschap binnen deze eenheid daadwerkelijk te prikkelen, kan de gemeente ertoe overgaan deze eenheid een taakstellende besparing van 5% tot 10% op de huidige begrotingslasten mee te geven. Overigens wordt vanuit de ambtelijke organisatie geconstateerd dat de huidige reserveringen voor onderhoud van het vastgoed ontoereikend zijn voor de behoefte, waardoor de mogelijk te behalen bezuinigingen in feite nodig zijn om deze tekorten op te heffen.

Nadere analyse en besluitvorming is vereist over de plek van de vastgoedeenheden in de organisatie, waarbij voorzien moet worden in voldoende kennis op het gebied van vastgoedbeheer en vastgoedbeleid.

3.3 Professionaliseren organisatie

De afgelopen jaren heeft de gemeente Valkenswaard al stappen gemaakt op het gebied van professionalisering van het vastgoedbeleid- en beheer. De komende jaren is naar onze mening een doorontwikkeling noodzakelijk om daadwerkelijk als 'maatschappelijk ondernemer' op te kunnen treden op een markt waarmee veel maatschappelijke belangen en geld gemoeid zijn. Dit impliceert dat vanuit de centrale vastgoedeenheden de komende jaren verer wordt gewerkt aan onder andere het actueel houden van de centrale vastgoedregistratie, het opstellen van transparante kostprijzen, actualisering van huurcontracten, standaardiseren van huur- en erfpachtovereenkomsten, verkoop van overtollige vastgoedobjecten en het zoeken van inkoopvoordelen.



3.4 Van stenen naar activiteiten

Binnen de gemeente Valkenswaard gaan momenteel relatief veel financiële middelen naar vastgoedgerelateerde zaken als onderhoud, beheer, exploitatie en vervanging van accommodaties op het gebied van onderwijs, opvang, welzijn, cultuur en sport. Deze situatie past bij een overheid die vanuit de traditionele verzorgingsstaatgedachte veel vastgoedtaken op zich heeft genomen.

Net als andere gemeenten heeft ook de gemeente Valkenswaard een transformatie ingezet van een 'accommoderende rol' naar een 'faciliterende rol'. In aansluiting hierop adviseren wij om zoveel mogelijk op activiteiten te subsidiëren -zo mogelijk inclusief een bedrag voor huisvesting- en zo min mogelijk 'in stenen'. Hiermee kan de gemeente immers gericht vanuit beleidsprogramma's doelgroepen ondersteunen en hoeft zij geen langlopende verplichtingen via huisvesting aan te gaan.

Overigens wil dit uitgangspunt niet zeggen dat de gemeente Valkenswaard in de toekomst helemaal geen accommodaties meer in eigendom zal hebben of beheertaken zal uitvoeren. De maatschappelijke en financiële meerwaarde van het afstoten van vastgoed(taken) moet immers wel aanwezig zijn. Soms is er sprake van een wettelijke verantwoordelijkheid om huisvesting te bieden, zoals bij onderwijs. In andere gevallen is er geen aanbieder in de markt die de facilitering van de maatschappelijke activiteiten kan of wil overnemen. Daarnaast kan het financieel gunstiger zijn om bepaalde gebouwen in eigendom

te houden, denk bijvoorbeeld aan gebouwen waarvan gebruik voor de komende decennia gegarandeerd is.

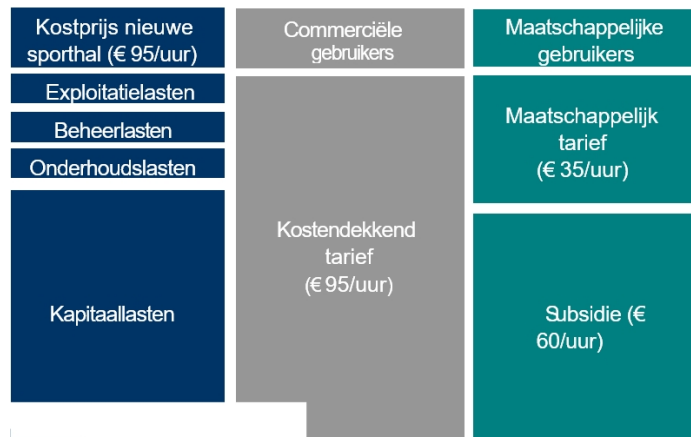
3.5 Transparante kostprijzen

In de huidige situatie is niet exact bekend wat de kosten zijn die zijn gemoeid met het eigendom, het beheer en de exploitatie van accommodaties binnen de gemeente. Dit is om meerdere redenen ongewenst:

- Reserveringen voor instandhouding en vernieuwing van vastgoed zijn niet afgestemd op de investeringsbehoefte.
- Afwegingen om bepaalde activiteiten juist wel of niet te faciliteren worden niet op zuivere gronden gemaakt; nu is vaak sprake van 'verborgen subsidies'.
- Het ontbreken van inzicht in kosten en baten maakt optimalisering lastig.

Naar de toekomst toe adviseren wij om de kostprijzen van alle Valkenswaardse accommodaties transparant te maken. Deze kostprijzen worden vervolgens volledig in rekening gebracht bij de huurder. De huurder kan vanuit een subsidie gecompenseerd worden indien deze als maatschappelijk relevant wordt beschouwd en hiervoor beleidsmatige inbedding aanwezig is.

Transparante tarieven



Fictief voorbeeld op basis van kengetallen kostprijs sporthal

4 Visie op externe transformatie

4.1 Noodzaak tot transformatie

Een transformatieproces is nodig om te voorkomen dat de eerder genoemde bedreigingen daadwerkelijk uitmonden in een verschraving van het activiteitsniveau en financiële excessen binnen de gemeente Valkenswaard. Naast de in het vorige hoofdstuk behandelde interne transformatielijn, verloopt deze transformatie ook langs een externe lijn. Dit hoofdstuk gaat in op deze externe transformatielijn: Op welke wijze kan de synergie tussen activiteiten, stenen en organisatie bij de maatschappelijke instellingen worden vergroot?

4.2 Synergie in Valkenswaard

Synergie beschrijft een proces waarbij het samengaan van delen meer oplevert dan de som der delen. Voor Valkenswaard onderscheiden wij synergie in activiteiten, stenen en organisatie. Op alle drie onderdelen is naar onze mening een meerwaarde te behalen. De drie vormen van synergie zijn nauw met elkaar verbonden. Alle drie vormen van synergie komen in dit plan aan de orde, waarbij de focus in dit plan uiteraard ligt bij de stenen.

- Synergie in activiteiten
Welke activiteiten kunnen aanvullend zijn ten opzichte van elkaar? Waarin kunnen activiteiten elkaar versterken? Denk hierbij aan een gezamenlijke programmering van activiteiten op het gebied van:
 - Welzijn en cultuur.
 - Binnensport, buitensport en zwembaden
 - Onderwijs, (buitenschoolse) opvang en peuterspeelzaalwerk.

De synergie in activiteiten vormt een belangrijk aandachtspunt voor de combinatiefunctionarissen in Valkenswaard. Tevens kunnen hier overlegorganen zoals de Lokaal Educatieve Agenda (LEA) worden benut.

- Synergie in organisatie
Momenteel zijn diverse stichtingen en instellingen actief in Valkenswaard, met elk een eigen overhead (directie, staf, personeel) en beheer (schoonmaak, onderhoud, exploitatie). Naar onze mening is op een aantal terreinen logische koppelingen te maken tussen de partijen, waardoor kostenbesparingen bereikt kunnen worden. In dit rapport komen optimaliseringskansen inzake overhead en beheer aan de orde.
- Synergie in stenen
In de huidige situatie is in Valkenswaard sprake van een hoge mate van monofunctionaliteit. Dit wil zeggen dat verschillende verenigingen zijn gesitueerd in gebouwen waar één soort activiteit plaatsvindt. Nadeel is dat de bezetting in deze gebouwen hierdoor in veel gevallen beperkt is. Om dit naar de toekomst toe te verbeteren, adviseren wij om wat gebouwen betreft naar de toekomst zoveel mogelijk te streven naar combinaties van activiteiten en functies. Op deze wijze wordt bezien of ruimtedeling tussen partijen mogelijk is, zowel bij bestaande gebouwen als bij nieuwbouw.

Daarnaast kan ook synergie in stenen worden bereikt door particuliere accommodaties van bijvoorbeeld zorginstellingen en woningcorporaties te betrekken in het vervullen van de ruimtevrage van maatschappelijke instellingen. Eigendom van stenen is immers geen voorwaarde. Naar onze mening moet het gebruik van particuliere accommodaties niet leiden tot negatieve (exploitatie-)effecten op de eigen accommodaties. Wat dat betreft geldt het adagium 'eerst vullen van eigen accommodaties voor die van anderen'.

4.3 Geen kerntaak, geen vastgoedtaak

De gemeente Valkenswaard faciliteert momenteel een groot aantal maatschappelijke activiteiten op het gebied van onderwijsopvang, welzijn, cultuur en sport. Als het goed is, is de inbedding van deze activiteiten geregeld in de inhoudelijke beleidsplannen die aanwezig zijn binnen de gemeente Valkenswaard. Deze inhoudelijke beleidsplannen leiden tot een vraag naar accommodaties, die gefaciliteerd moet worden via het accommodatiebeleid. Uiteindelijk dienen ook eigendom, beheer, exploitatie en onderhoud geregeld te worden middels het vastgoedbeleid.

Indien geen sprake is van een gemeentelijke kerntaak, hoeft de gemeente derhalve ook niet langer te zorgen voor het faciliteren van de betreffende activiteit, via bijvoorbeeld eigendom, beheer, onderhoud en exploitatie. Zeker in geval van grootschalige investeringen zoals nieuwbouw en vervanging, is de vraag gerechtvaardigd of een activiteit ook in de toekomst tot de gemeentelijke kerntaak gerekend mag worden. Geen kerntaak, geen vastgoedtaak!

Voor de gemeente Valkenswaard adviseren wij om onderstaande indeling aan te houden, waarbij rekening is gehouden met enerzijds de wensen ten aanzien van nabijheid van voorzieningen en anderzijds het gezond exploiteren van accommodaties:

4.4 Centraal versus decentraal

Wat betreft het aanbod van ruimten voor maatschappelijke activiteiten, kan de gemeente Valkenswaard grofweg de afweging maken tussen activiteiten op regionaal niveau, gemeentelijk niveau en deelgebiedniveau. Voor maatschappelijk vastgoed hanteren wij de hiernaast weergegeven indeling in deelgebieden.

Uitgangspunt in deze benadering is dat voorzieningen zoals scholen, peuterspeelzaal en ontmoeting in de nabijheid van bewoners (de deelgebieden) worden gesitueerd indien dit vanuit de behoefte van de bewoners gewenst is en het financieel haalbaar is. Voor het overige wordt gezien de schaal van Valkenswaard zoveel mogelijk gekozen voor centralisatie van voorzieningen. De wens voor nabije voorzieningen is bijvoorbeeld aan de orde daar waar het gaat om kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of immobiele ouderen. Ook in het geval van de leefbaarheid van de buurtschappen kan nabijheid van voorzieningen gewenst zijn. De keuze om een voorziening tot regionaal, gemeentelijk of deelgebied te rekenen, kan per individueel geval worden gemaakt.

Voor de gemeente Valkenswaard adviseren wij om onderstaande indeling aan te houden, waarbij rekening is gehouden met enerzijds de wensen ten aanzien van nabijheid van voorzieningen en anderzijds het gezond exploiteren van accommodaties:

Regionale voorzieningen	Gemeentelijke voorzieningen	Deelgebied voorzieningen
-------------------------	-----------------------------	--------------------------

Bibliotheek	<u>Buitensport</u>	Primair onderwijs
Zwembad	<u>Sporthal</u>	Onderwijsgym
Theater	<u>Muziekschool</u>	Peuterspeelzaal Peuterspeelzaal
Voortgezet onderwijs	<u>CJG</u>	Ontmoeting
	<u>Kinderopvang*</u>	Buitenschoolse opvang*

* Commerciële voorziening

4.5 Voldoende kwaliteit van gebouwen

Alle gemeentelijke maatschappelijke accommodaties zijn door de gemeente Valkenswaard ingeschaald op de waarden technische kwaliteit en functionele kwaliteit. De functionele kwaliteit heeft betrekking op de gebruikswaarde van het pand voor de beoogde gebruikers ervan, bijvoorbeeld of een sporthal geschikt is voor de uitoefening van een specifieke sport. Bij de inschaling scoort ieder gebouw op de waarde 'matig', 'voldoende' of 'goed'. Naar de toekomst toe wenst de gemeente Valkenswaard iedere gemeentelijke accommodatie minimaal op de technische en functionele waarde 'voldoende' te houden. Dit impliceert dat daar waar sprake is van een matige gebouwelijke situatie (technisch en/of functioneel), maatregelen worden genomen om dit te verbeteren.

Uiteraard dient wel de levensvatbaarheid van activiteiten en continuïteit van de accommodaties te zijn gewaarborgd alvorens te investeren. Indien gebouwen op de planning staan te worden afgestoten, kan dit een reden zijn om gebouwelijke maatregelen uit te stellen of niet uit te voeren.

In geval van een voorgenomen renovatie adviseren wij te allen tijde een afweging te maken ten opzichte van de nieuwbouwvariant. Renovatie leidt doorgaans tot een verlenging van de levensduur met twintig jaren, terwijl nieuwbouw doorgaans voor een periode van minimaal veertig jaren wordt gerealiseerd. Vuistregel in deze is dat als de renovatiekosten 60% bedragen van de kosten van nieuwbouw, vanuit financiële overweging ernstig in overweging moet worden genomen om voor nieuwbouw te kiezen

4.6 Multifunctionaliteit, tenzij

De huidige maatschappelijke accommodaties in de gemeente Valkenswaard laten zich kenschetsen door een hoge mate van monofunctionaliteit, waarbij sprake is van een koppeling van één functie in één gebouw. Multifunctionele accommodaties met verschillende functies binnen een gebouw zijn slechts sporadisch aanwezig. Nadeel van de monofunctionele accommodaties is dat deze doorgaans een beperkte bezetting kennen gedurende bepaalde uren. Daaromheen staat het gebouw dan leeg. Het instandhouden en vernieuwen van deze monofunctionele accommodaties gaat meestal gepaard met relatief hoge investeringen.

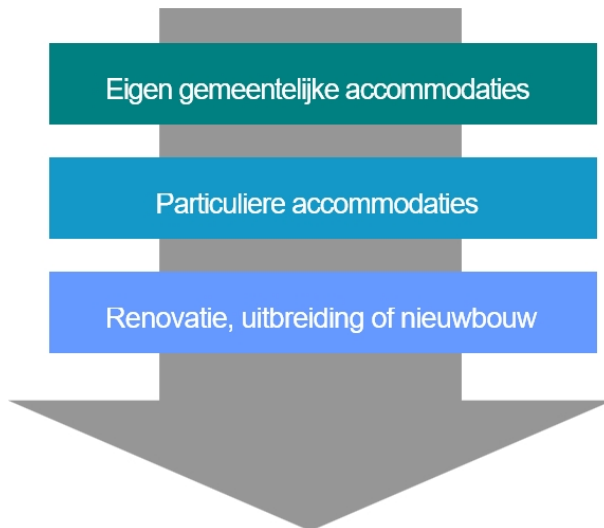
Naar de toekomst toe adviseren wij om zoveel mogelijk te streven naar het realiseren van een multifunctionele accommodatiestructuur, waarbij de bezetting van de accommodatie wordt geoptimaliseerd. Monofunctionele accommodaties zijn in principe alleen nog te rechtvaardigen indien hiervoor expliciete argumenten aanwezig zijn, bijvoorbeeld in geval van onverenigbaarheid van activiteiten of een volledige bezetting vanuit één functie.

Deze visie heeft tot gevolg dat de gemeente Valkenswaard eigendom, beheer en exploitatie van monofunctionele verenigingsgebouwen in principe niet langer tot haar takenpakket rekent. Daar waar dit toch nog het geval is, worden maatregelen getroffen om deze situatie indien haalbaar te veranderen.

Overigens moet worden beseft dat multifunctionaliteit geen toverwoord is dat alle problemen oplost. Het uiteindelijke succes van multifunctionele accommodaties valt of staat met de wil van personen om met elkaar samen te werken en een goede regeling van beheer, eigendom en exploitatie. Zonder positieve grondhouding en randvoorwaarden zijn dergelijke multifunctionele accommodaties gedoemd te mislukken.

4.7 Geen nieuwbouw, tenzij

Met het oog op een verantwoorde omgang met financiële middelen, streeft de gemeente Valkenswaard naar een efficiënte inzet van bestaande accommodaties. Hierbij is het adagium 'geen uitbreiding of nieuwbouw, tenzij...'. Dit impliceert dat eerst wordt gezien op welke wijze de benutting van de bestaande accommodaties (eerst eigen gemeentelijke accommodaties en daarna private accommodaties) geoptimaliseerd kan worden, alvorens tot eventuele uitbreiding of nieuwbouw wordt overgegaan. Slechts indien bestaande accommodaties niet aanwezig zijn of de gebruikswaarde ontoereikend is, wordt uitbreiding of nieuwbouw van de maatschappelijke accommodaties overwogen, waarbij wederom de multifunctionaliteit van een voorziening het uitgangspunt vormt.



4.8 Structureel sluitende exploitatie

Vanuit het oogpunt van financiële beheersbaarheid adviseren wij te streven naar een structureel sluitende exploitatie van alle maatschappelijke accommodaties, al dan niet met subsidie. Indien een sluitende exploitatie niet kan worden aangetoond, adviseren wij geen investeringen te doen met gemeenschapsgelden.

4.9 Goede bezetting van accommodaties

Met het oog op een gezonde exploitatie van accommodaties, is het uitgangspunt dat sprake is van een 'goede bezetting' van de eigen maatschappelijke accommodaties. Wat een goede bezetting is, verschilt per beleidsterrein:

- Voor scholen zijn hiervoor afspraken opgenomen in de verordening onderwijshuisvesting.
- Voor binnen- en buitensport zijn richtlijnen aanwezig vanuit NOC*NSF¹.
- Voor welzijn en cultuur adviseren wij aan te sluiten bij de normeringen voor binnensport.

Mede door de versnippering, de monofunctionele structuur en de demografische ontwikkelingen is in een deel van de sport-, welzijns- culturele- en onderwijsaccommodaties sprake van een niet-optimale bezetting.

De overcapaciteit heeft consequenties voor de exploitatie van de accommodaties, aangezien er geringe baten staan tegenover de lasten voor de exploitatie. In geval van een matige bezetting kan worden bezien welke maatregelen mogelijk zijn om de overcapaciteit te reduceren, zoals:

- Medegebruik van leegstaande ruimten door andere maatschappelijke activiteiten.
- Afstoten van tijdelijke capaciteit, zoals het afstoten van noodlokalen bij scholen.
- Clustering en indikking van accommodaties.
- Benutting van leegstaande ruimten voor commerciële functies.

4.10 Duurzaam waar mogelijk

Momenteel is er landelijk veel aandacht voor zaken als binnenklimaat en energieverbruik. De gemeente Valkenswaard heeft momenteel geen duurzaamheidsbeleid voor haar gebouwen. Als uitgangspunt voor dit mogelijk op te stellen beleid, hanteren wij 'duurzaam waar mogelijk'. Hierbij maken wij een onderscheid tussen nieuwe en bestaande accommodaties:

- Nieuwe accommodaties: Voor nieuwe accommodaties adviseren wij uit te gaan van de meest actuele duurzaamheidseisen die worden gesteld vanuit het Bouwbesluit.
- Bestaande accommodaties: Voor bestaande maatschappelijke accommodaties zal het technisch en financieel niet mogelijk zijn om volledig te voldoen aan de meest actuele richtlijnen, aangezien deze zijn gerealiseerd in een tijd dat andere richtlijnen van toepassing waren. In geval van uitvoering van groot onderhoud adviseren wij dit waar haalbaar zoveel mogelijk duurzaam te laten plaatsvinden. Denk hierbij aan de vervanging van enkelglas door dubbelglas of het aanbrengen van isolerende dakbedekking. Bij de afweging om wel of niet te investeren in duurzaamheid dient

1) ISA Handboek Sportaccommodaties, NOC*NSF

rekening te houden met de terugverdientijd van investeringen, bijvoorbeeld doordat deze leiden tot lagere exploitatielasten.

4.11 Beheren wie beheren toekomt

Met de inzet van maatschappelijk vastgoed zijn verschillende vastgoedtaken gemeoid:

- ⊖ Beleidsvorming.
- ⊖ Financiering.
- ⊖ Eigendom grond en gebouw.
Exploitatie.
- ⊖ Beheer.
- ⊖ Onderhoud.

De vraag is welke partij deze vastgoedtaken het meest efficiënt op maatschappelijk verantwoorde wijze kan uitvoeren binnen de gemeente Valkenswaard. De gemeente zelf of een externe partij? Voor een deel is de keuze overigens al gemaakt. Denk bijvoorbeeld aan de privatisering van kleedkamers bij de buitensport richting de sportverenigingen, de doordecentralisatie van het vastgoed richting het voortgezet onderwijs en de aparte stichtingen die zijn gevormd voor het beheer van cultureel centrum De Hofnar en sporthal De Belleman. Andere taken komen nog steeds voor rekening van de gemeentelijke afdelingen zelf.

Voor de diverse taken die de gemeente en de stichtingen en particulieren momenteel uitvoeren, is het gewenst te bezien waar deze taken het beste neergelegd kunnen worden.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de vorming van een extern sportbedrijf voor het beheer van alle sportaccommodaties, het vergroten van de verantwoordelijkheid van de beheersstichting van De Belleman of het privatiseren van het zwembad. Wij willen echter benadrukken dat privatisering van taken slechts één van de opties is. Het is geen doel op zich vormt, maar vormt slechts een instrument om mogelijk tot betere maatschappelijke en financiële prestaties te komen.

In het verleden zijn veel gemeenten in de valkuil getrapt om te snel tot privatisering van overheidstaken over te gaan. Dit kan ten koste gaan van de maatschappelijke en financiële prestaties van de betreffende accommodaties. Een deel van die gemeenten is om deze redenen alweer teruggekomen op eerdere privatiseringen. Daarom adviseren we zoals gesteld in het vorige hoofdstuk om eerst via de opzet van een centrale gemeentelijke vastgoedeenheden voldoende 'grip' te ontwikkelen op de maatschappelijke en financiële prestaties van het vastgoed en pas dan een antwoord te geven op de vraag waar de taken het beste gesitueerd kunnen worden. Pas dan is het immers mogelijk om de gemeentelijke prestaties goed te vergelijken met het aanbod van marktpartijen. Misschien blijkt de gemeente zelf wel de partij te zijn die de taken maatschappelijk verantwoord en kostenefficiënt het beste uit kan voeren!

Aangaande het beheer van maatschappelijke accommodaties kan naar onze mening nog wel de nodige 'winst' behaald worden. Voor het beheren van accommodaties, de programmering en de uitvoering van activiteiten zijn momenteel diverse stichtingen en instellingen actief in Valkenswaard, met elk een eigen overhead (directie, staf, personeel) en beheer (onderhoud, schoonmaak, inkoop). Denk bijvoorbeeld aan onderhoud en schoonmaak van het gemeentehuis en De Hofnar, momenteel door verschillende partijen uitgevoerd. Andere voorbeelden komen aan de orde tijdens de behandeling van de specifieke clusters in dit plan.

4.12 Maatschappelijk ondernemerschap

Om de afhankelijkheid van gemeentelijke subsidies te reduceren, is het gewenst om tot ontplooiing van het 'maatschappelijke ondernemerschap' te komen bij de verschillende instellingen in het veld. Dit stelt eisen aan de wijze waarop de relatie tussen gemeente en instellingen wordt vormgegeven. Partijen moeten immers wel de ruimte krijgen op grond van bijvoorbeeld vergunningen om ook daadwerkelijk als ondernemer op te treden. Daarnaast is het zaak om via bijvoorbeeld subsidiecontracten afspraken te maken over de voorwaarden van ondernemerschap en de wijze waarop eventuele revenuen verdeeld worden. Het is immers niet de bedoeling dat maatschappelijke activiteiten de dupe worden van de drang om meer te verdienen. Omdat het in veel gevallen gaat om vrijwilligers, is het van belang om op onderdelen ondersteuning te bieden bij de ontwikkeling tot ondernemer, bijvoorbeeld via de inzet van de combinatiefunctionarissen. Tot slot is het zaak om ondernemerschap bij maatschappelijke partijen goed af te stemmen met de lokale horeca, om hier geen oneerlijke concurrentie te bewerkstelligen. In de praktijk is een aantal accommodaties binnen de gemeentegrenzen aanwezig van waaruit het maatschappelijke ondernemerschap met name kansen biedt, vanwege het commerciële vermogen dat binnen die accommodaties aanwezig is en het aantal professionele krachten. In casu gaat het om cultureel centrum De Hofnar, zwembad De Wedert, Sporthal De Belleman en sporthal Amundsen.

Maatschappelijk ondernemerschap

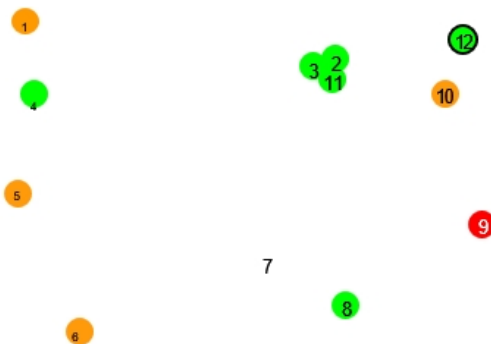


5 Onderwijs

5.1 Uitgangssituatie

De gemeente Valkenswaard telt één school voor voortzet onderwijs, één school voor speciaal basisonderwijs en 11 scholen voor regulier basisonderwijs. In onderstaande kaarten zijn de locaties van de onderwijsvoorzieningen weergegeven. Een bolletje is opgebouwd uit twee helften. Het bovenste gedeelte van een bolletje geeft de beoordeling van de technische staat van een accommodatie weer, het onderste gedeelte van een bolletje heeft betrekking op de functionele staat. Groen impliceert een 'goede staat', oranje een 'voldoende staat' en rood een 'matige staat'. De inschaling is gedaan door de gemeente Valkenswaard zelf. Voor projecten die reeds in uitvoering zijn (De Vlaswiek) is bij de beoordeling nog uitgegaan van de huidige situatie.

Onderwijs Valkenswaard en Dommelen



Gemeentelijk eigendom

- Primair onderwijs
1. RKBS Schepelweijen
 2. CBS De Dorenhagen
 3. RKBS De Windroos
 4. OBS De Belhamel
 5. RKBS Agnientendal
 6. RKBS St. Martinus
 7. RKBS De Pionier
 8. OBS 't Smelleken
 9. RKBS De Vlaswiek
 10. RKBS De Smelen

Speciaal onderwijs

11. RKBS De Zonnewijzer (SBO)

Niet-gemeentelijk eigendom

- Voortgezet onderwijs
12. SG Were Di (VO)

Onderwijs Borkel en Schaft



13

Gemeentelijk eigendom

Primair onderwijs

13. RKBS St. Servatius

5.2 Spreiding en bezetting

○ Spreiding

Momenteel zijn in elk van de deelgebieden van de gemeente Valkenswaard één of meerdere basisscholen gesitueerd, waarmee een nabije voorzieningen voor ouders en kinderen is gegarandeerd.

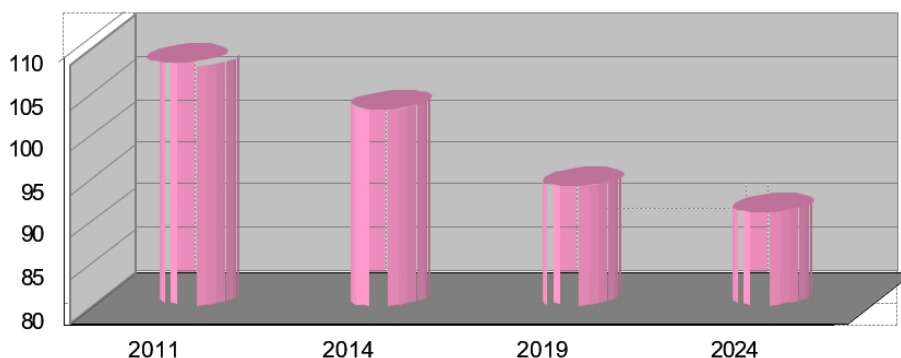
○ Bezetting

Het basisonderwijs in Valkenswaard telt ruim 2.500 leerlingen. Volgens de huidige gemeentelijke prognoses neemt het aantal leerlingen op nagenoeg alle basisscholen af de komende jaren. De leerlingenprognoses wijzen op een daling met circa 300 leerlingen tot 2019, ofwel een daling van 12 lokalen. Schoolbesturen zelf verwachten dat de afname van leerlingen sterker zal zijn dan volgens de huidige prognoses, mede op basis van de huidige leerlingenaantallen (oktobertelling 2011). Dit kan betekenen dat de ruimtebehoefte de komende jaren nog sterker afneemt dan geprognosticeerd.

LEERLINGENPROG- NOSE	Prognose					Saldo 2011-2029	
	2011	2014	2019	2024	2029	abs.	rel.
Naam school							
St. Martinus	121	151	140	129	141	20	17%
Agnetendal	273	261	233	222	214	-59	-22%
De Belhamel	109	104	93	90	89	-20	-18%
Schepelweijen	453	423	382	380	390	-63	-14%
De Windroos	150	145	134	131	127	-23	-15%
De Dorenhagen	276	268	247	240	233	-43	-16%
De Smelen	222	234	213	188	196	-26	-12%
't Smelleken	418	393	361	356	335	-83	-20%
De Pionier	250	213	195	193	182	-68	-27%
De Vlaswiek	164	155	141	124	129	-35	-21%
St. Servatius	88	84	71	65	68	-20	-23%
TOTAAL	2.524	2.431	2.210	2.118	2.104	-420	-17%

Een vergelijking tussen de huidige capaciteit van de reguliere basisscholen en de geprognosticeerde ruimtebehoefte, laat een totale normatieve overcapaciteit zien van 2.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak (m² bvo) in 2011, oplopend tot ruim 3.600 m² bvo in 2019. Gemiddeld betekent dit een normatieve overcapaciteit van circa 180² bvo in 2011 tot 325 m² bvo in 2019 per school. Uitgedrukt in lokalen impliceert dit een leegstand die oploopt tot circa 2 tot 3 lokalen per school, waarbij wel aangetekend moet worden dat een deel van deze leegstand momenteel wordt benut door medegebruik van peuterspeelzaal of buitenschoolse opvang. Tevens is een lokaal leegstand voor een school in de meeste gevallen wel wenselijk, met het oog op flexibiliteit en bijvoorbeeld computeronderwijs. Dit neemt niet weg dat er nog steeds leegstand resteert die de komende jaren alleen maar verder oploopt. Leegstand, waarvoor de schoolbesturen geen exploitatievergoeding ontvangen van de kant van de rijksoverheid!

Ontwikkeling ruimtebehoefte (lokalen) 2011-2024
totaal reguliere basisscholen Valkenswaard



5.3 Ontwikkelingen en knelpunten

○ Lopende projecten

Momenteel is één nieuwbouwproject voor onderwijs in ontwikkeling: vervangende nieuwbouw voor RKBS De Vlaswiek. De nieuwbouw vindt plaats op de huidige locatie van de school onder

het bouwheerschap van het schoolbestuur. Het gebouw moet in 2012 gereed zijn. De school is momenteel tijdelijk elders gehuisvest in noodunits. In de nieuwbouw van De Vlaswiek zal ook peuterspeelzaalwerk worden aangeboden. Dit is niet het geval op de huidige locatie van de Vlaswiek

- ⌋ Technische en functionele veroudering

De onderwijsgebouwen in Valkenswaard staan er over het algemeen goed bij. De gebouwen van het voortgezet en speciaal onderwijs verkeren in goede staat. Een groot deel van de reguliere basisscholen is recentelijk gerenoveerd of vernieuwd. Op enkele scholen zijn onderwijskundige vernieuwingen en verbeteringen ten aanzien van het binnenklimaat doorgevoerd. Op kort termijn doet zich een knelpunt voor bij de twee noodlokalen van RKBS Agenetendal. De noodlokalen worden sinds 1998 gebruikt en verkeren in slechte staat. Op middellange tot lange termijn is een aantal scholen toe aan renovatie of nieuwbouw:

<input type="checkbox"/>	RKBS Schepelweijen	Dommelen Noord
<input type="checkbox"/>	RKBS Agnetendal	Dommelen Zuid
<input type="checkbox"/>	RKBS St. Martinus	Dommelen Zuid
<input type="checkbox"/>	RKBS De Smelen	Valkenswaard Oost
- ⌋ Dalende leerlingenaantallen

De leerlingenprognoses wijzen op een daling van het aantal reguliere basisschoolleerlingen de komende acht jaar met ruim 300 van circa 2.500 naar 2.200. De normatieve overcapaciteit zal hierdoor oplopen van in totaal 2.000 m² bvo in 2011 tot 3.600 m² bvo in 2019. Uitgedrukt in lokalen gaat het dan om 20 tot 30 lokalen.
- ⌋ Opheffingsnorm

De opheffingsnorm voor scholen in de gemeente Valkenswaard ligt op 106 leerlingen. Momenteel valt alleen RKBS St. Servatius in Borkel en Schaft onder deze opheffingsnorm. Volgens de prognoses komt het aantal leerlingen van OBS De Belhamel ook onder de opheffingsnorm te liggen. In het geval een school minder leerlingen heeft dan de opheffingsnorm, kan de school door een andere school wordt 'geadopteerd' zodat deze met een 'gemiddelde schoolgrootte' van een bestuur langer open kan worden gehouden. Momenteel maakt RKBS St. Servatius gebruik van deze mogelijkheid.
- ⌋ Passend onderwijs

Met de invoering van passend onderwijs, beoogd per 1 augustus 2012, krijgen schoolbesturen de zorgplicht om een passende onderwijsplek voor ieder kind te realiseren. De 'rugzak' wordt hiermee afgeschaft. Een deel van het budget voor zorgleerlingen gaat rechtstreeks naar schoolbesturen. Hierdoor kunnen regionale samenwerkingsverbanden onderling afspraken maken en meer maatwerk bieden aan leerlingen. Speciaal onderwijs blijft wel bestaan, maar reguliere scholen kunnen zich specialiseren in bepaalde zorgbehoeften. Huisvestelijke consequenties zijn nu nog ongewis. De verwachting is wel dat passend onderwijs zal leiden tot een toename van leerlingen in het regulier onderwijs met een aantal procenten. Op dit moment is het percentage verwijzingen naar speciaal onderwijs echter gering in Valkenswaard.
- ⌋ Doordecentralisatie voortgezet onderwijs

Het voortgezet onderwijs in de gemeente Valkenswaard is volledig doorgedecentraliseerd naar het schoolbestuur OMO. Dit geldt zowel voor het onderwijsdeel, als ook voor de sportaccommodatie van Were di. Dit betekent dat het schoolbestuur zelf volledig verantwoordelijk is voor groot onderhoud, renovatie, uitbreiding en vervangende nieuwbouw. Om dit mogelijk te maken draagt de gemeente Valkenswaard jaarlijks budgetten over aan het schoolbestuur. Doordecentralisatie is een privaatrechtelijke overeenkomst die alleen met instemming van zowel gemeente als schoolbesturen bereikt kan worden.
- ⌋ Doordecentralisatie primair onderwijs

Conform het landelijke beeld achten wij doordecentralisatie binnen het primair onderwijs voortsnog niet gewenst. De minister is voornemens om het buitenonderhoud van basisschoolgebouwen binnen afzienbare tijd volledig bij schoolbesturen neer te leggen en dit te bekostigen via de zogeheten lumpsumvergoeding. Dit betekent dat het onderhoud van het primair onderwijs dan op dezelfde manier wordt geregeld als bij het voortgezet onderwijs. Wij achten het niet gewenst nu vooruit te lopen op deze eventuele wettelijke regeling.

5.4 Toekomstperspectief onderwijs

- ⌋ Samenwerking binnen deelgebieden

Momenteel zijn 11 scholen voor basisonderwijs gesitueerd in de gemeente Valkenswaard. Het is naar onze mening gewenst om in samenspraak met de schoolbesturen te werken aan een geactualiseerd toekomstperspectief (ook wel 'Integraal Huisvestingsplan' genoemd), waarbij de zes deelgebieden die we hebben gedefinieerd als uitgangspunt kunnen worden genomen. Vooruitlopend op deze gezamenlijk te formuleren visie doen wij bij deze een voorzet voor dit perspectief:

- Vooral nog gaan wij in navolging van schoolbestuur en gemeente uit van instandhouding van de school in Borkel en Schaft. Ondanks de geringe leerlingenaantallen wordt dit gezien de leefbaarheid van de kern en de afstand tot de dichtstbijzijnde onderwijsvoorziening van belang geacht.
- Voor de scholen in Valkenswaard en Dommelen voorzien wij in de toekomst een intensivering van samenwerking op gebiedsniveau. Dit hoeft overigens niet te betekenen dat de scholen ook daadwerkelijk in één gebouw worden gerealiseerd, maar mogelijk wel in elkaars nabijheid. Fysieke koppeling, zoals momenteel al het geval is bij De Dorenhagen, De Windroos en De Zonnewijzer biedt ook kansen voor een gezonde exploitatie, bijvoorbeeld door opvang van krimp en groei van lokalen, gezamenlijk gebruik van ruimten, beheer en exploitatie en gezamenlijke benutting van aanverwante maatschappelijke voorzieningen als peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang.

○ Vorming kindcentra

Diverse scholen in de gemeente Valkenswaard hebben zich al ontwikkeld tot brede kindcentra, waarbij samenwerking wordt vormgegeven rondom kindactiviteiten. Naast onderwijs kan dit gaan om gymnastiek, peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang (BSO), kinderdagopvang (KDO) en mogelijke andere activiteiten. De samenwerking is in eerste instantie inhoudelijk van aard. Mogelijk kan de inhoudelijke samenwerking ook een vertaling krijgen in fysieke vorm.



Kindcentra waarbij de voorzieningen onder één dak worden gerealiseerd bieden diverse voordelen ten opzicht van solitaire schoolgebouwen, waaronder:

- Doorgaande leerlijnen en vroegsignalering door optimale samenwerking tussen peuterspeelzaal, kinderopvang en basisscholen aangaande kennis en expertise.
- Uitwisseling van kennis, expertise en mogelijk ook personeel.
- Flexibiliteit doordat eventuele schommelingen opgevangen kunnen worden in het gebouw.
- Multifunctioneel ruimtegebruik door de verschillende partijen in het kindcentrum maakt het mogelijk dat voorzieningen zoals speellokaal, muzieklokaal, handvaardigheidlokaal en mediatheek goed exploitabel zijn. Dit geldt zowel binnen de gebouwen als voor de buitenruimte.
- Bepaalde ruimten die individueel wellicht niet mogelijk zouden zijn, zijn in geval van multifunctioneel gebruik van ruimten mogelijk wel haalbaar. Denk bijvoorbeeld aan een computerruimte, een speellokaal en een ruimte voor buitenschoolse opvang.
- Optimale benutting van tijd, doordat kinderen, leerkrachten, leidsters en ouders niet hoeven te reizen tussen verschillende voorzieningen.

De feitelijke mogelijkheden voor het realiseren van kindcentra hangen in sterke mate af van de vraag naar de betreffende voorziening, de exploitatiebaarheid van de betreffende voorziening, de beschikbare ruimte en de kwaliteit van de bestaande huisvesting. Gezien de specifieke omstandigheden per voorziening wordt het niet zinvol geacht hiervoor een algemene richtlijn te formuleren. Wel kan het volgende worden gesteld:

- Leegstand: Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van bestaande gebouwen. Waar sprake is van leegstand in de huidige scholen, zijn uitgelezen kansen aanwezig om deze brede functies toe te voegen.
- Nieuwbouw: Indien sprake is van nieuwbouw, wordt overwogen om tegelijkertijd ruimte te creëren voor aanvullende functies als peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang. Afhankelijk van het type gebruiker ligt de verantwoordelijkheid voor de bekostiging van deze extra ruimten bij de gemeente (peuterspeelzaal) dan wel een externe gebruiker (buitenschoolse opvang). Om gesplitste eigendomsposities te voorkomen, kan worden gedacht aan het afsluiten van langlopende huurcontracten.

Hoewel kinderopvang (KDO en BSO) in principe een commerciële activiteit is, bekijkt de gemeente met het oog op het realiseren van kindcentra wel op welke wijze de kinderopvang gefaciliteerd kan worden in bijvoorbeeld nieuwbouwplannen. In dat geval dienen afspraken gemaakt te worden over de commerciële of kostendekkende huurprijs. De keuze om wel of niet kinderopvang te beginnen heeft met name te maken met het gezond kunnen exploiteren van de voorziening.

Toekomstbeeld Onderwijs Valkenswaard en Dommelen



Toekomstbeeld Onderwijs Borkel en Schaft

7. RKBS St. Servatius



5.5 Maatschappelijke optimalisering

- Vervangende nieuwbouw RKBS De Vlaswiek

Voor RKBS De Vlaswiek wordt momenteel nieuwbouw gerealiseerd. Naast de school gaat het hierbij om een nieuwe locatie voor peuterspeelzaalwerk en BSO. Op grond van ons perspectief zoals geformuleerd in de vorige paragraaf, hadden hier naar onze mening kansen gelegen om RKBS De Vlaswiek in gezamenlijkheid met RKBS De Smelen aan te pakken. Deze dient immers op middellange termijn ook vernieuwd te worden. Gezien de voortgang is hier echter sprake van een 'gepasseerd station'.

- Oplossing voor noodlokale RKBS Agnetendal
Gezien de verwachte ontwikkeling van de ruimtebehoefte, zal RKBS Agnetendal nog enkele jaren extra capaciteit nodig hebben. De huidige noodlokale bestaan uit zes geschakelde units (circa 150 m² bvo) en deze zijn aan vervanging toe. Deze noodlokale hebben slechts een tijdelijke bouwvergunning. Gezien de te verwachten afname van leerlingenaantallen op termijn is het naar onze mening niet gewenst om nieuwe noodlokale te realiseren. Indien zich toch ruimtetekort voordoet, kan dit worden opgevangen via medegebruik bij RKBS Schepelweijen of OBS De Belhamel.
- Vernieuwing diverse scholen op middellange termijn
Op grond van de inschaling van de technische en functionele staat is een aantal basisscholen op middellange termijn (na 2018) aan renovatie of vervangende nieuwbouw toe. In concreto gaat het hier om RKBS De Smelen, RKBS Agnetendal, RKBS St. Martinus en RKBS Schepelweijen. Vanuit een gezamenlijk met de schoolbesturen en maatschappelijke partners te ontwikkelen toekomstperspectief dient te worden bezien op welke wijze deze vernieuwingsslag vorm kan worden gegeven. Het zoeken van logische combinaties van scholen en aanverwante voorzieningen ('kindcentra') binnen de gedefinieerde deelgebieden ligt hierbij voor de hand. Tevens dient te worden bepaald of in het geval van vernieuwing van de betreffende voorziening de voorkeur uitgaat naar renovatie dan wel vervangende nieuwbouw.

5.6 Financiële optimalisering

- Invulling leegstaand
In geval van nieuwbouw is het mogelijk de benodigde capaciteit af te stemmen op de toekomstige behoefte.
Hierdoor kan eventuele normatieve overcapaciteit naar de toekomst toe worden afgebouwd. Voor bestaande scholen moet een andere oplossing gevonden worden. Naast het afstoten van eventuele noodlokale (RKBS Agnetendal, OBS 't Smelleken) kan hier met name worden gedacht aan verhuur van lokale aan maatschappelijke of commerciële partners.
Leegstaand in scholen wordt momenteel op diverse locaties ingezet voor peuterspeelzaalwerk en buitenschoolse opvang. Beide partijen betalen momenteel geen huur aan de gemeente, maar uitsluitend een exploitatievergoeding aan het schoolbestuur. Aangezien de gemeente echter wel de lasten van de investering in het gebouw en het groot onderhoud draagt, is een huurvergoeding op zijn plaats. Tevens is het doorbelasten van een kostendekkende huur in lijn met het beleid zoals in dit plan is uitgezet. Beoogd moet worden om een eenduidige huurprijs voor lokale in rekening te brengen, gebaseerd op de gemiddelde kostprijs van deze lokaliteiten. Vooruitlopend op deze vast te stellen huurprijs wordt de maatschappelijke prijs in dit rapport gesteld op € 60,- per m² per jaar ofwel € 3.600,- per lokaal.
- Afschaffen vergoeding vervoerskosten RKBS De Vlaswiek
Basisschool De Vlaswiek maakt voor het bewegingsonderwijs gebruik van gymzaal De Smelen. Dit geldt zowel in de huidige situatie als bij de nieuwbouw. RKBS De Vlaswiek ontvangt momenteel een vergoeding voor het leerlingenvervoer per bus naar deze gymzaal. Deze bedraagt circa € 25.000 per jaar. De wettelijk toegestane verwijsafstand naar school naar een gymvoorziening bedraagt echter twee kilometer hemelsbreed. Gezien de afstand tot deze voorziening, is de gemeente Valkenswaard niet verplicht de vervoerskosten te vergoeden.

5.7 Financieel overzicht

Maatschappelijke optimalisering

Maatregel	Investering	Planning
Vervangende nieuwbouw RKBS De Vlaswiek	Reeds beschikbaar	2012-2014
Oplossing noodlokale RKBS Agnetendal	Medegebruik	2012-2014
Renovatie of vervangende nieuwbouw RKBS De Smelen, RKBS Agnetendal, RKBS St. Martinus, RKBS Schepelweijen	€ 5.000.000 (renovatie) tot € 9.100.000 (nieuwbouw)	Na 2019

Toelichting:

- Renovatiebedragen gebaseerd op een bedrag van € 750,- per m² bvo, gebaseerd op de huidige oppervlaktes van alle vier betrokken scholen. In totaliteit gaat het dan om 6.755 m² bvo.
- Nieuwbouwbedragen gebaseerd op een bedrag van € 1.600,- per m² bvo, gebaseerd op de toekomstige behoefte van de vier betrokken scholen volgens de prognose in 2019. Het gaat dan om 5.668 m² bvo.

Financiële optimalisering

Maatregel	Financieel effect (structureel)
Huurtarieven medegebruik lokalen peuterspeelzaal (4 lokalen)	€ 14.400
Huurtarieven medegebruik lokalen buitenschoolse opvang (7 lokalen)	€ 25.200
Afschaffing vergoeding leerlingenvervoer RKBS De Vlaswiek	€ 25.000

Toelichting

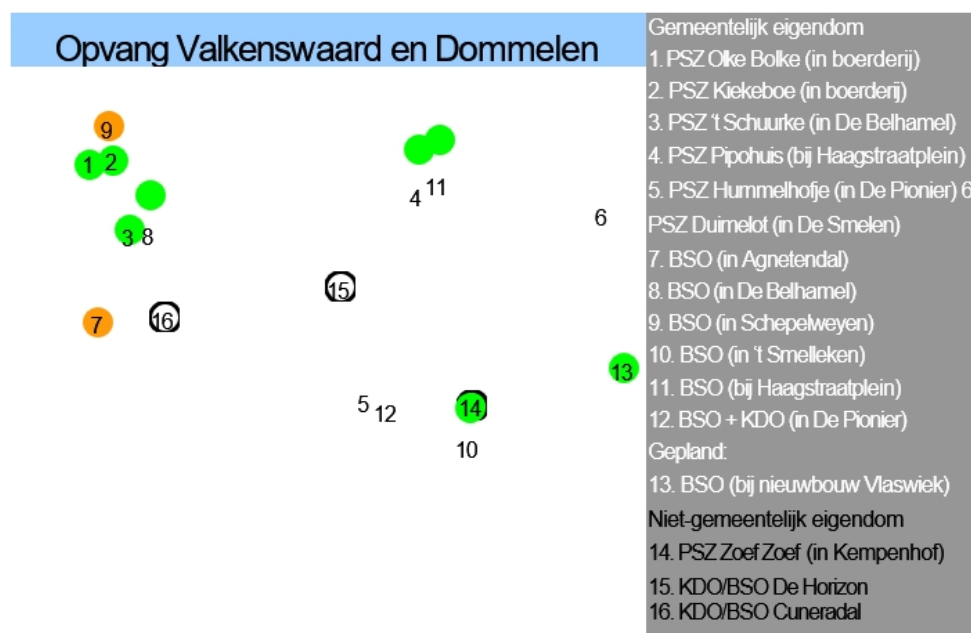
- Medegebruiktarieven zijn gebaseerd op een indicatief maatschappelijk tarief van € 3.600,- per lokaal per jaar.
- Aangezien de peuterspeelzaal een grotendeels gesubsidieerde partij is, kan de gemeente ervoor kiezen de extra huisvestingslasten zelf ter beschikking te stellen via subsidie. Hantering van huurprijzen dient in dat geval puur voor de transparantie. Mede in het kader van een mogelijk in de toekomst vergaande samenwerking tussen peuterspeelzaalwerk en kinderopvang, adviseren wij dit wel te doen.
- Aangezien de buitenschoolse opvang geen gesubsidieerde activiteit is, leidt dit wel tot inkomstenverhoging.

6 Opvang

6.1 Uitgangssituatie

Onder 'opvang' vallen peuterspeelzaalwerk, buitenschoolse opvang en kinderdagopvang. Een groot deel van deze voorzieningen in Valkenswaard is gehuisvest in gemeentelijke eigendommen. In onderstaande kaarten zijn de locaties van de opvangvoorzieningen weergegeven. Een bolletje is opgebouwd uit twee helften. Het bovenste gedeelte van een bolletje geeft de beoordeling van de technische staat van een accommodatie weer, het onderste gedeelte van een bolletje heeft betrekking op de functionele staat. Groen impliceert een 'goede staat', oranje een 'voldoende staat' en rood een 'matige staat'. De inschaling is gedaan door de gemeente Valkenswaard zelf.

De accommodaties waarvoor geen inschaling van de staat bekend is, zijn met wit aangegeven.



Opvang Borkel en Schaft

17. PSZ Borkellijntje (in dorps huis)
18. BSO (in St. Servatius)

17 18

6.2 Spreiding en bezetting

- Peuterspeelzaal
Peuterspeelzalen zijn een neutrale voorziening bedoeld voor kinderen van alle gezindten in de gemeente. Peuterspeelzaal is een door de gemeente gesubsidieerde activiteit. Peuterspeelzaalwerk wordt in Valkenswaard aangeboden door Stichting Peuterspeelzalen Valkenswaard (SPV). De gemeente heeft een wettelijke taak voor het VVE-deel (vroeg- en voorschoolse educatie) van het peuterspeelzaalwerk. Voor peuterspeelzaalkinderen die niet onder de VVE-doelgroep vallen, ligt de verantwoordelijkheid in principe bij de markt.
In Valkenswaard is elke peuterspeelzaal inhoudelijk gekoppeld aan een basisschool. Met uitzondering van RKBS De Vlaswiek en RKBS St. Martinus hebben alle basisscholen momenteel een peuterspeelzaal. In de nieuwbouw van RKBS De Vlaswiek is wel peuterspeelzaal opgenomen. Peuterspeelzalen zijn momenteel in alle wijken van Valkenswaard en Dommelen en in Borkel en Schaft aanwezig. Een aantal locaties voor peuterspeelzaalwerk is fysiek geïntegreerd in de schoolgebouwen. Peuterspeelzaal Duimelot is gevestigd in een apart gebouw op het terrein van RKBS De Smelen. Daarnaast zijn er drie op zichzelf staande locaties: peuterspeelzaal Zoef Zoef in verzorgingshuis Kempenhof en peuterspeelzalen Olke Bolke en Kiekeboe in een verbouwde boerderij in Dommelen Noord.
- Kinderopvang
Kinderopvang betreft een commerciële activiteit. In de gemeente Valkenswaard is kinderdagopvang op drie locaties georganiseerd door Kinderstad Kempen. Deze organisatie heeft twee centrale voorzieningen in Valkenswaard: KDO Horizon en KDO Cuneradal. Op beide locaties wordt ook BSO aangeboden. Daarnaast is één locatie voor kinderdagopvang fysiek gekoppeld aan RKBS De Pionier. Schoolbestuur SKOzoK heeft via een overeenkomst een makelaarfunctie voor kinderopvangorganisatie Kinderstad Kempen. Dergelijke afspraken heeft schoolbestuur RBOB niet.
- Buitenschoolse opvang (BSO)
Buitenschoolse opvang betreft een activiteit die voor de verantwoordelijkheid komt van de schoolbesturen zelf. Het wordt aangeboden in alle deelgebieden van Valkenswaard en Dommelen en in Borkel en Schaft. Met de realisatie van de nieuwbouw van RKBS De Vlaswiek, wordt op 8 van de 11 reguliere basisscholen BSO aangeboden. Als uitvalsbasis voor BSO dienen momenteel de basisscholen.

6.3 Ontwikkelingen en knelpunten

- Lopende projecten
Momenteel is één nieuwbouwproject in ontwikkeling waarin een peuterspeelzaallocatie wordt gestart. Dit betreft de nieuwbouw van RKBS De Vlaswiek. De peuterspeelzaal krijgt geen eigen

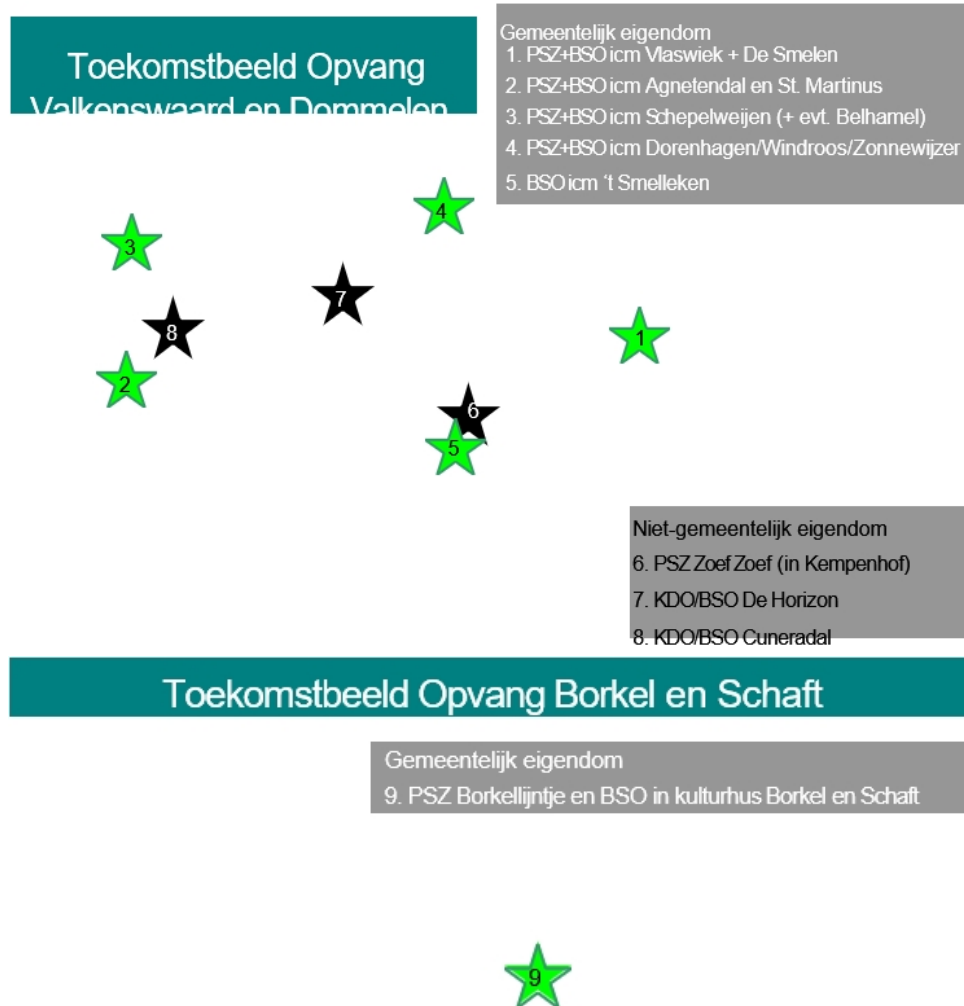
ruimte, maar maakt medegebruik van het onderbouwlokaal. Hiermee wordt de benodigde ruimtebehoefte beperkt.

- Technisch-functionele knelpunten
Vernieuwing van een aantal locaties voor peuterspeelzaal en BSO is normaliter gekoppeld aan eventuele vernieuwing van de basisscholen. De meeste locaties kunnen daarom -net als de scholen- nog wel enige tijd mee. Een uitzondering hierop vormt peuterspeelzaal Duimelot bij RKBS De Smelen, aangezien deze functioneel niet meer voldoet aan de huidige eisen van de tijd.
- Bevolkingsontwikkeling
De verwachte ontgroening van de bevolking zal niet alleen een negatief effect hebben op de instroom van de basisscholen, maar ook op de instroom van peuterspeelzalen en kinderopvang.
- Bezuinigingen peuterspeelzalen
In veel gemeenten wordt momenteel bezuinigd op de peuterspeelzalen, bijvoorbeeld door in de toekomst alleen nog maar de VVE-plekken te subsidiëren. In 2010 is Stichting Peuterspeelzalen Valkenswaard reeds met 10% gekort op de subsidie. Het mogelijk verder terugbrengen van deze subsidie zal naar alle waarschijnlijkheid consequenties hebben voor het aantal peuterspeelzaallocaties. Wat betreft de geplande uitbreiding van RKBS De Vlaswiek met een peuterspeelzaal voorzien wij een spanning. Dit zal immers eerder leiden tot een verhoging van de kosten voor de peuterspeelzaal en hierdoor mogelijk ook tot een verhoging van de subsidiegelden.
- Harmonisatie peuterspeelzaalwerk en kinderopvang
Via de wet OKE (Ontwikkelingskansen door Kwaliteit en Educatie) wordt de komende jaren uitvoering gegeven aan het stimuleren van de taalontwikkeling van jonge kinderen en het verbeteren van de kwaliteitseisen van de peuterspeelzalen. Als onderdeel van de wet wordt beoogd de peuterspeelzalen op één lijn te brengen met de kinderdagverblijven. Op grond van een reductie van de overheadkosten moet het mogelijk zijn hierdoor gelden te besparen. In den lande heeft dit geleid tot veel fusies tussen organisaties op het gebied van kinderopvang en peuterspeelzaal. Tevens hebben deze fusies ook geleid tot een gebouwelijke samenwerking tussen beide activiteiten. In Valkenswaard is het proces om te komen tot een organisatorische samenvoeging van peuterspeelzalen en kinderopvang niet op een fusie uitgekomen. Beide instanties blijven apart van elkaar functioneren.
- Kantoorruimte Stichting Peuterspeelzaal Valkenswaard
De Stichting Peuterspeelzaal Valkenswaard huurt momenteel een kantoor in verzorgingshuis Kempenhof bij peuterspeelzaal Zoef Zoef. De beschikbare ruimte is echter beperkt en voldoet niet aan de wensen en eisen van SPV. Hierdoor is SPV op zoek naar een nieuwe locatie voor haar kantoorwerkzaamheden.
- Ontwikkeling Kindcentra
Op diverse plekken in de gemeente Valkenswaard is sprake van een ontwikkeling waarbij instellingen rondom het kind inhoudelijk, organisatorisch en huisvestelijk samenwerken in zogeheten kindcentra. De 'kernpartners' in de kindcentra zijn veelal onderwijs, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang. Een goede samenwerking tussen deze partijen zorgt voor een doorgaande educatieve en zorglijn. Door kindcentra met voldoende volume te realiseren, kunnen de kernpartners gezamenlijke dagarrangementen organiseren. Huisvestelijk gezien geschiedt de samenwerking in kindcentra via medegebruik van leegstaande ruimten, dan wel via nieuwbouw. Fysieke koppeling van kindcentra is echter nooit een doel op zich.
- Buitenschoolse opvang
Momenteel is de buitenschoolse opvang in Valkenswaard veelal nog gebonden aan de scholen zelf. Landelijk zijn diverse ontwikkelingen gaande waarbij ook andere accommodaties worden ingezet:
 - Buitenschoolse sportopvang: De huidige sportkantines en velden van binnen- en buitensport staan overdag grote delen van de week leeg. In den lande zijn diverse verenigingen inmiddels begonnen met medegebruik van kantines en sportvelden door buitenschoolse sportopvang. Overigens betreft de BSO wel een particuliere verantwoordelijkheid zodat het een vrije keuze aan de markt is om wel of niet gebruik te maken van de sportkantines. Eveneens dienen de verenigingen zelf open te staan voor medegebruik van de ruimten door BSO. Voor sommige verenigingen betekenen de huurpenningen een aangename aanvulling op de inkomsten van de clubkas. Mogelijk dat het Team Sport en/of de combinatiefunctionarissen hierin een bemiddelende rol kunnen spelen.

- Buitenschoolse opvang Plus: In de praktijk blijkt dat als er op een reguliere buitenschoolse opvang geen speciale aanpassingen worden gedaan voor leerlingen met een beperking, deze vaak niet geschikt is voor deze kinderen. Er zijn in Nederland daarom allerlei initiatieven ontstaan om BSO voor leerlingen uit het speciaal (basis) onderwijs te regelen. Mogelijk kan één van de huidige locaties voor BSO worden omgezet naar een pluslocatie, indien hiervoor voldoende markt aanwezig is.
- Buitenschoolse cultuuropvang: Hier worden culturele activiteiten aangeboden, waarbij samenwerking wordt gezocht met culturele instanties zoals bibliotheek, muziekschool en volksuniversiteit.

6.4 Toekomstperspectief opvang

Wat betreft het toekomstperspectief van de peuterspeelzalen, buitenschoolse opvang en kinderdagopvang, sluiten we gezien de ontwikkeling van de kindcentra aan op het toekomstperspectief voor de basisscholen (zie hoofdstuk 5). Vooralsnog gaan we hierbij uit van instandhouding van de voorziening in Borkel en Schaft en een ontwikkeling van kindcentra in de overige deelgebieden. Waar mogelijk blijven / worden de voorzieningen fysiek gekoppeld aan het onderwijs, tenzij een goed ander alternatief aanwezig is (bijvoorbeeld peuterspeelzaal ZoefZoef in zorginstelling Kempenhof). Op termijn impliceert dit naar onze mening een reductie van het aantal plekken waar opvang wordt aangeboden.



6.5 Maatschappelijke optimalisering

- Nieuwbouw peuterspeelzaal in RKBS De Vlaswiek
In de nieuwbouw van RKBS De Vlaswiek zijn een peuterspeelzaal en BSO gepland. Dit zijn extra voorzieningen ten opzichte van het huidige aanbod. Deze uitbreiding is in tegenspraak met de visie zoals die in de vorige paragraaf uiteen is gezet. Het betreft hier echter een lopend project.
- Renovatie peuterspeelzaal in RKBS De Smelen
Stichting Peuterspeelzaal Valkenswaard opteert voor het instandhouden van peuterspeelzaal Duimelot in RKBS De Smelen, aangezien de meeste kinderen die gebruik maken van de peuterspeelzaal momenteel afkomstig zijn van RKBS De Smelen. Een integrale oplossing van zowel RKBS De Vlaswiek, RKBS De Smelen en opvangvoorzieningen had dit knelpunt kunnen verhelpen. Nu een dergelijke keuze niet is gemaakt, moet worden bezien of het nog gewenst is de peuterspeelzaal bij RKBS De Smelen te sluiten of niet. Indien peuterspeelzaal Duimelot gehandhaafd blijft bij RKBS De Smelen, dient een aantal aanpassingen plaats te vinden om deze locaties technisch en functioneel wederom geschikt te maken voor een periode van circa tien jaren. De gemeente heeft hiervoor inmiddels een kostenraming opgesteld met een omvang van circa € 50.000,-. Indien de huidige school te maken krijgt met leegstand, kan worden bezien of de peuterspeelzaal binnen de school geplaatst kan worden.
- Peuterspeelzaal in Dommelen Zuid
In Dommelen Zuid zit momenteel geen peuterspeelzaal. RKBS St. Martinus werkt niet samen met een peuterspeelzaal. De voorziening voor RKBS Agnetendal is gesitueerd in Dommelen Noord (peuterspeelzaal Olke Bolke). Op basis van het uitgangpunt dat peuterspeelzaalwerk een basisvoorziening is voor de wijken, kan worden overwogen om één van de twee peuterspeelzalen te verplaatsen naar deelgebied Dommelen Zuid.
- Kantoorruimte Stichting Peuterspeelzalen Valkenswaard
Om de huidige knelpunten ten aanzien van de kantoorruimte van Stichting Peuterspeelzalen Valkenswaard op te lossen, kan worden uitgekeken naar alternatieve huisvesting. Meest voor de hand liggende huisvesting vormt het gebruik van één van de leegstaande lokalen op de basisscholen.
- Verbeteren afstemming onderwijs en opvang
De samenwerking tussen onderwijs en opvang loopt op een aantal locaties goed, maar in algemene zin is een verbetering mogelijk. Voor deze verbetering kan naar onze mening gebruik worden gemaakt van het overlegplatform dat aanwezig is vanuit de LEA: Lokaal Educatieve Agenda.

6.6 Financiële optimalisering

- Huurafspraken opvang
In het vorige hoofdstuk (Onderwijs) is aangegeven dat het vanuit het oogpunt van transparantie en inkomsten gewenst is kostendekkende huurtarieven in rekening te brengen bij partijen die gebruik maken van leegstaande lokalen. Hierbij gaan wij vooralsnog uit van een indicatief bedrag van € 3.600,- per lokaal per jaar. Voor peuterspeelzalen Olke Bolke en Kiekeboe wordt uitgegaan van de kostprijs van deze afzonderlijke locatie (zie hieronder). Voor de extern gehuurde locatie bij zorginstelling Kempenhof wordt uitgegaan van de kostprijs.
- Vervangen 'dure' en 'externe' locaties
Een groot deel van de peuterspeelzalen is gehuisvest in scholen. Met name in het geval van leegstand is dit een efficiënte oplossing. Drie peuterspeelzalen zit echter in afzonderlijke huisvesting. Peuterspeelzalen Olke Bolke en Kiekeboe zitten in een verbouwde boerderij aan de Hovenierwei en peuterspeelzaal Zoef Zoef in zorginstelling Kempenhof. Voorop staat dat het alledrie prachtige locaties zijn, waarbij de koppeling met kinderboerderij (Olke Bolke en Kiekeboe) en de koppeling jong versus oud (Zoef Zoef) mooie combinaties vormen. Deze mooie combinaties hebben echter wel een prijskaartje. Ter illustratie: de jaarlijkse kapitaal- en onderhoudskosten van de boerderij bedragen € 56.500,-. De huurkosten voor de locatie van peuterspeelzaal Zoef Zoef in zorginstelling Kempenhof vallen relatief mee, maar deze kosten vloeien wel toe naar een externe partij. Gezien de oplopende leegstand van de scholen is het naar onze mening mogelijk de peuterspeelzalen uit deze locaties te verplaatsen naar leegstand in bestaande scholen.
- Samenwerking peuterspeelzaal en kinderopvang
Hoewel een eerdere samenwerking tussen de Stichting Peuterspeelzaal Valkenswaard en de kinderopvang is afgeketst, is het naar onze mening raadzaam om deze samenwerkings- of fusiemogelijkheden opnieuw onder de loep te nemen. Desnoods met een andere kinderopvanginstelling. Alle ontwikkelingen wijzen immers op een verdergaande commercialisering van de peuterspeelzalen.

- Heroverweging aantal locaties peuterspeelzaal
Peuterspeelzaal is in onze visie als een basisvoorziening neergezet voor de deelgebieden van Valkenswaard en Dommelen en voor Borkel en Schaft. Dit wil niet zeggen dat de peuterspeelzaal ook daadwerkelijk in elk schoolgebouw gesitueerd moet zijn. vraag naar het aantal peuterspeelzalen is mede actueel door de discussie die binnen veel gemeenten wordt gevoerd om zich in de toekomst te beperken tot voor- en vroegschoolse educatie. Nadere afstemming met de Stichting Peuterspeelzalen Valkenswaard is gewenst om beleid te formuleren aangaande de toekomstige positie en huisvesting van peuterspeelzalen.

6.7 Financieel overzicht

Maatschappelijke optimalisering

Maatregel	Investering	Planning
Nieuwbouw PSZ en BSO bij RKBS De Vlaswiek	Reeds beschikbaar	2012-2014
Renovatie PSZ in RKBS De Smelen	€ 50.000	2012-2014
Verplaatsingskosten PSZ in Dommelen	€ 75.000	2012-2014
Kantoor Stichting Peuterspeelzalen Valkenswaard (medegebruik)	Niet van toepassing	2012-2014
Verbeteren afstemming onderwijs en opvang via LEA	Niet van toepassing	2012-2014

Toelichting:

- De raming van de renovatiekosten van de peuterspeelzaallocatie bij RKBS De Smelen is afkomstig van de gemeente Valkenswaard
- De verplaatsingskosten voor de peuterspeelzaal in Dommelen betreffen een aanneme en zijn bedoeld om de bestaande schoollokalen geschikt te maken voor gebruik door de peuterspeelzaal, uitgaande van afstoting van de huidige boerderij waarin de peuterspeelzalen Olke Bolke en Kiekeboe zijn gesitueerd.

Financiële optimalisering

Maatregel	Financieel effect	
	eenmalig	Structureel
Huurafspraken gebruik leegstaande lokalen voor opvang	Zie hoofdstuk 5	Zie hoofdstuk 5
Vervangen dure en externe locaties (zie toelichting)	Nader te bepalen	€ 56.500
Samenwerking/fusie peuterspeelzaal en kinderopvang	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Heroverwegen aantal locaties peuterspeelzaal	Nader te bepalen	Nader te bepalen

Toelichting:

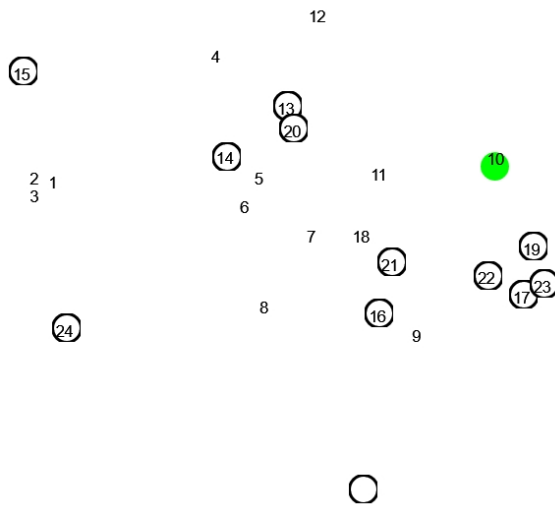
- De huidige boekwaarde van de boerderij waarin de peuterspeelzalen Olke Bolke en Kiekeboe zijn gesitueerd bedraagt € 310.000. De feitelijke verkoopwaarde dient via taxatie plaats te vinden.
- Het bedrag van € 56.500 vormen de huidige kapitaallasten en groot onderhoudslasten van de boerderij waarin de peuterspeelzalen Olke Bolke en Kiekeboe zijn gesitueerd.

7 Welzijn

7.1 Uitgangssituatie

In onderstaande kaarten zijn de locaties van de welzijnsvoorzieningen weergegeven. Dit betreft onder andere ontmoetingscentra, buurthuizen, activiteitenruimten en voorzieningen voor jongeren. De JOP (jongerenontmoetingsplaats) op sportpark Den Dries betreft een grote stalen container waarvan één zijwand is verwijderd. Een bolletje is opgebouwd uit twee helften. Het bovenste gedeelte van een bolletje geeft de beoordeling van de technische staat van een accommodatie weer, het onderste gedeelte van een bolletje heeft betrekking op de functionele staat. Groen impliceert een 'goede staat', oranje een 'voldoende staat' en rood een 'matige staat'. De inschaling is gedaan door de gemeente Valkenswaard zelf. De accommodaties waarvoor geen inschaling van de staat bekend is, zijn met wit aangegeven.

Welzijn Valkenswaard en Dommelen



Gemeentelijk eigendom

1. Ontmoetingscentrum De Belleman
2. 10-er centrum De Belleman
3. KPJ Dommelen
4. Buurthuis De Hijkskraan
5. Huiskamer 't Pumpke
6. Ouderensoos De Adelaar
7. Jongerenaccommodatie Pulse
8. Buurthuis De Horizon
9. Buurthuis 't Huukske
10. Wijkaccommodatie d'n Turfberg
11. Clubhuis St. Nieuwe Levenskracht
12. JOP

Niet-gemeentelijk eigendom

13. Buurthuis St. Jozef
14. Speeltuinenvereniging Geenhoven
15. Buurthuis Stichting Dommeldal
16. Zorgcentrum Kempenhof
17. Zorgcentrum Taxandria
18. Zorgcentrum De Bogen
19. Duivenvereniging (= buurthuis De Ark)
20. Rode Kruis Gebouw
21. Antoniuskerk (zijzaal)
22. Mariakerk (zijzaal)
23. Vlasgaard
24. Partycentrum Dommel

Welzijn Borkel en Schaft

Gemeentelijk eigendom

25. Dorpshuis Borkel en Schaft
26. Jong Nederland

25

7.2 Spreiding en bezetting

Spreiding

Valkenswaard beschikt over een ruim aanbod aan accommodaties met een welzijnsfunctie. Naast gemeentelijke accommodaties heeft Valkenswaard ook een veelheid aan 'particuliere' accommodaties. Daarnaast vindt nog een onbekend aantal activiteiten plaats in andere accommodaties, zoals horecagelegenheden.

Bezetting

De bezetting van de welzijnspanden is niet exact per gebouw inzichtelijk. Desalniettemin bestaat de indruk bij de gemeente en ICSadviseurs dat een groot deel van de welzijnspanden een magere bezetting kent. Nadere analyse is gewenst naar de exacte bezetting per welzijnsaccommodatie.

7.3 Ontwikkelingen en knelpunten

Wetgeving rondom Wmo en AWBZ

Op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) heeft de gemeente inmiddels meer welzijnstaken onder haar verantwoordelijkheid gekregen. De Wmo verdeelt het beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn in negen prestatievelden. De gemeente is verantwoordelijk voor het lokale Wmo-beleid en bepaalt zelf voor het grootste deel hoe ze de Wmo uitvoert. Vanuit de Wmo zijn gemeenten verplicht een Wmo-loket te openen, waarmee de burger toegang krijgt tot alle Wmo-voorzieningen.

Ten aanzien van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) komen nog meer taken naar gemeenten toe. Bepaalde functies, zoals begeleiding en jeugdzorg, worden de komende jaren overgeheveld van de AWBZ naar de Wmo. Dit vereist nadere beleidsvorming op deze terreinen. Een voorbeeld hiervan in de inrichting van woonzorgzones en het vormgeven (en huisvesten) van dagbesteding. Nadere uitwerking van het inhoudelijke gemeentelijke zorgbeleid is nodig om uitspraken te doen over de eventuele consequenties voor maatschappelijke accommodaties.

Welzijn en zorg

Op het gebied van huisvesting van gemeentelijke welzijnsactiviteiten spelen zorgpartijen en woningcorporaties momenteel nagenoeg nog geen rol. De zorg is voor Nederland één van de belangrijkste economische groeisectoren. Valkenswaard heeft meerdere en verschillende instituten op het gebied van zorg. De gemeente wil samen met de zorginstellingen streven naar een toppositie in Nederland.

- Focus op activiteiten
De gemeente Valkenswaard is momenteel bezig met een herbezinning op welzijnstaken. Nadere uitwerking van het beleid is noodzakelijk. De nieuwe lijn komt erop neer dat de focus in toenemende mate komt te liggen op het subsidiëren van activiteiten in plaats van accommodaties. Eventueel kan wel een verwijzing worden opgenomen naar het gebruik van een bepaalde accommodatie, zodat hiermee op de bezetting van gebouwen kan worden gestuurd. Daarnaast wordt voor de welzijnsactiviteiten in principe aansluiting gezocht bij bestaande accommodaties in de wijken (scholen, sportverenigingen, activiteitencentra woningcorporaties en zorgaanbieders), tenzij goede argumenten aanwezig zijn om hiervan af te wijken.
- Subsidies
Vanuit de bezuinigingen die zijn ingezet vanuit de gemeente Valkenswaard staan momenteel diverse subsidies richting partijen onder druk, waaronder Stichting Paladijn. Deze partij is in 2010 reeds met 10% gekort op hun subsidie. Op het moment dat deze subsidie verder worden teruggebracht, kan dit ook consequenties hebben voor de activiteiten en dus voor de huisvesting van Stichting Paladijn.
- Matige bezetting deel panden
Het vermoeden bestaat bij de gemeente en bij ICSadviseurs dat een evident deel van de huidige welzijnspanden momenteel veel leegstand heeft. Dit hangt ook samen met het monofunctionele en gesloten karakter van deze panden, waarbij veelal sprake is van één gebruiker in één gebouw. Hoe lager de bezetting, hoe negatiever de exploitatie doorgaans uitvalt, vanwege de mismatch tussen gebouwelijke kosten en opbrengsten.
- Technische veroudering
De algemene technische staat van de welzijnsaccommodaties vormt op middellange termijn een knelpunt. Dit betekent dat de komende jaren een vraag naar vernieuwing (renovatie of nieuwbouw) gaat spelen bij onder andere de volgende panden: buurthuis De Horizon, buurthuis 't Huukske, huiskamer 't Pumpke en buurthuis De Hijkskraan. Van de niet-gemeentelijke eigendommen met een openbare ontmoetingsfunctie verkeert onder andere buurthuis St. Jozef in een slechte technische staat.
- Opheffing buurtvereniging St. Jozef
Buurtvereniging St. Jozef heeft het einde van hun bestaan aangekondigd en zal worden opgeheven. Dit betekent dat een niet-gemeentelijke ontmoetingsplek komt te vervallen. Het gebouw is eigendom van de gemeente en staat op grond van het Rode Kruis. Nadere planvorming over de toekomst van deze locatie is noodzakelijk.
- Huisvesting ouderensoos De Adelaar
De ouderensoos De Adelaar is vanwege uitbreiding bij basisschool De Pionier ondergebracht in een tijdelijke voorziening in afwachting van een nieuw te realiseren accommodatie op het terrein van sporthal Amundsen. Hierin zou worden voorzien in een gymzaal, een ruimte voor buurtvereniging De Horizon en ruimte voor de ouderensoos. De vergunning voor de semi-permanente huisvesting van Ouderensoos De Adelaar, bestaande uit zeven geschakelde units met een totaal oppervlak van circa 130 m² bvo, is verlopen. Voor de activiteiten van de ouderensoos moet elders onderdak worden gezocht.

7.4 Toekomstperspectief welzijn

Gezien bovenstaande knelpunten rondom de welzijnsaccommodaties is naar onze mening een toekomstperspectief op de welzijnspanden onontbeerlijk, om instandhouding van de verschillende activiteiten ook naar de toekomst toe te kunnen garanderen. De kosten die gepaard gaan met een vernieuwing van alle bestaande welzijnspanden zullen het veelvoudige bedragen van de kosten die momenteel in de begroting staan. Derhalve is naar onze mening een transformatie vereist.

Door de activiteiten te behouden, maar het beter te organiseren, moeten de welzijnsactiviteiten nu en in de toekomst betaalbaar blijven. Uit de stenen en naar activiteiten is hier het credo! Indikking van het aantal accommodaties, ruimtedeling, afspraken over roosters en sleutelbeheer vormen de kern van de maatregelen. Ontmoeting wordt meer tot een multifunctionele aangelegenheid gemaakt.

Het volgende toekomstperspectief voor de welzijnsaccommodaties hebben wij voor ogen. In de kern gaat dit perspectief uit van de aanwezigheid van één goed onderhouden en functioneel gemeentelijk

ontmoetingscentrum per deelgebied, waarbij we voor Dommelen Noord en Dommelen Zuid uitgaan van een gezamenlijk ontmoetingscentrum. Voor Borkel en Schaft gaan wij uit van instandhouding van het bestaande dorpshuis. Voor de jeugd worden de accommodatie van Pulse en de JOP in stand gehouden. De uitwerking van dit perspectief dient plaats te vinden in samenspraak met de betrokken welzijnspartijen zelf.

Borkel en Schaft

Voor Borkel en Schaft gaan wij uit van instandhouding van het huidige dorpshuis.

Deelgebied Dommelen Noord en Zuid

Welzijnsactiviteiten in Dommelen worden gecentreerd in ontmoetingscentrum De Belleman. Gezien de centrale ligging tussen de wijken, wordt dit een voorziening voor beide wijken. Dit betekent dat welzijnsactiviteiten in Dommelen die door de gemeente gesubsidieerd worden indien mogelijk plaatsvinden in De Belleman. Mocht dit geen oplossing bieden dan kunnen scholen en horeca mogelijk voorzien in een oplossing.

Deelgebied Valkenswaard Noord

Welzijnsactiviteiten in Valkenswaard Noord worden gecentreerd in buurthuis De Hijskraan. Dit betekent dat welzijnsactiviteiten in Valkenswaard die door de gemeente ondersteund / gesubsidieerd worden indien mogelijk plaatsvinden in De Hijskraan. Daarnaast zijn diverse alternatieve publieke en particuliere accommodaties aanwezig, zoals de scholen, speeltuinvereniging Geenhoven en wooncomplex De Bogen.

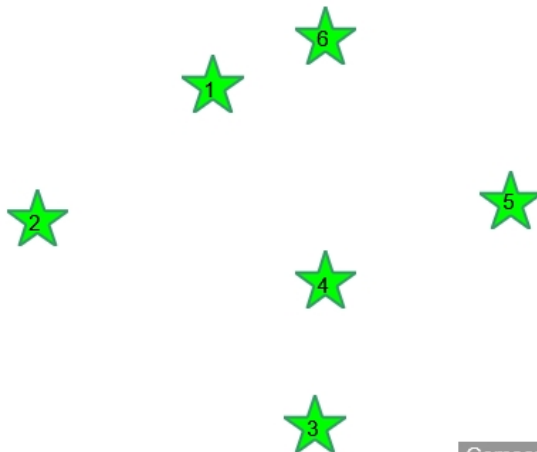
Deelgebied Valkenswaard Oost

Welzijnsactiviteiten in Valkenswaard Oost worden gecentreerd in wijkaccommodatie D'n Turfberg. Dit geldt ook voor activiteiten van buurthuis De Ark. Indien dit geen of onvoldoende mogelijkheden biedt, kan worden uitgeweken naar de activiteitenruimte in verzorghuis Taxandria, het gebouw van de duivenvereniging of de scholen.

Deelgebied Valkenswaard Zuid

Voor het huisvesten van welzijnsactiviteiten en ontmoeting in Valkenswaard Zuid, gaan wij uit van een integratie van de buurthuizen 't Huukske en De Horizon. Nadere analyse is noodzakelijk naar welke accommodatie het beste kan dienen als ontmoetingsplek. Indien deze accommodaties geen oplossing bieden voor de huisvesting van de welzijnsactiviteiten in dit gebied, zijn alternatieven voorhanden in de vorm van bijvoorbeeld cultuurcentrum De Hofnar, zorgcentrum Kempenhof, activiteitenruimte in wooncomplex De Bogen, de Antoniuskerk en de scholen.

Toekomstbeeld Welzijn Valkenswaard en Dommelen



Gemeentelijk eigendom

1. Buurthuis De Hijskraan
2. Ontmoetingscentrum De Belleman, inclusief 10-er centrum
3. Buurthuis De Horizon/'t Huukske
4. Jongeren centrum Pulse
5. Wijkaccommodatie d'n Turfberg
6. JOP

Toekomstbeeld Welzijn Borkel en Schaft

7. Dorpshuis Borkel en Schaft



7.5 Maatschappelijke optimalisering

- Huisvesting ouderensoos De Adelaar
Door het aflopen van de vergunning voor deze units, moet op korte termijn een oplossing worden gevonden voor de huisvesting van de activiteiten. Als alternatief denken wij in eerste instantie aan buurthuis De Hijskraan. Indien dit geen oplossing biedt, kan worden gedacht aan het benutten van particuliere accommodaties zoals speeltuinvereniging Geenhoven of de activiteitenruimte in wooncomplex De Bogen. Mogelijk kunnen de units van ouderensoos De Adelaar worden hergebruikt of verkocht.
- Inzet particuliere accommodaties
Valkenswaard beschikt over diverse activiteitenruimten in gebouwen van zorginstellingen en de woningcorporaties. Deze partijen staan open voor de inzet van de ruimten voor activiteiten uit de wijk en ouderenactiviteiten. Zij gaan graag met mogelijke medegebruikers in overleg over de voorwaarden voor gebruik van de activiteitenruimte.

7.6 Financiële optimalisering

- Indikking welzijnsaccommodaties
Een mogelijkheid om de bezetting en exploitatie van de bestaande welzijnspanen te verbeteren, is om via de subsidies te 'sturen' op het gebruik van de eigen accommodaties. Hiermee wordt immers voorkomen dat subsidiegelden en horecaopbrengsten 'weglekken' naar particuliere accommodaties. In ons toekomstperspectief kan op deze wijze een aantal welzijnspanen worden vrijgespeeld:
 - Huiskamer 't Pumpke.
 - Noodunits ouderensoos De Adelaar.
 - Buurthuis De Horizon of 't Huukske.
 - Buurthuis St. Jozef
- Afstoten verenigingsgebonden gebouwen
In dit plan hebben wij geadviseerd dat de gemeente zich in de toekomst in principe niet langer verantwoordelijk acht voor monofunctionele club- en verenigingsgebouwen. Dit houdt in dat wordt gezien of het haalbaar is het onderhoud, beheer en/of eigendom over te dragen aan de betreffende verenigingen. Voor de welzijnsaccommodaties betreft dit de volgende gebouwen:
 - Accommodatie Stichting Nieuwe Levenskracht.
 - Accommodatie KPJ Dommelen.
 - Accommodatie Jong Nederland.

- Optimaliseren ruimtegebruik
De heroriëntatie en herschikking van welzijnsactiviteiten biedt kansen om tot verbetering van de bezetting van diverse accommodaties te komen. Jongeren centrum Pulse en 10-er centrum De Bellenman hebben met name overdag ruimte beschikbaar voor activiteiten. Schoolgebouwen en sportaccommodaties kunnen mogelijk profiteren van een toename van ontmoetingsactiviteiten.
- Stimuleren ondernemerschap
De vraag is of de huidige welzijnspartijen voldoende prikkels voelen om zich als 'ondernemer' op te stellen.
Zijn de partijen bijvoorbeeld kostenbewust aangaande gas, water en elektra? Zijn de beheerlasten in overeenstemming met de opgave waarvoor men staat? Wordt inspanning geleverd om leegstaande ruimten gevuld te krijgen? Naar onze mening is hier nog wel een slag te maken, waarbij wederom via subsidiecontracten afspraken gemaakt kunnen worden.

7.7 Financieel overzicht

Maatschappelijke optimalisering

Maatregel	Investing	Planning
Alternatieve huisvesting ouderensoos De Adelaar	n.v.t.	2012
Inzet particuliere accommodaties	n.v.t.	continu

Financiële optimalisering

Maatregel	Financieel effect	
	eenmalig	Structureel
Indikking:		
<input type="checkbox"/> Huiskamer 't Pumpke	€ 165.000	€ 8.700
<input type="checkbox"/> Noodunits ouderensoos De Adelaar	Nader te bepalen	€ 0
<input type="checkbox"/> De Horizon of 't Huukske	Nader te bepalen	Nader te bepalen
<input type="checkbox"/> Buurthuis St. Jozef	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Afstoten verenigingsgebonden accommodaties:		
<input type="checkbox"/> Accommodatie Stichting Nieuwe Levenskracht.	Nader te bepalen	Nader te bepalen
	Nader te bepalen	€ 2.500
<input type="checkbox"/> Accommodatie KPJ Dommelen.	Nader te bepalen	€ 1.600
Optimaliseren ruimtegebruik bestaand	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Stimuleren ondernemerschap	Nader te bepalen	Nader te bepalen

Toelichting:

- 't Pumpke: Het bedrag van € 165.000,- is gebaseerd op de WOZ-waarde minus de boekwaarde. Het bedrag van € 8.700,- bestaat uit de huidige kapitaallasten en onderhoudslasten.
- Ouderensoos De Adelaar: De units zijn volledig afgeschreven. Rekening moet worden gehouden met verwijderingskosten.
- KPJ Dommelen: De WOZ-waarde bedraagt € 153.000, de boekwaarde € 21.500. Kapitaallasten zijn exclusief onderhoudslasten.
- Jong Nederland: De WOZ-waarde bedraagt € 127.000; de boekwaarde € 32.500. Kapitaallasten zijn exclusief onderhoudslasten.

8 Cultuur

8.1 Uitgangssituatie

In onderstaande kaart zijn de locaties van de culturele voorzieningen in de gemeente Valkenswaard weergegeven. Een bolletje is opgebouwd uit twee helften. Het bovenste gedeelte van een bolletje geeft de beoordeling van de technische staat van een accommodatie weer, het onderste gedeelte van een bolletje heeft betrekking op de functionele staat. Groen impliceert een 'goede staat', oranje een 'voldoende staat' en rood een 'matige staat'. De inschaling is gedaan door de gemeente Valkenswaard zelf. De accommodaties waarvoor geen inschaling van de staat bekend is, zijn met wit aangegeven.

Cultuur gemeente Valkenswaard

②

Gemeentelijk eigendom

1. Cultuurcentrum De Hofnar

Niet-gemeentelijk eigendom

2. De Bunker

3. Gebouw Carolus

③

1

8.2 Spreiding en bezetting

Naast de diverse culturele activiteiten die in accommodaties als buurthuizen en horeca plaatsvinden, vindt het gros van de culturele activiteiten in Valkenswaard plaats in het centraal gelegen cultureel centrum De Hofnar. Hier zijn naast een theater ook de vaste gebruikers bibliotheek, Centrum voor Muziek en Dans (CMD, onderdeel gemeente Valkenswaard), volksuniversiteit De Draaikolk en Valkenswaardse Omroep Stichting (VOS) gesitueerd. Daarnaast beschikt De Hofnar over een horecagedeelte en diverse vergaderruimtes die tevens voor de commerciële verhuur bedoeld zijn. Het gebouw van Carolus herbergt onder andere twee musea en een VVV/ANWB. In Borkel en Schaft is geen specifieke culturele accommodatie gesitueerd.

Gebouw Carolus is eigendom van Monumenten Fonds Brabant NV. Het gebouw is jaren geleden voor een symbolisch bedrag overgedragen door de gemeente aan deze partij om het gebouw in stand te houden en blijvend te bestemmen voor de huisvesting van culturele activiteiten. Een deel van deze instellingen was in het verleden ook al gehuisvest in een gemeentelijke accommodatie. In de overdrachts-overeenkomst met Monumenten Fonds Brabant NV is opgenomen dat de gemeente het eerste recht heeft op invulling in geval van vrijkomende ruimte. Daarnaast heeft de gemeente het recht het gebouw terug te kopen tegen een mindere prijs dan de marktwaarde. De volgende instellingen zijn geclusterd in gebouw Carolus:

Partijen die een gemeentelijke huisvestingssubsidie ontvangen:

- Valkerij en Sigarenmakerij museum.
- Steendrukmuseum.
- Het Nicolaas Gilde.
- Heemkundekring Weerderheem.
- Ruimten voor gemeenschappelijke activiteiten (foyer).
- VVV / ANWB.
- Opslagruimten welzijnsinstellingen.

Overige partijen:

- Werkateliers voor kunstenaars.

8.3 Ontwikkelingen en knelpunten

- ⊖ **Bezetting**
Feitelijke bezettingscijfers van de diverse ruimten in De Hofnar zijn momenteel niet bekend. Onze indruk naar aanleiding van gesprekken met betrokken partijen is dat het gros van de ruimten gedurende bepaalde delen van de dag beter benut kan worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de vergaderruimten, het horecagedeelte, ruimten van De Draaikolk, ruimten van het CMD en het theater.
- ⊖ **Subsidies**
Vanuit de bezuinigingen die zijn ingezet vanuit de gemeente Valkenswaard staan momenteel diverse subsidies richting partijen onder druk. Denk hierbij aan de subsidie aan stichting De Hofnar,

maar ook aan subsidies aan partijen als bibliotheek en volksuniversiteit De Draaikolk. Deze partijen zijn in 2010 reeds met 10% gekort op hun subsidie. Ook het CMD wordt gekort in het budget, waardoor de ondersteuning voor volwassenen komt te vervallen. Op het moment dat deze subsidies / budgetten verder worden teruggebracht, kan dit ook consequenties hebben voor de activiteiten en deelname en dus voor de huisvesting en exploitatie van De Hofnar als cultureel centrum. Mogelijk kan immers het aantal vierkante meters dat momenteel wordt gehuurd naar de toekomst niet meer opgebracht worden.

- Imago
Stichting De Hofnar en de hoofdgebruikers geven zelf aan dat cultureel centrum De Hofnar bij een deel van de Valkenswaardse bevolking en gebruikers kampt met een 'imagoprobleem'. Het centrum wordt nog niet door de bevolking 'omarmd' als hun eigen cultureel centrum. De hoofdgebruikers zelf waarderen het functioneren van De Hofnar als geheel momenteel unaniem als 'onvoldoende'.
- Synergie
Hoewel De Hofnar qua naamstelling een 'cultureel centrum' is, vormt het in onze perceptie eerder een 'bedrijfsverzamelgebouw' van verschillende culturele functies die min of meer hun eigen bedrijfsvoering er op na houden. Qua activiteiten, programmering, beheer, organisatie en ruimtedeling is er sprake van relatief weinig synergie tussen de verschillende partijen. Het Gebruikersoverleg was oorspronkelijk bedoeld voor afstemming van inhoudelijke activiteiten en programmering, maar functioneert niet als zodanig. Samenwerking gaat niet vanzelf en hierin moet worden geïnvesteerd door betrokken partijen. In de huidige tijd hebben de bezuinigingen echter prioriteit bij de betrokken culturele partijen, waardoor 'extra' activiteiten als samenwerking momenteel sneuvelen.
- Functionele knelpunten
De hoofdgebruikers van De Hofnar geven aan dat het bestaande pand een aantal functionele knelpunten kent die het gebruik bemoeilijken. Voor een deel zijn dit gebouwelijke knelpunten, zoals binnenklimaat en daglichttoetreding, maar voor een ander deel beheersmatige knelpunten. Zo kunnen de belichting en entree alleen centraal geregeld worden.
- Exploitatie
Een resultante van de bovenstaande zaken is dat De Hofnar qua exploitatie een 'dure' klant is in het vastgoedbestand van de gemeente Valkenswaard, zeker gezien de huidige waardering door de hoofdgebruikers en een deel van de Valkenswaardse bevolking. De verhouding tussen maatschappelijke en financiële prestaties van De Hofnar is naar onze mening in disbalans.

8.4 Maatschappelijke optimalisering

- Transformatie
De Hofnar tot bruisend cultuur- en welzijnscentrum via de zes T's. Gezien de genoemde knelpunten en ontwikkelingen, bevindt De Hofnar zich momenteel in woelige wateren. Binnen afzienbare tijd bestaat De Hofnar 12,5 jaar. Om dit jubileum tot een feestelijke aangelegenheid te laten uitgroeien, is een transformatie vereist op een aantal fronten. Kern van deze transformatie is naar onze mening dat het 'bedrijfsverzamelgebouw De Hofnar' gaat functioneren als een bruisend 'cultuur- en welzijnscentrum De Hofnar' voor de gehele gemeenschap van Valkenswaard. Hiervoor is het naar onze mening noodzakelijk om de 'muren' tussen gemeentehuis, welzijn en cultuur neer te halen en verbindingen te leggen. Om deze transformatie te bereiken is het noodzakelijk in samenspraak met de betrokken partijen een businessplan te ontwikkelen, die de uitwerking van dit accommodatieplan te boven gaat. Centrale uitgangspunten in dit businessplan voor De Hofnar kunnen bijvoorbeeld zijn:
 - Loslaten eigen identiteit deelnemers.
 - Bevolgen management: juiste vent op de tent.
 - Marktgericht handelen.
 - Geld uit de stenen en in de activiteiten.
 - Beperken overheadkosten.
 - Balans maatschappelijk en commercieel.
 - Dynamische omgeving.
 - Korte lijnen tussen betrokkenen.
 - Meten op output.

In dit accommodatieplan volstaan wij met een beschrijving van de zes transformatielijnen waarlangs deze transformatie van De Hofnar tot bruisend cultuur- en welzijnscentrum bereikt kan worden. Specifiek voor De Hofnar hebben wij hiervoor de zes T's ontwikkeld, te weten:

- Taak.
- Transparantie.
- Traffic.
- Techniek.
- Team.
- Totaalprogrammering.

Transformatielijn 1: Taak

Voorwaarde voor het slagen van de transformatie van De Hofnar is dat iedere partij dezelfde gezamenlijk doelen en missie voor ogen heeft. Alle maatregelen die worden getroffen, zijn ondersteunend aan deze gezamenlijke missie en doel. Gedacht kan worden aan onder andere de volgende doelen:

- Bevorderen van de culturele ontwikkeling.
- Vormen van een cultureel programma.
- Genereren van zoveel mogelijk bezoekers en gebruikers.
- Aanjagen van het verenigingsleven van Valkenswaard.
- Zo goed mogelijk faciliteren van gebruikers.
- Balans tussen culturele output en exploitatie.

Transformatielijn 2: Transparantie

Vanuit het adagium 'inzicht biedt uitzicht' is het zaak om inzicht te krijgen in de startsituatie:

- Wat zijn de baten en lasten die zijn gemoeid met De Hofnar? Momenteel is het een wirwar van subsidies die nagenoeg niet traceerbaar te maken zijn. Vervolgens is het zaak deze baten en lasten om te zetten naar een kostprijs per ruimte, waarin alle lasten aangaande ruimte, beheer en exploitatie zijn omgeslagen. Deze lasten kunnen worden vergeleken met de huurtarieven die momenteel door de partijen worden betaald en met de lasten voor vergelijkbare accommodaties.
- Wat is de feitelijke en benodigde bezetting per ruimte? Dit vereist inzicht in het activiteitenrooster van de participanten en een vertaling naar benodigde ruimten en bezetting.

Transformatielijn 3: Traffic

Beoogd wordt een zodanig activiteiten aanbod te realiseren, waardoor meer 'traffic' wordt gerealiseerd in De Hofnar. De samenstelling van de partijen en de programmering van activiteiten zijn hierbij van belang. Rekening houdend met maatschappelijke ontwikkelingen en subsidie-ingrepen, dient een toekomstig activiteiten aanbod te worden ontwikkeld door de huidige structurele gebruikers. Verwachting is dat de meeste gebruikers (bibliotheek, muziekschool, volksuniversiteit) zullen indikken in het benodigde volume. Daarnaast moet op grond van een optimalisering en reshuffling van ruimten worden bezien welke mogelijkheden er zijn voor toevoeging van andere maatschappelijke en commerciële partijen om gebruik te maken van De Hofnar. Gedacht wordt aan een toevoeging van de volgende functies:

- Maatschappelijk culturele activiteiten, zoals zangclubs en fanfare.
- Welzijnsactiviteiten, zoals maatschappelijk werk en bridgen.
- Structurele commerciële culturele activiteiten, zoals de VVV/ANWB.
- Onderwijsactiviteiten, zoals musicals en kerstvieringen.
- Huisvesting kantoorfuncties Stichting Paladijn.
- Intensiveren gebruik vergaderruimten door de gemeente.
- Inzet horecagedeelte als kantine voor het gemeentehuis.
- Overige commerciële activiteiten, zoals verhuur vergaderruimten.

Transformatielijn 4: Techniek

Op grond van de eisen die worden gesteld vanuit het toekomstige gebruik van De Hofnar, is naar alle waarschijnlijk een aantal functionele aanpassingen noodzakelijk. Het kan hierbij kan om het aanbrengen of verplaatsen van wanden, het aanpassen van de entree, verwijzingen, esthetische ingrepen, installatietechnische ingrepen, brandveiligheidsmaatregelen, maatregelen aangaande het meubilair, het realiseren van gecompartmenteerde elektriciteitsgroepen en decentrale aansturing van installaties.

Transformatielijn 5: Team

In de huidige situatie functioneren de vaste gebruikers min of meer als zelfstandige partners in het gebouw.

Er is sprake van relatief weinig synergie inzake activiteiten, beheer, programmering en organisatie. Iedere organisatie heeft zijn eigen aansturing, met bijbehorende overheadkosten. In die zin is eerder sprake van een 'bedrijfsverzamelgebouw' dan een 'cultureel centrum'. De huidige organisatievorm hoeft samenwerking niet in de weg te staan. Echter, om de gezamenlijke belangen van het 'bedrijf De

Hofnar' naar de toekomst toe op een goede wijze te kunnen organiseren, adviseren wij te streven naar een centraal aansturingmodel. Hierbij worden de activiteiten van de partijen in De Hofnar centraal aangestuurd, bijvoorbeeld vanuit een 'Stichting Exploitatie De Hofnar'. Momenteel is sprake van een onheldere structuur waarin de Stichting De Hofnar gelijkstaat aan het theater De Hofnar. Dit staat naar onze mening een goede bedrijfsvoering in de weg. Hieronder is een grafische weergave opgenomen van hoe een dergelijke stichting zou kunnen functioneren.



De nieuwe bedrijfsvoering is enerzijds gestoeld op een nauwe samenwerking op het gebied van programmering, beheer, ruimtegebruik, organisatie en exploitatie, terwijl de partijen anderzijds hun eigen verantwoordelijkheid blijven houden waar het gaat om het verzorgen van activiteiten.

In de uitvoering van dit plan om te komen tot een centrale aansturing van De Hofnar past naar onze mening tevens een verzelfstandiging van de gemeentelijke muziekschool (CMD). Momenteel is het CMD nog een gemeentelijke afdeling. Vanuit het perspectief van uniformiteit en gezond ondernemerschap hebben nagenoeg alle gemeenten in Nederland inmiddels gekozen voor een verzelfstandiging van de muziekschool. Middels een subsidie en heldere prestatieafspraken kan de gemeente wel sturing blijven houden op de activiteiten van een zelfstandig CMD.

De personele invulling van de 'nieuwe stichting exploitatie De Hofnar' is van evident belang. Het hebben van de 'juiste vent op de tent' of 'de juiste vrouw in het gebouw' is noodzakelijk om de beoogde transformatie te kunnen bereiken. Met het oog hierop adviseren wij te wachten met het aanstellen van een nieuwe directeur voor De Hofnar en eerst een profiel op te stellen voor deze persoon die een wezenlijke rol gaat krijgen in het transformatieproces. Mogelijk kan ook de combinatiefunctionaris cultuur een rol spelen in het aanjagen van de samenwerking en het initiëren van gezamenlijke activiteiten, bijvoorbeeld in samenwerking met het onderwijs.

Transformatielijn 6: Totaalprogrammering

Naast de kennis en kunde van de mensen, vormt de programmering van de ruggengraat van een cultureel centrum. Door de integrale bedrijfsvoeringsfilosofie bestaat ook de mogelijkheid een integrale programmering te starten voor De Hofnar en de andere culturele accommodaties in Valkenswaard, zoals Carolus. Een horizontale programmaraad over alle instellingen heen kan verantwoordelijk worden gesteld voor deze gezamenlijke programmering. Zo kan iedere functie vanuit elke willekeurig thema invulling geven via activiteiten. De hiernaast weergegeven programmering vormt een voorbeeld van een vergelijkbaar cultureel centrum elders in Nederland. Mogelijkheden te over voor creatieve en ondernemende Valkenswaarders!



8.5 Financiële optimalisering

- Budgetneutraliteit als uitgangspunt!
De beoogde transformatie van De Hofnar van bedrijfsverzamelgebouw naar bruisend cultuurcentrum is een proces dat naar onze mening op korte termijn moet worden doorgevoerd. De continuïteit van een aantal activiteiten (volksuniversiteit, bibliotheek) en daarmee de exploitatie van De Hofnar zijn namelijk in het geding. Deze transformatie gaat onvermijdelijk gepaard met investeringen, bijvoorbeeld aangaande het opstellen van een businessplan en het doorvoeren van een aantal technische, functionele en organisatorische ingrepen.
In een tijd dat bezuinigd moet worden is het doen van extra investeringen geen gewenste gedachte. Daarom hanteren wij het uitgangspunt dat de transformatie zoveel mogelijk als een budgetneutrale operatie uitgevoerd wordt. Dat wil zeggen dat de transformatie uiteindelijk moet bijdragen aan meer maatschappelijke output bij minimaal gelijkblijvende gemeentelijke lasten voor de gemeenschap van Valkenswaard. Uitgangspunten hiervoor zijn:
 - Alle investeringen die in De Hofnar worden gedaan ten behoeve van de transformatie, moeten zich op termijn terug kunnen verdienen.
 - Voor een deel gaat het om een verschuiving van subsidies en huurinkomsten die nu ten gunste komen van andere (particuliere) partijen. Denk hierbij aan huurinkomsten van de VVV (nu in particulier gebouw Carolus) en Stichting Paladijn (nu in particulier 'Engelse Drop gebouw').
 - Mogelijk kunnen kostenbesparingen worden bereikt op De Hofnar die ingezet kunnen worden ter dekking. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het terugbrengen van de jaarlijkse onderhoudsreserveringen of het reduceren van de jaarlijkse beheerlasten.
 - Ontplooiing van het ondernemerschap kan leiden tot meer inkomsten, bijvoorbeeld door het aanbieden van theaterarrangementen en het verzorgen van de lunch voor medewerkers van de gemeente.
 - In ons plan houden wij geen rekening met de consequenties van het doorvoeren van eventuele bezuinigingen op De Hofnar, muziekschool, bibliotheek en volksuniversiteit.
- Verzelfstandiging CMD (muziekschool)
Om te komen tot een centrale aansturing van De Hofnar past naar onze mening tevens een zelfstandiging van de gemeentelijke muziekschool (CMD), zoals ook in de vorige paragraaf is beschreven. Middels een subsidie en heldere prestatieafspraken kan de gemeente wel sturing blijven houden op de activiteiten en dienstverlening van een zelfstandig CMD. Wij gaan ervan uit dat een zelfstandiging van het CMD een structurele besparing oplevert voor de gemeente.
- Opzeggen huur Stichting Paladijn
Wij voorzien in ons plan voor De Hofnar een clustering van culturele en welzijnsactiviteiten, waaronder huisvesting van Stichting Paladijn. Dit betreft zowel frontoffice, als backoffice (kantoorplekken). Met de verplaatsing van Stichting Paladijn naar De Hofnar, kan de huur van het gebouw waar Paladijn momenteel is gehuisvest worden opgezegd.

8.6 Financieel overzicht

Maatschappelijke optimalisering

Maatregel	Investering	Planning
Bedrijfsplan De Hofnar	€ 50.000	2012
Transformatiemaatregelen De Hofnar	€ 2.000.000 (stelpost)	2013

Toelichting:

- De kosten voor het opstellen van een bedrijfsplan vormen een aanname.
- De stelpost van € 2.000.000,- is gebaseerd op een grofmazige raming van aanpassingskosten voor € 250,- per m² bvo. Het bedrijfsplan moet uitwijzen welk bedrag noodzakelijk is om noodzakelijke aanpassingen ten behoeve van bijvoorbeeld entree, decentrale aansturing van installaties, brandveiligheidsaanpassingen en compartimenteringen aan te brengen.

Financiële optimalisering

Maatregel	Financiële effecten
	structureel
Besparingen door uitvoering bedrijfsplan De Hofnar	€ 100.000
Verzelfstandiging CMD (muziekschool)	Nader te bepalen
Opzeggen huur Stichting Paladijn	€ 40.000

Toelichting:

- Wij denken de besparingen onder andere te kunnen door onder andere een reductie van overheadkosten, slimmere inkoop van personeel, schoonmaak en onderhoud (gezamenlijk met gemeentehuis), bewegingsdetectie, eenheid in installatiewerk, compartimentering, decentrale regeling van gas, water en elektra, gecombineerde foyerruimte, optimalisering van de onderhoudsafspraken en een betere bezetting van zalen. Het op te stellen Bedrijfsplan moet een nadere onderbouwing bieden van de maatregelen.
- De huidige huisvestingslasten van Stichting Paladijn zijn gebaseerd op een opgave van de gemeente.

9 Binnensport

9.1 Uitgangssituatie

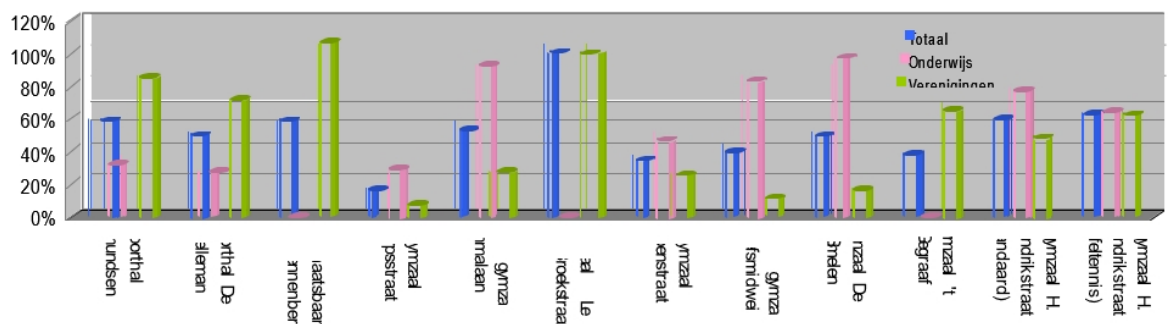
In onderstaande kaarten zijn de locaties van de binnensportaccommodaties weergegeven. Een bolletje is opgebouwd uit twee helften. Het bovenste gedeelte van een bolletje geeft de beoordeling van de technische staat van een accommodatie weer, het onderste gedeelte van een bolletje heeft betrekking op de functionele staat. Groen impliceert een 'goede staat', oranje een 'voldoende staat' en rood een 'matige staat'. De inschaling is gedaan door de gemeente Valkenswaard zelf.



9.2 Spreiding en bezetting

- Spreiding
Momenteel is sprake van een goede spreiding van binnensportaccommodaties over Valkenswaard. De gemeentelijke sportaccommodaties bedienen vanuit die spreiding alle basisscholen.
- Bezetting
Voor de normberekening gaan we uit van een bezetting per week gedurende 40 weken per jaar, dus zonder de vakanties. In totaal hanteren we een bezetting van 64 uur per week, waarvan 26 uur onderwijs en 38 uur door verenigingen en commerciële partijen. De bezetting van de gymzaal aan Le Sage ten Broekstraat staat op 100%, aangezien deze fulltime verhuurd is aan kickboksvereniging Siam Gym en hierdoor geen ander gebruik mogelijk is.

Bezetting per type gebruik (week in maart 2011)



9.3 Ontwikkelingen en knelpunten

- Veroudering Rolschaatsbaan De Dennenberg
Rolschaatsbaan De Dennenberg bevindt zich zowel technisch als functioneel in een zeer slechte staat. In de analyse 'quick-scan haalbaarheid De Dennenberg' van de gemeente Valkenswaard worden de kansen en knelpunten rondom De Dennenberg uitgebreid toegelicht. Er zijn te weinig kleedkamers, de kleedkamers die er zijn verkeren in een slechte staat, er zijn problemen met de warmwatervoorziening, de vloeren vertonen scheuren en gaten, het binnenklimaat is slecht en het pand kent hoge energielasten in verband met onvoldoende isolatie. De huidige exploitatielasten van de hal bedragen (exclusief kosten voor achterstallig onderhoud en te verwachten regulier en groot onderhoud) momenteel al € 60.000,- per jaar. De helft van deze kosten bestaat uit energielasten. Hiertegenover staan jaarlijkse opbrengsten van € 13.000,-. Het dekkingspercentage bedraagt hiermee 22,5%. Reden voor dit lage dekkingspercentage zijn naast de hoge energierekening ook lage tarieven, beperkte bezetting en beperkte financiële draagkracht van de vereniging.
- Veroudering sporthal Amundsen
De sporthal Amundsen bevindt zich al jaren in een matige technische staat en functioneel redelijke staat. In de huidige situatie zijn er sportverenigingen die buiten de gemeente sporten, omdat er geen toereikende sportvoorziening voorhanden is.
- Veroudering diverse gymzalen

Een groot deel van de huidige gymzalen dateert uit de jaren zeventig. Met name de gymzalen Le Sage ten Broekstraat en 't Gegraaf bevinden zich in een zeer slechte staat. Gezien de matige technische staat en redelijke functionele staat is ideevorming rondom vernieuwing van deze accommodaties gewenst.

- ⌋ Bezigging sportzalen
In de vorige paragraaf zijn de huidige bezettingsgegevens van de sporthallen en gymzalen binnen de gemeente Valkenswaard opgenomen. Op grond van de beschikbare bezettingscijfers kan worden geconcludeerd dat gemiddeld gezien sprake is van een magere bezetting van de sportzalen in Valkenswaard, aangezien geen van de zalen boven de 60% uitkomt. Vanuit de demografische gegevens is de verwachting dat het onderwijsgebruik verder gaat teruglopen. Mogelijk wordt dit dalende effect gecompenseerd door toename van het gebruik door ouderen, aangezien deze groep juist gaat toenemen.
- ⌋ Kosten versus opbrengsten
De exacte kostprijzen voor de sportaccommodaties wordt in 2012 berekend. Op grond van een eerste doorrekening van onze kant, zijn momenteel circa € 680.000,- aan kosten verbonden aan de exploitatie van binnensportaccommodaties (exclusief beheer), terwijl hier € 240.000,- aan inkomsten tegenover staan.

9.4 Toekomstperspectief binnensport

Vanuit de matige bezetting van een groot deel van de binnensportaccommodaties en de noodzaak om een groot deel van deze accommodaties technisch en functioneel te verbeteren, is het gewenst om een toekomstperspectief te ontwikkelen voor deze accommodaties. Hieronder is dit perspectief opgenomen. Het eindbeeld voorziet in twee gemeentelijke sporthallen (nieuwe sporthal Amundsen en bestaande sporthal De Belleman) en vijf bestaande gemeentelijke gymzalen in de deelgebieden. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit dat 3 gymzalen ('t Gegraaf, Le Sage ten Broekstraat en Groenstraat) en rolhockeybaan Dennenberg worden afgestoten. De aan het schoolbestuur geprivatiseerde sportaccommodatie van Were di bevindt zich in een prima staat.

Toekomstbeeld Binnensport Valkenswaard en Dommelen



Niet gemeentelijk eigendom
7. Sportaccommodatie
Were di



9.5 Maatschappelijke optimalisering

- Rolhockeyaccommodatie De Dennenberg
Ondanks dat De Dennenberg een warme nostalgie uitademt, adviseren wij op korte termijn tot sluiting van de rolhockeybaan in de huidige vorm over te gaan. Gezien de huidige technische en functionele staat, de hoge exploitatielasten en veiligheidsrisico's, is een langere openstelling naar onze mening ongewenst. De volgende alternatieven voor De Dennenberg zijn naar onze mening denkbaar:

Scenario 1: Renovatie huidige hal

Gezien de huidige technische en functionele staat, de kosten die gepaard gaan met de renovatie en de mate waarin sprake zou zijn van een verbetering van functie, techniek en exploitatie, achten wij renovatie geen haalbaar perspectief.

Scenario 2: Nieuwbouw monofunctionele verenigingshal

In dit scenario wordt uitgegaan van de realisering van een hal die in de basis uitsluitend voor gebruik door de rolhockeyvereniging wordt gerealiseerd. De kosten voor nieuwbouw ramen wij op circa € 1.500.000,- tot € 2.000.000,-. De jaarlijkse kapitaallasten bedragen dan circa € 95.000,- tot € 125.000,- per jaar, exclusief gas, water en elektra. Ten aanzien van dit scenario hebben wij de volgende kanttekeningen:

- Gezonde exploitatie: In dit accommodatieplan adviseren wij in de toekomst te streven naar goed te exploiteren voorzieningen. Dit zijn normaliter voorzieningen die 'in de tijd' een goede bezetting hebben en waar de nodige inkomsten tegenover staan. De Dennenberg heeft geen dagbezetting, waardoor de totale bezetting logischerwijs matig is. Momenteel betaalt de rolhockeyvereniging circa € 13.000,- aan huur. Dit staat niet in verhouding tot de € 95.000,- tot € 125.000,- die noodzakelijk is voor een nieuwe hal (nog exclusief kosten voor gas, water en elektra).
- Beleidsmatig: In het concept sportbeleidsplan van de gemeente Valkenswaard wordt naar de toekomst ingezet op multifunctionele binnensportvoorzieningen voor meerdere sporten en verenigingen. Dit impliceert dat de gemeente Valkenswaard in principe geen monofunctionele verenigingshallen realiseert met publieke middelen. Rolhockey wordt gespeeld op een betonnen vloer.
Een dergelijke ondergrond biedt beperkingen aan het gebruik voor andere activiteiten, doordat deze vloer geen demping heeft. Daar waar verenigingen eigen hallen willen realiseren is dat in eerste instantie zaak van het particuliere initiatief zelf, waarbij de gemeente hooguit subsidieert.
- Risico: De beperkte omvang van de vereniging (100 leden) vormt naar onze mening een aanvullend risico voor een gezonde exploitatie. Een nieuwe hal wordt immers voor een periode van minimaal veertig jaren gerealiseerd. Op het moment dat de vereniging zou 'omvallen' heeft de gemeente er een probleem bij.

Scenario 3: Nieuwbouw multifunctionele sporthal

Dit scenario is vergelijkbaar met scenario 2, met het verschil dat hierin wordt uitgegaan van multifunctioneel gebruik van de hal door andere functies, zoals onderwijs, handbal en zaalvoetbal. In dat geval is een verrijdbare boarding nodig die eenvoudig te plaatsen en te verwijderen is. Wij voorzien een aantal knelpunten dat multifunctioneel zaalgebruik van rolhockey in de praktijk in de weg staat:

- Er is een specifieke betonnen sportvloer vereist voor de beoefening van rolhockey en rolschaatsen. Gezien de beperkte demping is deze vloer moeilijk of niet inzetbaar voor andere verenigingssporten en het gebruik door scholen.
- Gebruik van de rollerhal vindt met name plaats op de 'piekuren' waarop ook de andere verenigingssporten worden uitgeoefend. Dit maakt multifunctioneel gebruik in de praktijk lastig.
- Het opbreken van de boarding is een activiteit die naar verwachting toch de nodige tijd kost. Gedurende deze 'ombouwtijd' is de zaal niet beschikbaar voor andere activiteiten.
- Het hebben van een eigen kantine en kantine-inkomsten, zoals de rolhockeyvereniging nu heeft, ligt in het geval van een multifunctionele sportvoorziening niet meer voor de hand.

Scenario 4: Gebruik bedrijfshal

De huidige Dennenberg kost de gemeente jaarlijks € 60.000,-, terwijl hier € 13.000,- aan inkomsten tegenover staan. Per saldo subsidieert de gemeente hiermee de rolhockeyvereniging jaarlijks met € 47.000,-. Indien de gemeente rolhockey als kerntaak blijft zien, kan de gemeente ervoor kiezen de vereniging jaarlijks te subsidiëren met een budget. Hiermee kan de vereniging zelf op zoek gaan naar een accommodatie, bijvoorbeeld een particuliere bedrijfshal of het Eurocircuit, die wordt omgezet ten behoeve van rolhockey. Voordeel is dat de gemeente niet structureel aan een accommodatie is gebonden, maar toch voorziet in een voortzetting van de activiteiten. Uiteraard geldt dit onder voorwaarde dat een particuliere hal beschikbaar is en deze binnen de maximaal beschikbare budgetten te betalen is.

Scenario 5: Medegebruik hal Eindhoven

Op het moment dat de gemeente niet langer voorziet in een accommodatiesubsidie voor rolhockey, zal de rolhockey als activiteit naar verwachting verdwijnen uit Valkenswaard. De club zelf heeft immers waarschijnlijk geen mogelijkheden om te voorzien een accommodatie. Nader contact met de gemeente Eindhoven en de vereniging aldaar is noodzakelijk om uit te wijzen om gezamenlijk gebruik van de accommodatie tot de mogelijkheden behoort.

Scenario 6: Overlaten aan de markt

Indien de gemeente het accommoderen van rolhockey niet tot haar kerntaken rekent of indien de benodigde accommodatie niet multifunctioneel gerealiseerd kan worden, kan het faciliteren van de rolhockey bij de vereniging zelf of de markt worden neergelegd. In een eerder stadium zijn bijvoorbeeld de mogelijkheden verkend voor realisatie van de accommodatie door Stayokay.

Voorkeursscenario ICSadviseurs

Gezien de huidige technische en functionele staat, de exploitatielasten en de veiligheid van De Dennenberg adviseren wij de huidige accommodatie binnen afzienbare tijd te sluiten. Het feit of het faciliteren van rolhockey en rolschaatsen wel of niet tot een gemeentelijke kerntaak behoort, vormt een inhoudelijke discussie die geen deel uitmaakt van dit accommodatiebeleidsplan. Onze meningvorming is derhalve puur en alleen gebaseerd op een beoordeling van vastgoedtechnische argumenten.

Op grond van deze argumenten is het naar onze mening lastig zo niet onmogelijk om een monofunctionele of multifunctionele rolhockeyhal te realiseren die structureel op verantwoorde wijze te exploiteren is. Met het oog hierop adviseren wij om te bezien of in samenspraak en samenwerking met het bedrijfsleven mogelijkheden aanwezig zijn om een bestaand bedrijfspand te huren als alternatief voor de huidige hal. De gemeente treedt dan in de toekomst op als subsidieverstrekker richting de rolhockeyvereniging en niet langer als gebouweigenaar.

- Sporthal Amundsen
De investeringen in sporthal Amundsen zijn sinds enige jaren stilgezet, in afwachting van het toekomstperspectief. Wij onderscheiden de volgende huisvestingsscenario's:

Scenario 1: Renovatie huidige hal

Gezien de kosten die gepaard gaan met renovatie en de mate waarin sprake zou zijn van een verbetering van functie, techniek en exploitatie, achten wij renovatie geen haalbaar perspectief.

Scenario 2: Afstoting zonder vervanging

Gezien de bezettingspercentages van de binnensportaccommodaties is er de nodige rek in het gebruik van de bestaande gymzalen en sporthallen. De vraag is of sporthal Amundsen afgestoten kan worden zonder deze te vervangen, maar door meer gebruik te maken van bestaande gemeentelijke sportaccommodaties. Hierbij kijken we zowel naar het onderwijsgebruik, als het verenigingsgebruik:

- Onderwijsgebruik: het onderwijsgebruik dat overdag plaatsvindt ten behoeve van de basisscholen, kan naar verwachting worden opgevangen in de bestaande gymzalen. Wel moet worden beseft dat het merendeel van deze gymzalen binnen afzienbare tijd vervangen dient te worden.
- Verenigingsgebruik: Sporthal De Belleman is qua beschikbaarheid en functionaliteit ongeschikt om de huidige verenigingsactiviteiten uit sporthal Amundsen (basketbal, zaalvoetbal, handbal) te huisvesten.
Dit impliceert dat de betreffende verenigingen voor hun competitiewedstrijden moeten uitwijken naar sporthallen in omliggende gemeenten.

Scenario 3: Benutting sportfaciliteit Were di

Voortgezet onderwijs Were di beschikt momenteel over een ruime sportfaciliteit, bestaande uit een sporthal en vier gymzalen. Deze sportaccommodatie wordt overdag volledig gebruikt door de school. Op avonden door de week vindt beperkt verenigingsgebruik plaats. Om deze hal geschikt te maken voor verenigingsgebruik, dient een aantal stevige hobbels genomen te worden:

- De sportaccommodatie is net als het schoolgebouw geen eigendom van de gemeente, maar vormt eigendom van het schoolbestuur van Were di. De gemeente moet dus te allen tijde in onderhandeling met de eigenaar van de accommodatie en kan niets afdwingen.
- De sportaccommodatie heeft geen kantine en tribune. Dit maakt de sporthal minder geschikt voor het houden van competitiewedstrijden. Uitbreiding van een hal is theoretisch gezien altijd mogelijk, maar de vraag is in hoeverre dit qua ontwerp en bestemmingsplan uitvoerbaar is.
- Het beheer van de accommodatie ligt bij de school. Dit impliceert dat in de huidige situatie onderwijsgebruik altijd voorrang heeft. Zo worden de sportzalen benut voor examens en zijn de sportzalen na het schooljaar gesloten voor overig gebruik.
- Er is geen aparte toegangsweg richting de sportaccommodatie, waardoor eventuele bezoekers in de huidige situatie altijd over het terrein van de school moeten komen. Daarnaast is bij de aanleg van parkeerplaatsen geen rekening gehouden met grootschalige sportevenementen.
- Er ligt een afspraak tussen Were di met een buurtbewoner aangaande het beperken van de overlast, zodat de accommodatie niet in de weekenden gebruikt kan worden.

Scenario 4: Nieuwbouw multifunctionele sporthal

Een nieuwe sporthal Amundsen komt in de plaats van de huidige sporthal. Om meerdere redenen is het aantrekkelijk deze sporthal te koppelen aan buitensportpark Den Dries, gezien het potentieel aan synergie dat aanwezig is vanuit activiteiten, programmering, beheer, exploitatie en benutting, alsmede de beschikbare parkeercapaciteit. Buitensportverenigingen, zwembad De Wedert en sporthotel Stay Okay hebben allen een belang bij een dergelijke hal. Een kanttekening bij plaatsing op het sportpark betreft de bereikbaarheid van de hal voor gebruik door diverse basisscholen, nodig voor een verantwoorde dagbezetting van de hal. Nadere analyse moet uitwijzen of sportpark Den Dries hiervoor centraal genoeg is gesitueerd.

Bezien moet worden welke 'configuratie' voor de sporthal gewenst is, variërend van een minimumvariant tot een plusvariant met bijvoorbeeld klimhal en vechtsport, bijvoorbeeld in samenwerking met de particuliere sector. Op het moment dat een nieuwe sporthal wordt gerealiseerd, is het naar onze mening van belang zorg te dragen voor een goede dagvulling door onderwijs, zodat de voorziening structureel financieel gezond te exploiteren is. Dit impliceert dat een aantal van de bestaande gymzalen naar onze mening afgestoten kan worden, zonder dat hiermee uiteraard de wettelijke verwijsafstanden in het geding komen.

Voorkeursscenario sporthal Amundsen

Gezien de hoeveelheid en inhoud van de bezwaren aangaande de inzet van de sportaccommodatie van Were di, de meerwaarde die een nieuwe sporthal biedt voor de verenigingssport en de mogelijkheid om via de bouw van een nieuwe sporthal te komen tot vervanging van een aantal oude gymzalen, adviseren wij om een nieuwe multifunctionele binnensportvoorziening te realiseren voor de gemeenschap van Valkenswaard. Om de nieuwbouw financieel mogelijk te maken is het gewenst het onderwijs- en verenigingsgebruik te optimaliseren en een aantal bestaande gymzalen af te stoten. Wij voorzien in het afstoten van de gymzalen Le Sage ten Broekstraat, 't Gegraaf, Groenstraat en sporthal Amundsen. Nadere analyse is noodzakelijk naar het verplaatsen van de onderwijs- en verenigingsactiviteiten die momenteel plaatsvinden in deze zalen en de situering van de nieuwe sporthal (mede in relatie tot spreiding en afstand tot het onderwijs).

9.6 Financiële optimalisering

- Maatschappelijk ondernemerschap
De vraag is of momenteel of het optimale rendement wordt gehaald uit de binnensportaccommodaties, Wordt momenteel met een 'ondernemersbril' naar de accommodaties gekeken? Zijn alle beheerformaties eigenlijk wel noodzakelijk? Kunnen scholen en sportverenigingen een grotere verantwoordelijkheid krijgen? Kan aangaande activiteiten, beheer en exploitatie meer synergie worden ontwikkeld?

Het moet naar onze mening mogelijk zijn meer uit de huidige sportaccommodaties te halen via 'maatschappelijk ondernemerschap', waarbij een optimale balans wordt gevonden tussen de maatschappelijke en de financiële prestaties van de zalen. Hierbij kan worden gedacht aan maatregelen in de sfeer van inkoop, sleutelbeheer, schoonmaak, openingstijden, marketing, programma-aanbod, doelgroepenprogrammering, arrangementen en personeel.

Om dit maatschappelijke ondernemerschap te ontplooiën, kiest een aantal Nederlandse gemeenten ervoor om eigendom, exploitatie en/of beheer van sportaccommodaties onder te brengen in een intern sportbedrijf of bepaalde accommodaties of taken uit te besteden aan een private partij. Een valkuil is naar onze mening echter dat in de praktijk 'te snel' en 'ondoordacht' wordt overgegaan tot privatisering, waarbij onvoldoende sprake is van definitie van maatschappelijke en financiële prestaties. Hierdoor kan sprake zijn van 'duurkoop' in plaats van 'goedkoop', zowel in de dienstverlening naar de burger als voor de kosten voor de gemeente. Diverse gemeenten hebben deze fout in het verleden reeds gemaakt en zijn ten dele al teruggekomen op privatiseringsbeslissingen. Wij adviseren de gemeente Valkenswaard niet in dezelfde valkuil te stappen. In het perspectief van een zich ontwikkelende professionele vastgoedorganisatie adviseren wij de gemeente Valkenswaard de volgende stappen te volgen, alvorens een eventuele privatiseringsvraag van sportaccommodaties en/of een sportbedrijf überhaupt aan de orde wordt gesteld:

- (1) Opzet van een gemeentelijke vastgoedafdeling voor alle vastgoed, waaronder sportaccommodaties.
- (2) Transparant overzicht van kosten, baten, openingstijden, tarieven.
- (3) Optimalisering van de organisatie, inzet en exploitatie van accommodaties.

Als voorbeeld van wat maatschappelijk ondernemerschap kan opleveren, wijzen wij op de situatie in De Belleman. Hier zijn de beheertaken rondom het welzijns gedeelte en het sport gedeelte van De Belleman nog strikt gescheiden, waardoor sprake is van een dubbeling in beheer. Naar de toekomst toe adviseren wij een grotere rol in te ruimen voor de stichting die De Belleman beheert, bijvoorbeeld aangaande schoonmaak. Hierdoor kan een deel van het bestaande gemeentelijke beheer naar onze mening afgebouwd worden.

- Afstoten binnensportaccommodaties
Vanuit het opgestelde toekomstperspectief op de binnensportaccommodaties wordt een aantal accommodaties naar de toekomst 'vrijgespeeld' en waar nodig vervangen:
 - Gymzaal 't Gegraaf: deze zaal wordt niet meer gebruikt voor onderwijs. De verenigingsactiviteiten kunnen naar verwachting worden ondergebracht in de overige capaciteit. Hiermee vallen de huidige lasten vrij en kan de locatie worden herontwikkeld (indien hier markt voor is).
 - Gymzaal Groenstraat: Scholen en verenigingen die momenteel gebruikmaken van gymzaal Groenstraat in Dommelen, kunnen overgeheveld worden naar de bestaande gymcapaciteit in sporthal De Belleman en gymzaal Hoefsmidwei. Hiermee vallen de huidige lasten vrij en kan de locatie worden herontwikkeld (indien hier markt voor is).
 - Gymzaal Le Sage ten Broekstraat staat op de nominatie om afgestoten te worden. De accommodatie wordt niet meer gebruikt voor onderwijs. Momenteel wordt de zaal gehuurd door een particuliere kickboks school, die hiervoor een lage huurprijs betaalt (€ 3.150,- per jaar). Met het vrijvallen van de locatie vallen de huidige lasten vrij en kan de locatie worden herontwikkeld (indien hier markt voor is).
 - Rolhockeybaan De Dennenberg: Bij het afstoten van deze locatie vallen de huidige lasten van de accommodatie vrij en kan het (grote) terrein worden herontwikkeld (indien hier markt voor is).
- Verhogen huurtarieven
Op grond van een vergelijking van enerzijds de feitelijke kostprijzen voor instandhouding en beheer van sportaccommodaties enerzijds en anderzijds de huurtarieven die momenteel worden gehanteerd, kan worden bepaald of deze tarieven redelijk zijn of dat hier nog marge in zit. Een regionaal

omgevingsonderzoek kan uitwijzen of de huidige huurtarieven van velden en accommodaties op een laag, redelijk of hoog niveau liggen. Het onderzoek naar de huurtarieven staat gepland voor 2012.

Vooruitlopend op dit onderzoek maken wij in de volgende paragraaf inzichtelijk wat de financiële effecten zijn van het verhogen van huurtarieven, uitgaande van gelijk gebruik van de betreffende voorzieningen. Het feit of een gemeente daadwerkelijk een huurverhoging wil doorvoeren, is wederom een discussie die vanuit de inhoud gevoerd moet worden.

9.7 Financieel overzicht

Maatschappelijke optimalisering

Maatregel	Investing	Planning
Nieuwbouw sporthal Amundsen	€ 3.000.000	2015-2018
Huren rolhockeycapaciteit	Maximaal € 47.000 per jaar	2012-2014

Toelichting:

- De nieuwbouw van de sporthal is gebaseerd op een hal inclusief tribune, kantine en kleedkamers.
- De maximale huurvergoeding is gebaseerd op de huidige kosten voor De Dennenberg (€ 60.000,-) minus de huurbijdrage die de vereniging betaalt aan de gemeente (€ 13.000,-). De feitelijke subsidieomvang die beschikbaar is voor de activiteit dient door de gemeente Valkenswaard te worden bepaald.

Financiële optimalisering

Maatregel	Financieel effect	
	eenmalig	structureel
Afstoten gymzaal 't Gegraaf	€ 150.000	€ 25.000
Afstoten gymzaal Groenstraat	€ 141.000	€ 27.888
Afstoten gymzaal Le Sage ten Broekstraat	€ 160.000	€ 16.100
Afstoten rollerhockey De Dennenberg	€ 583.000	€ 47.000
Afstoten sporthal Amundsen	Nader te bepalen	€ 0
Verhogen huurtarieven binnensport	n.v.t.	€ 50.000
Maatschappelijk ondernemerschap	n.v.t.	€ 22.500

Toelichting

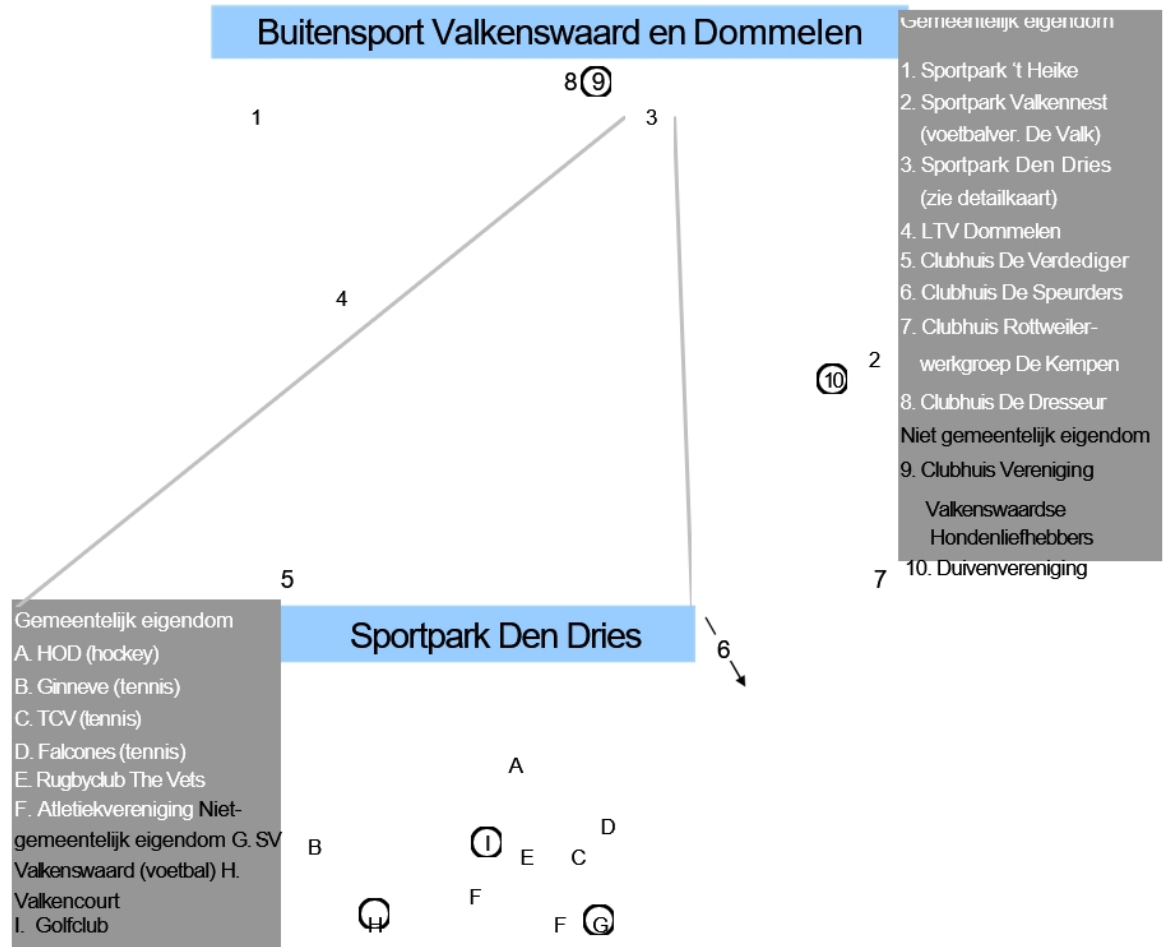
- De eenmalige opbrengsten voor herontwikkeling van de gymzalen 't Gegraaf, Groenstraat en Le Sage ten Broekstraat hebben wij gebaseerd op de helft van de WOZ-waarde van de panden, aangezien een groot deel van de locaties in beslag wordt genomen door niet-courant vastgoed. De structurele opbrengsten zijn gebaseerd op de jaarlijkse kapitaal- en onderhoudslasten.
- De eenmalige opbrengst van rolhockeybaan De Dennenberg is gebaseerd op de volledige WOZ-waarde, aangezien hier naar onze mening een omvangrijke herontwikkeling van het terrein mogelijk is. De structurele jaarlijkse opbrengsten zijn gebaseerd op de kapitaallasten.
- De eenmalige opbrengst voor herontwikkeling van sporthal Amundsen moet nader bepaald worden. Deze opbrengsten kunnen eventueel weggezet worden tegen de mogelijke kosten voor verwerving van terrein voor de nieuwe sporthal.
- Bij het verhogen van de huurtarieven zijn wij uitgegaan van gemiddeld 960 uren verhuur per zaaldeel, een beschikbaarheid van 18 zaaldelen en een (geleidelijke) stijging van € 3,- per uur.
- Voor wat betreft het maatschappelijke ondernemerschap zijn wij uitgegaan van slechts één van de kansen die aanwezig zijn om tot optimalisering te komen, namelijk een optimalisatie van het beheer van De Belleman. Door de stichting hier meer verantwoordelijkheid te geven in het beheer, kan het gemeentelijke beheer worden afgebouwd. Grofweg kan dit leiden tot een besparing met 0,5 fte ten aanzien van de huidige situatie. Overigens geldt ook in deze situatie dat eerst nadere onderbouwing gewenst is van de huidige situatie, alvorens tot privatisering wordt overgegaan.

10 Buitensport

10.1 Uitgangssituatie

In onderstaande kaarten zijn de locaties van de buitensportaccommodaties weergegeven. Een bolletje is opgebouwd uit twee helften. Het bovenste gedeelte van een bolletje geeft de beoordeling van de technische staat van een accommodatie weer, het onderste gedeelte van een bolletje heeft betrekking

op de functionele staat. Groen impliceert een 'goede staat', oranje een 'voldoende staat' en rood een 'matige staat'. Een wit bolletje duidt erop dat de inschaling onbekend is. De inschaling is gedaan door de gemeente Valkenswaard zelf.



Buitensport Borkel en Schaft

Buitensportaccommodaties

7. Sportpark De Brug

8. Rijvereniging St. Servatius

8 7

10.2 Spreiding en bezetting

○ Spreiding

De gemeente Valkenswaard telt vijf sportparken waar verschillende buitensporten zijn gesitueerd. Kleedkamers zijn in de meeste gevallen eigendom van de gemeente en de kantines van de verenigingen. Uitzondering hierop zijn de kantine en het clubhuis op sportpark De Brug (eigendom gemeente), de kleedkamers van voetbalvereniging SV Valkenswaard (eigendom vereniging) en een aantal clubhuizen van hondenverenigingen (eigendom gemeente).

Naam sportpark	Deelgebied	Type sporten
Sportpark Den Dries	Valkenswaard Noord	Atletiek, golf, hockey, voetbal, rugby, tennis, hondensport
Sportpark Het Valkennest	Valkenswaard Oost	Voetbal
Sportpark 't Heike	Dommelen Noord	Voetbal
Sportpark Norbertusdreef	Dommelen Noord	Tennis, jeu de boules
Sportpark De Brug	Borkel en Schaft	Voetbal, korfbal, paardensport

De buitensportvoorzieningen liggen verspreid over de gemeente. Met uitzondering van Sportpark Norbertusdreef, liggen alle parken aan de rand van de kernen. Op sportpark Den Dries zijn diverse sportverenigingen gesitueerd, waaronder drie tennisverenigingen. Op Den Dries is daarnaast nog een particuliere tennisaccommodatie gevestigd met zowel binnen- als buitenbanen (TC Valkencourt). De accommodaties van de sportverenigingen zijn solitaire gebouwen die een functie hebben voor één vereniging. De bezetting van de opstallen en velden wordt hierdoor beperkt tot de momenten waarop de betreffende vereniging ze gebruikt. Het onderwijs maakt nagenoeg geen gebruik van de buitensportvoorzieningen. De verhuur van buitensport loopt via het Team Sport van de gemeente.

○ Bezetting

Op grond van de gegevens die we van de gemeente Valkenswaard hebben ontvangen, kunnen we afleiden dat de bezetting van de tennisverenigingen momenteel een aandachtspunt vormt.

10.3 Ontwikkelingen en knelpunten

○ Knelpunten capaciteit en technische staat

De afgelopen jaren heeft de gemeente Valkenswaard veel geïnvesteerd in buitensport, zowel op het gebied van accommodaties, als op het gebied van de veldinfrastructuur. Op grond van het

recente concept sportbeleidsplan verwacht de gemeente op korte termijn nog drie grote knelpunten aan te pakken:

- Atletiek: tekort twee kleedkamers (2012).
- Voetbal: behoefte kunstgras voetbalvereniging RKVV Dommelen (2012).
- Tennis: vernieuwing toplagen 8 tennisbanen bij Falcones en TC Valkenswaard (2012).

Ten aanzien van de tennisbanen dient opgemerkt te worden dat de aanwezige 25 kunstgrasbanen bij de tennisverenigingen op sportpark De Dries allen in hetzelfde jaar zijn gerealiseerd. Dit betekent dat ook de toplaag van de andere banen technisch gezien aan vervanging toe is.

○ Bezetting tennisparken

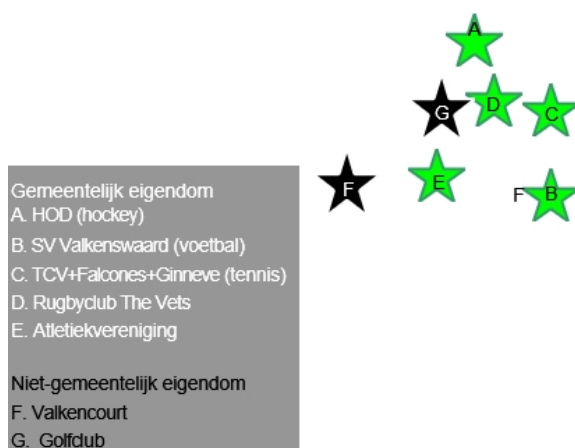
Onderstaand is een impressie opgenomen van de normatieve leegstand op de tennisparken in de gemeente Valkenswaard. In totaliteit is sprake van een overcapaciteit van circa zes banen, waarbij overigens geen rekening is gehouden met de particuliere capaciteit die beschikbaar is bij TC Valkencourt.

Vereniging	2010	2011	2012	2013	2014	Huidige capaciteit (aantal banen)	Capaciteit volgens norm (90 leden per baan)	Saldo
TC Valkenswaard	475	450	450	450	450	5	5,0	0,0
VLTC Falcones	800	447	400	400	400	8	4,4	3,6
TV Ginneve	500	450	450	450	450	6	5,0	1,0
LTV Dommelen	463	395	400	400	400	6	4,4	1,6
TOTAAL	2.238	1.742	1.700	1.700	1.700	25	18,9	6,1

10.4 Toekomstperspectief buitensport

De huidige grote sportparken Den Dries, De Brug, 't Heike, Valkennest en Norbertusdreef hebben allen een belangrijke functie in de verenigingsstructuur van de gemeente Valkenswaard. Gezien de aard van de knelpunten vormt met name Den Dries de komende jaren een aandachtspunt voor een verdere ontwikkeling. Voor de overige buitensportvoorzieningen in Valkenswaard voorzien bij geen wijzigingen in het toekomstperspectief.

Toekomstbeeld Buitensport (Sportpark Den Dries)



In hoofdstuk 9 (Binnensport) is al ingegaan op de kansen die een eventuele situering van de nieuwe sporthal Amundsen op sportpark Den Dries biedt. Daarnaast is de golfclub op Den Dries momenteel bezig met (particuliere) plannen om hun activiteiten nog beter te kunnen ontplooiën. Om een oplossing te bieden voor de overcapaciteit van de tennis, ligt een nauwere samenwerking van de drie tennisverenigingen voor de hand. Eén en ander wordt in dit hoofdstuk verder uitgewerkt.

10.5 Maatschappelijke optimalisering

- Verbetering capaciteit sportparken Uit het recent opgestelde sportbeleidsplan zijn de volgende maatregelen overgenomen:

- Atletiek: nieuwbouw twee kleedkamers (planning voorjaar 2012).
- Voetbal: aanleg kunstgras voetbalvereniging RKVV Dommelen (planning 2012).
- Tennis: vernieuwing toplagen 25 tennisbanen.

Ten aanzien van alle genoemde investeringen dient naar onze mening net als bij de overige accommodaties te worden aangetoond dat sprake is van een structurele behoefte en een noodzaak voor de investering, zonder dat alternatieven aanwezig zijn. Voor de tennisparken geldt naar onze mening dat eerst de analyse naar de herstructurering van de huidige tennisparken moet zijn afgerond, alvorens te investeren in de vernieuwing van tennisbanen.

- Medegebruik velden en accommodaties
Sportvelden en kleedkamers zijn veelal bekostigd met gemeentelijke middelen. Niet meer dan redelijk is het dan ook dat deze accommodaties beschikbaar komen voor gebruik door andere partijen dan de verenigingen alleen, zoals onderwijs, buurtbewoners, jongeren of buitenschoolse opvang. Vanzelfsprekend dienen goede afspraken gemaakt te worden over de condities waaronder dit gebruik plaatsvindt. Het gemeentelijke Team Sport, de Sportraad of de combinatiefunctionarissen kunnen hierin mogelijk een bemiddelende rol spelen.

10.6 Financiële optimalisering

- Afstoten monofunctionele verenigingsgebouwen
Op grond van de visie zoals in dit accommodatiebeleidsplan gedefinieerd, acht de gemeente Valkenswaard zich in principe niet langer verantwoordelijk voor het in eigendom hebben, exploiteren en beheeren van monofunctionele club- en verenigingsgebouwen. Voor deze gevallen wordt geanalyseerd of de activiteit nog langer een kerntaak vormt, indikking mogelijk is dan wel of het haalbaar is om eigendom, beheer en onderhoud over te dragen aan de betreffende verenigingen. In casu gaat het om de volgende monofunctionele verenigingsgebouwen die de komende periode onder de loep worden genomen:

- Accommodatie Politiehondenvereniging de Dresseur.
- Accommodatie Vereniging Valkenswaardse Hondenliefhebbers.
- Accommodatie Clubhuis De Verdediger.
- Accommodatie Clubhuis De Speurders.
- Accommodatie Rottweilerwerkgroep De Kempen.
- Clubhuis Rijvereniging St. Servatius.

- Herstructurering tennisparken
Levensvatbaarheid van activiteiten en een goede bezetting zijn in dit plan als één van de voorwaardengedefinieerd voor het investeren in accommodaties en velden. Gezien de aanzienlijke terugloop van de ledenaantallen van tennisverenigingen, is hier naar onze mening sprake van een knelpunt. De huidige totale overcapaciteit van de drie tennisverenigingen op Sportpark Den Dries (TC Valkenswaard, VLTC Falcones en TV Ginneve) bedraagt momenteel vier banen. Hierbij is de capaciteit van de op sportpark Den Dries gelegen particuliere voorziening van TC Valkencourt met zowel binnen- als buitenbanen niet meegenomen. Vooralsnog adviseren wij de gemeente Valkenswaard niet te investeren in het vervangen van de toplagen van de tennisverenigingen zolang er geen plan is uitgewerkt om tot reductie van de overcapaciteit van tennisbanen te komen. Wij adviseren om het initiatief voor de planvorming rondom de herstructurering van de tennisparken in eerste instantie bij de verenigingen zelf neer te leggen, waarbij de gemeente als regisseur uiteraard wel kan meedenken over dit proces. Naast de drie tennisverenigingen Falcones, Ginneve en TC Valkenswaard adviseren wij ook TC Valkencourt te betrekken bij de planvorming rondom de herstructurering. Om een indicatie te geven van wat deze herstructurering in ieder geval moet opleveren, zijn wij ervan uitgegaan dat de vier banen die momenteel 'normatief over' zijn in Valkenswaard, niet vervangen worden.

- Herdefinitie taken en verantwoordelijkheden
In vergelijking met veel andere gemeenten heeft de gemeente Valkenswaard een behoorlijk ruimhartig beleid gevoerd aangaande de buitensportverenigingen. Eerste aanleg van sportvelden en kleedkamers, vervanging en groot onderhoud van sportvelden komen voor een belangrijk deel voor rekening van de gemeente. Vanuit het perspectief van de gemeentelijke regierol en een toename van de eigen verantwoordelijkheid, zelfwerkzaamheid en ondernemerschap bij verenigingen en instellingen, ligt het voor de hand in de toekomst meer verantwoordelijkheden bij

verenigingen zelf neer te leggen. Nadere afspraken kunnen hierover de komende jaren worden gemaakt met het maatschappelijke veld.

- Verhogen huurtarieven
Op grond van een vergelijking van enerzijds de feitelijke kostprijzen voor instandhouding en beheer van sportaccommodaties en anderzijds de huurtarieven die momenteel worden gehanteerd, kan worden bepaald of deze tarieven redelijk zijn. Een regionaal omgevingsonderzoek kan uitwijzen of de huidige huurtarieven van velden en accommodaties op een laag, redelijk of hoog niveau liggen. Het onderzoek naar de huurtarieven staat gepland voor 2012. Vooruitlopend op dit onderzoek maken wij in de volgende paragraaf inzichtelijk wat de mogelijke financiële effecten zijn van het verhogen van huurtarieven, uitgaande van gelijk gebruik van de betreffende voorzieningen. Het feit of de gemeente daadwerkelijk een huurverhoging wil doorvoeren, is wederom een discussie die vanuit de inhoud gevoerd dient te worden.
- Optimaliseren beheer
Vanuit de in te richten centrale gemeentelijke vastgoedeenheden, kan worden beoogd om tot een meer efficiënte bedrijfsvoering van de buitensporttaken te komen. Hierbij kan worden gedacht aan een optimale benutting van kantines en velden, de opzet van een gemeentebrede jaarprogrammering, gezamenlijke inkoop, vrijwilligersbeleid en gezamenlijk onderhoud van de sportvelden.

10.7 Financieel overzicht

Maatschappelijke optimalisering

Maatregel	Investering	Planning
Nieuwbouw 2 kleedkamers atletiekvereniging AVV	€ 150.000	2012
Aanleg kunstgrasveld voetbalvereniging RKVV Dommelen	€ 450.000	2012
Vervanging 25 tennisbanen	€ 1.250.000	2012-2014
Medegebruik velden en accommodaties	Niet van toepassing	Continu

Toelichting:

- De bedragen die zijn genoemd voor nieuwbouw van de kleedkamers, aanleg kunstgrasveld en vervanging van tennisbanen zijn gebaseerd op aannames.
- Alvorens tot vervanging van de tennisbanen over te gaan adviseren wij tot planvorming voor de herstructurering van de tennisparken over te gaan.

Financiële optimalisering

Maatregel	Financieel effect	
	Eenmalig	Structureel
Afstoten monofunctionele verenigingsgebouwen	Nader te bepalen	Nader te bepalen
<input type="checkbox"/> Accommodatie Politiehondenvereniging de Dresseur		
<input type="checkbox"/> Accommodatie Vereniging Valkenswaardse Hondenliefhebbers		
<input type="checkbox"/> Accommodatie Clubhuis De Verdediger		
<input type="checkbox"/> Accommodatie Clubhuis De Speurders		
<input type="checkbox"/> Accommodatie Rottweilerwerkgroep De Kempen		
<input type="checkbox"/> Clubhuis Rijvereniging St. Servatius		
Herstructureren tennisparken Valkenswaard	€ 200.000	Nader te bepalen
Herdefinitie taken en verantwoordelijkheden buitensport	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Verhogen huurtarieven buitensportvelden	Niet van toepassing	€ 23.000
Optimaliseren beheer buitensport	Niet van toepassing	Nader te bepalen

Toelichting:

- De revenuen die gepaard gaan met de verhoging van de huurtarieven voor de sportvelden zijn gebaseerd op een gefaseerde verhoging van de jaarhuur van velden met € 800,- per gewoon veld

en € 1.000,- voor de kunstgrasvelden. Voor de beeldvorming: dit betekent een verhoging van circa € 1,50 per lid per maand.

11 Zwembad

11.1 Uitgangssituatie

Voor de invulling van dit hoofdstuk baseren wij ons op het onderzoek 'Ontwikkeling varianten zwembad De Wedert' (17 december 2009) dat is verricht door het bureau Hopman & Andres. Voor een uitgebreide toelichting en achtergronden verwijzen wij naar dit rapport. Hier volstaan wij met een opsomming van de belangrijkste elementen uit het rapport.

In onderstaande kaarten zijn de locaties van de zwembaden weergegeven. Een bolletje is opgebouwd uit twee helften. Het bovenste gedeelte van een bolletje geeft de beoordeling van de technische staat van een accommodatie weer, het onderste gedeelte van een bolletje heeft betrekking op de functionele staat. Groen impliceert een 'goede staat', oranje een 'voldoende staat' en rood een 'matige staat'. De inschaling is gedaan door de gemeente Valkenswaard zelf.

Zwembaden Valkenswaard en Dommelen

1
2

Zwembaden

1. Binnenbad De Wedert
2. Buitenbad De Wedert

11.2 Spreiding en bezetting

○ Spreiding

In de omgeving van Valkenswaard worden slechts drie zwemvoorzieningen beschouwd als concurrent voor zwembad De Wedert, te weten:

- Center Parcs Kempervennen in Westerhoven.
- De Tongelreep in Eindhoven.
- E3-strand in Eersel.

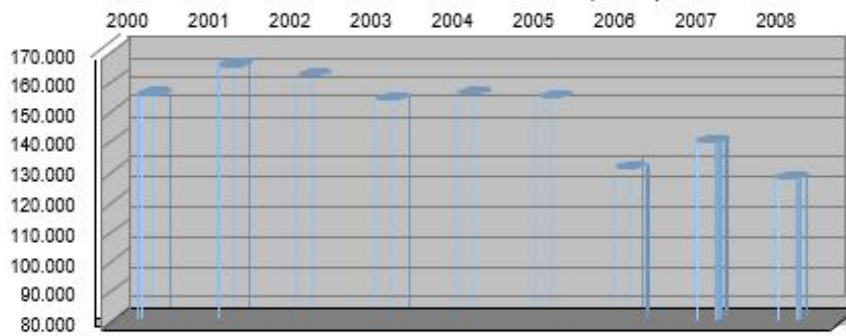
Gezien de verschillen tussen het aanbod, de configuratie en de prijsstelling van deze baden ten opzichte van De Wedert, veronderstelt Hopman en Andres dat de concurrentie voor De Wedert vanuit deze baden minimaal is. Zij bedienen immers in grote mate een andere doelgroep. Het E3-strand in Eersel wordt voornamelijk bezocht door jongeren ouder dan 16 jaar. Deze jongeren kwamen voorheen op zomerse dagen naar De Wedert. Gezien de uitstraling van De Wedert voor de leeftijdscategorie ouder dan 16 jaar tot aan de leeftijd waarop men kinderen krijgt, is De Wedert niet interessant. De concurrentie vanuit dit dagstrand zou alleen gelden voor het openluchtbad, maar richt zich dus op andere doelgroepen.

○ Bezetting

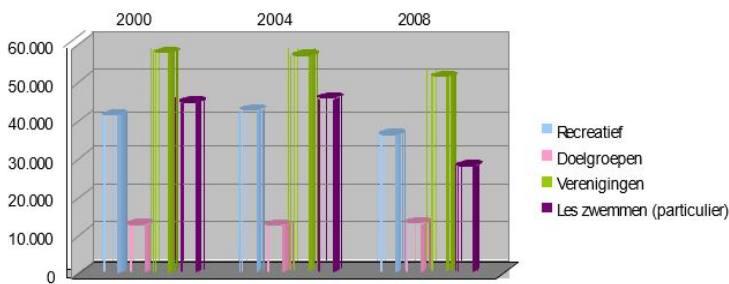
Binnenbad

Onderstaande grafieken geven inzicht in bezoekersaantallen van het binnenbad De Wedert. Het bezoekersaantal is de laatste jaren afgenomen tot circa 127.000. De grootste doelgroep van het binnenbad bestaat uit leden van zwemverenigingen (circa 51.000 bezoekers in 2008). Daarna volgen recreatief zwemmen (36.000 bezoekers), les zwemmen (27.500 bezoekers) en doelgroepen (13.000 bezoekers).

Bezoekersaantal binnenbad De Wedert (totaal)



Bezoekersaantal binnenbad De Wedert



Buitenbad

Het aantal bezoekers van het buitenbad is sterk klimaatafhankelijk. In de periode 2005-2008 bedroegen de gemiddelde aantal bezoekers ongeveer 27.000 per jaar.

11.3 Ontwikkelingen en knelpunten

- Functionele veroudering binnenbad

Ondanks dat het binnenbad inmiddels veertig jaar oud is, bevindt het bad zich technische gezien in een goede staat. Functioneel gezien is er sprake van een aantal knelpunten:

 - Het wedstrijdbad is gezien de beperkte diepte niet geschikt voor waterpolo.
 - Het instructiebad is gezien de afmetingen en diepte slechts voor een beperkt aantal doelgroepen inzetbaar.
 - Er is geen tribunecapaciteit voor activiteiten als afzwemmen en wedstrijden.
 - Het aantal bezoekers bij activiteiten is gelimiteerd gezien het beperkte aantal vluchtwegen.
 - Er wordt onvoldoende bergruimte ervaren.
- Technische veroudering buitenbad

In tegenstelling tot het binnenbad heeft het buitenbad wel te maken met een aantal technische knelpunten.

 - Zowel het grote niervormige bad als het kleine springbad bevinden zich in een matige tot slechte conditie. De huidige constructie veroorzaakt scheuren, waardoor structureel sprake is van lekkage. Hierdoor gaat er geconditioneerd water verloren en dient dit continu te worden aangevuld. Dit neemt extra kosten met zich mee. Wanneer besloten wordt de buitenbaden te handhaven, wordt voor deze tekortkomingen geen structurele oplossing geboden en dient dus rekening te worden gehouden met jaarlijks terugkerende reparatiewerkzaamheden.
 - De kleine capaciteit van de waterbehandelingsinstallatie vormt een blijvend probleem; deze bevindt zich onder de wettelijke capaciteit. Niet bekend is tot welk moment de Provincie Brabant bereid is hiervoor dispensatie te verlenen.
 - Ook de kleedaccommodatie voor het openluchtgedeelte, bestaande uit 3 stenen gebouwen met golfplaten daken, verkeert in een matige conditie. Bij handhaving van de bestaande buitenbaden is vervanging van de kleedvoorzieningen wenselijk.
 - De horecavoorziening voor het buitenbad dient hoognodig opgeknapt te worden.

11.4 Maatschappelijke optimalisering

○ Scenario's binnenbad

In de scenario's 1, 2 en 3, waarbij het huidige binnenbad blijft, is sprake van renovatie via het treffen van noodzakelijke bouwkundige, werktuigbouwkundige en elektrotechnische maatregelen, alsmede het treffen van een aantal maatregelen ten behoeve van de waterbehandeling. Bij scenario 2 bestaan de functieverbeterende maatregelen uit de aanleg van een tribune en bergruimten.

Scenario's binnenbad	Scenario 1 Instandhouding bestaand bad	Scenario 2 Functieverbetering bestaand bad	Scenario 3 Uitbreiding bestaand bad	Scenario 4 Nieuwbouw 2 baden	Scenario 5 Nieuwbouw 3 baden
Totale oppervlakte	2.225 m ² bvo	2.4675 m ²	bvo 4.019 m ² bvo	3.399 m ² bvo	4.498 m ² bvo
Renovatiekosten	1.156.000	1.156.000	919.000	0	0
Nieuwbouwkosten	0	310.000	5.825.000	7.128.000	9.606.000
Bijkomende kosten	173.000	220.000	2.003.000	2.108.000	2.851.000
Totaal investering	1.329.000	1.686.000	8.747.000	9.236.000	12.457.000
Exploitatieopbrengsten	198.000	198.000	277.000	275.000	309.000
Exploitatielasten	647.000	647.000	847.000	704.000	869.000
Jaarlijks saldo excl. kap	-448.000	-448.000	-569.000	-429.000	-560.000
Kapitaallasten	130.000	153.000	715.000	773.000	999.000
Jaarlijks saldo incl. kap	-578.000	-601.000	-1.285.000	-1.203.000	-1.559.000
Totaal bezoekers	131.000	131.000	171.000	156.000	177.000

○ Scenario's buitenbad

In de scenario 1 is sprake van renovatie van het bad alsmede het treffen van een aantal vernieuwingen, zoals de kledacommodatie en het horeca-uitgiftepunt. In scenario 2 wordt uitgegaan van volledige nieuwbouw.

Scenario's buitenbad	Scenario 1 Instandhouding	Scenario 2 Nieuwbouw
Renovatiekosten	492.000	0
Nieuwbouwkosten	270.000	3.161.000
Bijkomende kosten	114.000	802.000
Totaal investering	876.000	3.963.000
Exploitatieopbrengsten	60.000	85.000
Exploitatielasten	172.000	242.000
Jaarlijks saldo excl. kapitaallasten	-112.000	-448.000
Kapitaallasten	74.000	153.000
Jaarlijks saldo incl. kapitaalslasten	-186.000	-601.000
Totaal bezoekers	28.000	35.000

11.5 Voorkeursscenario's

○ Voorkeursscenario binnenbad

Vanuit het gemeentelijke (concept) sportbeleid wordt ingestoken op behoud van het gemeentelijke binnenbad. Gezien de functie richting de bevolking en de goede technische staat van het binnenbad enerzijds en de onzekere economische en financiële situatie anderzijds, adviseren wij in dat geval te kiezen voor instandhouding van het huidige bad (scenario 1). Hiermee wordt behoud van het

huidige voorzieningenniveau op korte en middellange termijn gegarandeerd tegen de minste kosten.

Aangaande de functionele verbeteringen (realiseren tribune en bergruimte) met een verwachte investering van circa € 300.000,-, zoals voorgesteld in scenario 2, hebben wij de volgende opmerkingen:

- Realiseren tribune: Deze investering moet naar onze mening in principe bijdragen aan een verhoging van de exploitatieopbrengsten (consumpties), waardoor deze budgetneutraal gerealiseerd kan worden.
Hiervan is echter op grond van het onderzoek van Hopman & Andres geen sprake. Daarnaast is een tribune een investering die je niet afschrijft in een korte termijn, terwijl de levensduur van het huidige bad naar verwachting niet langer is dan circa 10 jaren.
- Realiseren extra bergruimte: Momenteel wordt een deel van de spullen opgeborgen in de kleedruimte van het buitenbad. Wellicht is het een overweging om bij de renovatie van de huidige kleed- en wasgelegenheid van het buitenbad, ook extra bergruimte op te nemen.
- ⌋ Voorkeursscenario buitenbad
Vanuit het gemeentelijke (concept) sportbeleid wordt ingestoken op behoud van het gemeentelijke buitenbad. Gezien de functie richting de bevolking (met name gezinnen) en de goede functionele staat enerzijds en de onzekere economische en financiële situatie anderzijds, adviseren wij te kiezen voor instandhouding van het huidige bad (scenario 1). Hiermee wordt behoud van het huidige voorzieningenniveau op korte en middellange termijn gegarandeerd tegen de minste kosten.

11.6 Financiële optimalisering

- ⌋ Tariefsverhoging
De gemeente Valkenswaard kan overwegen de tarieven richting verschillende gebruikers (vrijzwemmers, doelgroepen, zwemschool, zwemverenigingen) te verhogen. Niet bekend is welke tarieven momenteel worden gevraagd en hoe deze zich verhouden tot baden in de omgeving. In de financiële uitwerking zijn wij uitgegaan van een fictieve tariefsstijging voor recreatief gebruik, doelgroepen, verenigingen en particulieren.
- ⌋ Maatschappelijk ondernemerschap
Het moet naar onze mening mogelijk zijn meer uit het huidige zwembad te halen via maatschappelijk ondernemerschap, waarbij een optimale balans wordt gevonden tussen de maatschappelijke en de financiële prestaties van de zwembaden. Hierbij kan worden gedacht aan maatregelen in de sfeer van groenonderhoud, schoonmaak, energiegebruik, openingstijden, marketing, uitbreiden van het programma-aanbod, doelgroepenprogrammering, arrangementen en personeel.

Naar onze mening moet niet 'te snel' wordt overgegaan tot eventuele privatisering van het zwembad. Momenteel is immers nog sprake van onvoldoende grip op de maatschappelijke en financiële prestaties en zijn eventuele optimalisatieslagen nog niet doorgevoerd.

Hierdoor kan in geval van eventuele privatisering sprake zijn van 'duurkoop' in plaats van 'goedkoop', zowel in de dienstverlening naar de burger als voor de kosten voor de gemeente. In het perspectief van een zich ontwikkelende professionele vastgoedorganisatie adviseren wij de gemeente Valkenswaard om de volgende stappen te volgen:

- (1) De opzet van een gemeentelijk vastgoedbedrijf met scherpe doelstellingen en taakstellingen.
- (2) Werken aan inzicht in kosten en baten.
- (3) Komen tot een optimalisering van maatschappelijke en financiële prestaties van de zwembaden.
- (4) Vervolgens bekijken of privatisering richting een marktpartij lonend is.

11.7 Financieel overzicht

Maatschappelijke optimalisering

Maatregel	Investering	Planning
Instandhouden binnenbad De Wedert	€ 1.329.000	2012-2014
Instandhouden buitenbad De Wedert	€ 876.000	2012-2014

Financiële optimalisering

Maatregel	Financieel effect
	structureel
Tariefsstijging binnen- en buitenbad	€ 25.000
Maatschappelijk ondernemerschap	€ 75.000

12 Bedrijfsvastgoed en overig vastgoed

12.1 Introductie

Het bedrijfsvastgoed en het overige vastgoed maakt geen deel uit van de vraagstelling die we moeten beantwoorden voor de gemeente Valkenswaard. Desalniettemin is gedurende dit traject informatie verkregen die wij waardevol genoeg achten om deze te delen met de gemeente. Deze informatie is in dit hoofdstuk opgenomen voor respectievelijk het bedrijfsvastgoed en overig vastgoed.

12.2 Bedrijfsvastgoed

Het bedrijfsvastgoed en het overige vastgoed maakt geen deel uit van de vraagstelling die we moeten beantwoorden voor de gemeente Valkenswaard. Desalniettemin is gedurende dit traject informatie verkregen die wij waardevol genoeg achten om deze te delen met de gemeente. Deze informatie is in dit hoofdstuk opgenomen voor respectievelijk het bedrijfsvastgoed en overig vastgoed.

- Regionale samenwerking
Is er sprake van een tendens tot ambtelijke samenwerking met de buurgemeenten? Zo ja, wat impliceert dit voor het gemeentehuis Valkenswaard? Een uitbreiding of juist inkrimping? En wat is het effect van 'het nieuwe werken' op de benodigde capaciteit voor het gemeentehuis?
- Exploitatie gemeentekantoor
 - De gemeente Valkenswaard voorziet voor haar eigen organisatie in een uitbreiding van een aantal werkplekken. Is dit daadwerkelijk noodzakelijk? Kan een eigen accommodatie zoals De Hofnar hierin niet voorzien? Kunnen vergaderruimten in De Hofnar intensiever worden gebruikt waardoor ruimte vrijkomt?
 - Nadere analyse is noodzakelijk naar de mogelijkheid om de kantinefaciliteit uit het gemeentehuis te verplaatsen naar De Hofnar. Deze verschuiving zorgt voor horecaomzetten in De Hofnar en draagt ook nog eens bij aan de gewenste 'traffic' in het cultureel centrum.
 - Nadere analyse is noodzakelijk naar de mogelijkheid om ruimtegebruik in het gemeentehuis te verhogen en de condities waaronder dit kan plaatsvinden. Wij adviseren dit ruimtelijke vraagstuk integraal op te pakken met de transformatie van De Hofnar en te kijken naar verbindingen die tussen beide gebouwen te leggen zijn, bijvoorbeeld aangaande publieksruimten, vergaderfaciliteiten en kantoorfuncties.
 - Bezien moet worden of opties aanwezig zijn om vergaderingen buiten de reguliere openingstijden elders te houden, zoals het tegenover gelegen cultureel centrum De Hofnar, aangezien nu op deze momenten een beheerder aanwezig dient te zijn.
- Nieuwbouw brandweerkazerne en gemeentewerf
Momenteel zijn nieuwbouwplannen voor de brandweerkazerne en de gemeentewerf in voorbereiding.

12.3 Overig vastgoed

Zonder uitputtend te willen zijn spelen ten aanzien van het overige vastgoed van de gemeente Valkenswaard momenteel de volgende ontwikkelingen, knelpunten en kansen ter optimalisering:

- Verkopen / afstoten overig vastgoed
Indien vastgoed geen maatschappelijke functie heeft en ook geen strategische functie (in verband met toekomstige projectontwikkeling), kan naar onze mening in principe tot verkoop van dit vastgoed worden overgegaan. Voorwaarde is wel dat een 'goede prijs' wordt verkregen en er een partij aanwezig is die het vastgoed ook daadwerkelijk wil overnemen. Voor de gemeente Valkenswaard gaat het onder andere om de volgende vastgoedobjecten:
 - Gebouw Gilde St. Sebastiaan.
 - Gebouw Voedselbank.
 - 22 woningen.
- Verhogen huurtarieven
Indien het niet mogelijk blijkt of ongewenst is om overig vastgoed te verkopen, kan worden bezien of 'huuroptimalisatie' tot de mogelijkheden behoort. Ervaring is dat gemeenten doorgaans be-

scheiden huren vragen voor de verhuur van eigendommen. Zeker wanneer sprake is van 'commercieel vermogen' valt hier mogelijk meer uit te halen. Hierbij denken wij bijvoorbeeld aan het Oude Raadhuis of de trouwkapel.

13 Faseringplan

13.1 Projecten maatschappelijke optimalisering

Om tot maatschappelijke optimalisering te komen houden wij in de periode 2012-2019 rekening met een investeringsbehoefte van circa 9,5 miljoen euro. Hierbij hebben wij geen rekening gehouden met eventuele ambtelijke kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de maatregelen. Voor de periode na 2019 moet rekening worden gehouden met vernieuwingskosten voor een aantal basisscholen.

2012-2014

Functie	Maatregel	Investering
Onderwijs	Vervangende nieuwbouw RKBS De Vlaswiek	Reeds beschikbaar
Onderwijs	Noodlokalen RKBS Agnetendal	Via medegebruik
Welzijn	<u>Alternatieve huisvesting ouderensoos De Adelaar</u>	Via medegebruik
Welzijn	<u>Inzet particuliere accommodaties</u>	Niet van toepassing
Opvang	Nieuwbouw PSZ en BSO bij RKBS De Vlaswiek	Reeds beschikbaar
Opvang	Renovatie PSZ in RKBS De Smelen	€ 50.000
Opvang	Verplaatsingskosten PSZ in Dommelen	€ 75.000
Opvang	Kantoor St. Peuterspeelzalen Valkenswaard (medegebruik)	Niet van toepassing
Opvang	<u>Verbeteren afstemming onderwijs en opvang via LEA</u>	Niet van toepassing
Cultuur	<u>Bedrijfsplan De Hofnar</u>	€ 50.000
Cultuur	Transformatiemaatregelen De Hofnar	€ 2.000.000 (stelpost)
Binnensport	Huren rolhockeycapaciteit	Maximaal € 47.000 per jaar
Buitensport	Nieuwbouw 2 kleedkamers atletiekvereniging AVV	€ 150.000
Buitensport	<u>Aanleg kunstgrasveld voetbalvereniging RKVV Dommelen</u>	€ 450.000
Buitensport	<u>Vervanging 25 tennisbanen</u>	€ 1.250.000
Buitensport	Medegebruik velden en accommodaties	Niet van toepassing
Zwembaden	Instandhouden binnenbad De Wedert	€ 1.329.000
Zwembaden	Instandhouden buitenbad De Wedert	€ 876.000

2015-2018

Functie	Maatregel	Investering
Binnensport	Nieuwbouw sporthal Amundsen	€ 3.000.000

2019 en verder

Functie	Maatregel	Investering
Onderwijs	Renovatie of vervangende nieuwbouw diverse scholen	€ 5.000.000 (renovatie) tot € 9.100.000 (nieuwbouw)

13.2 Projecten financiële optimalisering

Bij uitvoering van financiële optimaliseringsmaatregelen wordt structureel een bedrag vrijgespeeld van 585.000 euro per jaar. Hierbij hebben wij aan de kostenkant nog geen rekening gehouden met eventuele organisatorische kosten, zoals afvloeiingskosten personeel. Aan de opbrengstenkant is nog geen rekening gehouden met de verkoopopbrengsten door herontwikkeling van bestaande panden en

gronden. Tevens is voor een aantal 'nader te bepalen' maatregelen nader onderzoek vereist om tot een opbrengstenindicatie te komen.

2012-2014

Functie	Maatregel	Financieel effect	
		eenmalig	Structureel
Onderwijs	<u>Huurtarieven medegebruik lokalen PSZ</u>	Niet van toepassing	€ 14.400
Onderwijs	<u>Huurtarieven medegebruik lokalen BSO</u>	Niet van toepassing	€ 25.200
Onderwijs	<u>Afschaffing vergoeding leerlingenvervoer Vlaswiek</u>	Niet van toepassing	€ 25.000
Opvang	<u>Vervangen 'dure' en 'externe' locaties</u>	Nader te bepalen	€ 56.500
Opvang	<u>Samenwerking/fusie PSZ en KDO</u>	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Opvang	<u>Heroverwegen aantal locaties peuterspeelzaal</u>	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Welzijn	Indikking welzijnsaccommodaties: <input type="checkbox"/> Huiskamer 't Pumpke <input type="checkbox"/> Noodunits ouderensoos De Adelaar <input type="checkbox"/> De Horizon of 't Huukske <input type="checkbox"/> Buurthuis St. Jozef	€ 165.000 Nader te bepalen Nader te bepalen Nader te bepalen	€ 8.700 € 0 Nader te bepalen Nader te bepalen
Welzijn	Afstoten verenigingsgebonden accommodaties <input type="checkbox"/> Accommodatie Stichting Nieuwe Levenskracht <input type="checkbox"/> Accommodatie KPJ Dommelen	Nader te bepalen Nader te bepalen Nader te bepalen	Nader te bepalen € 2.500 € 1.600
Welzijn	<u>Optimaliseren ruimtegebruik bestaand</u>	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Welzijn	<u>Stimuleren ondernemerschap</u>	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Cultuur	<u>Besparingen door uitvoering Bedrijfsplan De Hofnar</u>	Niet van toepassing	€ 100.000
Cultuur	<u>Opzeggen huur Stichting Paladijn</u>	Niet van toepassing	€ 40.000
Cultuur	<u>Verzelfstandiging CMD (muziekschool)</u>	Niet van toepassing	Nader te bepalen
Binnensport	<u>Afstoten gymzaal 't Gegraaf</u>	€ 150.000	€ 25.000
Binnensport	<u>Afstoten gymzaal Groenstraat</u>	€ 141.000	€ 27.888
Binnensport	<u>Afstoten gymzaal Le Sage ten Broekstraat</u>	€ 160.000	€ 16.100
Binnensport	<u>Afstoten rollerhockey De Dennenberg</u>	€ 583.000	€ 47.000
Binnensport	<u>Afstoten sporthal Amundsen</u>	Nader te bepalen	€ 0
Binnensport	<u>Afstoten gymzaal Le Sage ten Broekstraat</u>	n.v.t.	€ 50.000
Binnensport	<u>Maatschappelijk ondernemerschap</u>	n.v.t.	€ 22.500

Buitensport	Afstoten monofunctionele verenigingsgebouwen <input type="checkbox"/> Acc. Politiehondenvereniging de Dresseur <input type="checkbox"/> Accommodatie Clubhuis De Speurder <input type="checkbox"/> Acc. Vereniging Vwaardse Hondenliefhebbers <input type="checkbox"/> Accommodatie Clubhuis De Verdediger <input type="checkbox"/> Accommodatie Rottweilergroep De Kempen <input type="checkbox"/> Clubhuis Rijvereniging St. Servatius	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Buitensport	<u>Herstructureren tennisparke Valkenswaard</u>	€ 200.000	Nader te bepalen
Buitensport	<u>Herdefinitie taken buitensport</u>	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Buitensport	<u>Verhogen huurtarieven buitensportvelden</u>	Niet van toepassing	€ 23.000
Buitensport	<u>Optimaliseren beheer buitensport</u>	Niet van toepassing	Nader te bepalen
Zwembaden	<u>Tariefsstijging binnen- en buitenbad De Wedert</u>	Niet van toepassing	€ 25.000
Zwembaden	<u>Maatschappelijk ondernemerschap</u>	Niet van toepassing	€ 75.000
Zwembaden	<u>Verkoop overige vastgoedpanden (hoofdstuk 12)</u>	Nader te bepalen	Nader te bepalen

13.3 Implementation projecten

Om tot uitvoering over te kunnen gaan van alle maatschappelijke en financiële projecten die hiervoor zijn genoemd, is het noodzakelijk om te beschikken over voldoende capaciteit en voldoende deskundigheid binnen de ambtelijke organisatie. Uitvoering zal de komende jaren een behoorlijke claim leggen op de capaciteit binnen de gemeentelijke organisatie.

Om het gehele traject van interne en externe transformatie in goede banen te leiden, is het gewenst om hier een strakke organisatiestructuur op te zetten. Vanuit andere gemeenten hebben wij goede ervaringen met een structuur waarbij wordt gewerkt met een integrale stuurgroep (managementteam) en ambtelijke projectleiders.

Deze ambtelijke projectleiders kunnen dan via vooropgestelde businessplannen uitvoering geven aan de verschillende projecten zoals hier gedefinieerd. In een businessplan worden dan afspraken gemaakt over doelstelling, tijdspad, communicatie, organisatie en kosten van het betreffende project. De ambtelijke projectleiders leggen in dit model verantwoording af richting de integrale stuurgroep.

Bijlage 1 Overzicht accommodaties

Accommodaties voor onderwijs en opvang

BASISONDERWIJS	PEUTERSPEELZAALWERK
GEMEENTELIJK EIGENDOM (11)	GEMEENTELIJK EIGENDOM (2)
Agnetendal De Belhamel De Smelen De Pionier De Vlaswiek Schepelweyen St. Martinus St. Servatius 't Smelleken De Dorenhagen De Windroos	Duimelot Olke Bolke + Kiekeboe Overige locaties onderdeel van scholen/dorpshuis - Pipohuis - Hummelhofje - 't Schuurke - Borkellijntje
	NIET GEMEENTELIJK EIGENDOM (1)
	Zoef Zoef
	BUITENSCHOOLSE OPVANG
	GEMEENTELIJK EIGENDOM (0)
SPECIAAL BASISONDERWIJS	Locaties onderdeel van scholen
GEMEENTELIJK EIGENDOM (1)	- in Agnetendal
De Zonnewijzer	- in De Belhamel
	- in De Pionier
	- in Schepelweyen
	- in St. Servatius
	- in 't Smelleken
	- in Dorenhagen/Windroos/Zonnewijzer
VOORTGEZET ONDERWIJS	
NIET GEMEENTELIJK EIGENDOM (1)	
Were di	
KINDEROPVANG	
NIET GEMEENTELIJK EIGENDOM (1)	
Kinderstad De Horizon	

Accommodaties voor sport

BINNENSPORT	BUITENSPORT
GEMEENTELIJK EIGENDOM (12)	GEMEENTELIJK EIGENDOM (17)
Sporthal Amundsen Sport- en ontm. Centrum De Belleman Rolschaats- baan De Dennenberg Gymzaal Dorpsstraat Gymzaal 't Gegraaf Gymzaal De Smelen Gymzaal Groenstraat Gymzaal Hoefsmidwei Gymzaal Le Sage ten Broekstraat Gymzaal Emmalaan Gymzaal standaard Hertog Hendrikstraat Gymzaal tafeltennis Hertog Hendrikstraat	Kantine en kleedkamers Sportpark De Brug Kleedkamers Sportpark 't Heike Kleedkamers Sportpark Valkennest Clubhuis en opslag AVV Kleedkamers The Vets Kleedkamers TCV Kleedkamers Falcones Kleedkamers HOD Kleedkamers Ginneve Kleedkamers LTV Dommelen Tribune Sportpark Den Dries Clubhuis St. Servatius Clubhuis Politiehonderver. De Verdediger Clubhuis Politiehonderver. De Speurder Clubhuis Politiehonderver. De Dresseur Clubhuis Rottweilergroep De Kempen Terrein Gilde St. Servatius
GEMEENTELIJK EIGENDOM (2)	
Sporthal Were di Gymzalen Were di	
ZWEMBADEN	
GEMEENTELIJK EIGENDOM (2)	NIET GEMEENTELIJK EIGENDOM (10)
Binnenbad De Wedert Buitenbad De Wedert	Kantine The Vets Buitenbad De Wedert Kantine TCV Kantine Falcones Kantine HOD

	Kantine Ginneve Kantine LTV Dommelen Kantine Sportpark 't Heike Kantine Sportpark Valkennest Kantine The Vets Clubhuis Ver. Valkenswaarde Hondenliefhebbers
--	--

Accommodaties voor welzijn, jeugd en cultuur

WELZIJN	JEUGDACCOMMODATIES
GEMEENTELIJK EIGENDOM (9)	GEMEENTELIJK EIGENDOM (6)
Dorpshuis Borkel en Schaft Buurthuis De Hijskraan Huiskamer 't Pumpke Buurthuis De Horizon Buurthuis 't Huukske Wijkaccommodatie d'n Turfberg Oudersensoos De Adelaar Clubhuis St. Nieuwe Levenskracht	Jeugdaccommodatie De Kleine Rimboe Jeugdaccommodatie Pulse Jeugdaccommodatie Jong Nederland Jeugdaccommodatie KPJ Dommelen Ontmoetingscentrum De Belleman 10-er centrum De Belleman Hangplek / JOP
NIET GEMEENTELIJK EIGENDOM (1)	CULTUUR
Buurthuis St. Jozef Buurthuis Stichting Dommeldal Speeltuinenvereniging Geenhoven Zorgcentrum Kempenhof Zorgcentrum Taxandria Zorgcentrum De Bogen Duivenvereniging (= buurthuis De Ark) Rode Kruis Gebouw Zijzaal Antoniuskerk Zijzaal Mariakerk Vlasgaard Partycentrum Dommel	GEMEENTELIJK EIGENDOM (1) De Hofnar NIET GEMEENTELIJK EIGENDOM (2) Gebouw Carolus De Bunker

Accommodaties bedrijfshuisvesting, woningen en overig

BEDRIJFSHUISVESTING	OVERIG VASTGOED
GEMEENTELIJK EIGENDOM (8)	GEMEENTELIJK EIGENDOM (19)
Gemeentehuis Gemeentekantoor Werf Sport Gemeentewerf Brandweerkazerne Overstortgebouw Werf Helenadal Loodsen St. Antoniusstraat	Schuilhutten hengelvijvers De Weteringen Aanlegsteiger hengelvijvers De Weteringen Schuilhut manage Kinderboerderij Dommelen Begraafplaats / De Sil ERGON Begraafplaats Begraafplaats units personeel De Wilde Wingerd (ketelhuis 't Gegraaf) Voedselbank Winterterrassen markt Lijkenhuisje begraafplaats Kapelletje Kapelletje/beeld Kiosk Molen Trouwkapel Oude raadhuis Dierenparkje Warande Nissen hut
NIET GEMEENTELIJK EIGENDOM (2)	
Kantoor Paladijn (Engelse Drop Gebouw) Kantoor St. Peuterspeelzaal (Kempenhof)	
WONINGEN	
GEMEENTELIJK EIGENDOM (22)	
Venbergseweg 4, 8, 18, 20, 20A Het Broek 15, 17 Mgr. Smetsstraat 30 Past. Bolsiusstr. 1 St. Antoniusstraat 8 De Vlasakker 3	

Hazestraat 48 Unastraat 28 Leenderweg 133 Luikerweg 55 Eksterlaan 1, 3, 6, 7, 8, 10, 12	NIET GEMEENTELIJK EIGENDOM (1) Kinderboerderij De Kleine Meer