

Integraal Accommodatieplan 2022 – 2040

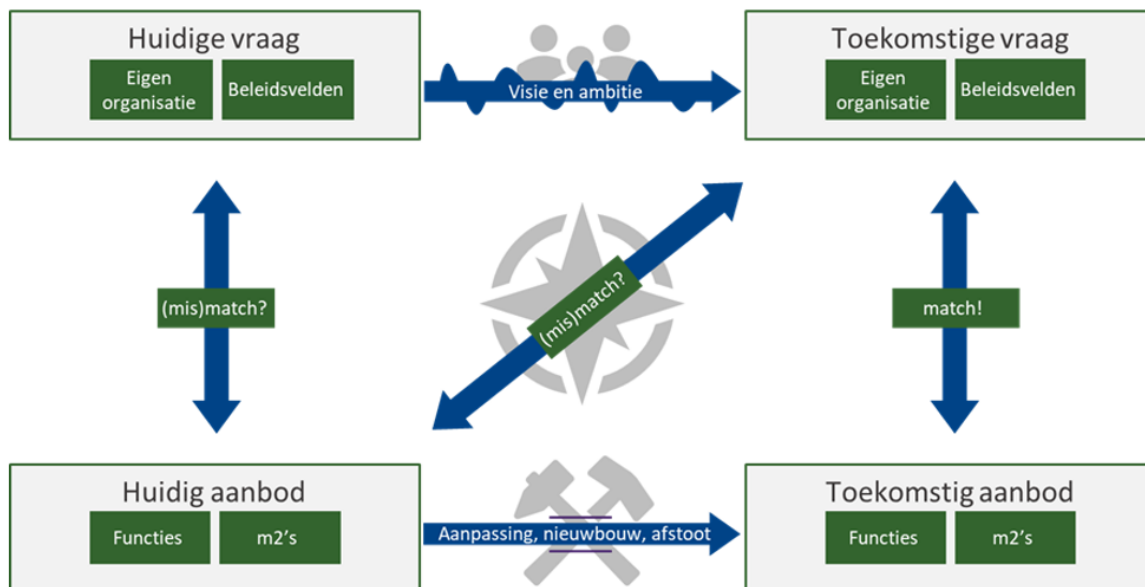
Voorwoord

In 2021 is de Nota Vastgoed binnen de gemeente West Betuwe vastgesteld. Deze nota bevat de doelen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, de rolverdeling rondom vastgoed en de uitvoeringsagenda en vormt de basis voor een drietal vervolgnota's, waaronder het opstellen en vaststellen van een Integraal Accommodatieplan. Het Accommodatieplan geeft onder andere antwoord op:

- de visie op ons vastgoed;
- een integraal beleid voor het vaststellen en invullen van toekomstige behoefte aan vastgoed;
- de huidige en toekomstige ruimtebehoefte;
- de werkwijze om tot een vastgoedbeslissing te komen;
- de uitwerking van voorstellen over de toekomst van de vastgoedobjecten (afstoten, investeren, nader onderzoeken of consolideren) en, indien van toepassing, inventariseren van te verwerven of te realiseren vastgoed.

Voor u ligt het Integraal Accommodatieplan 2022-2040 (kortweg IAP). Dit document is de basis voor de gemeente West Betuwe als het gaat om gemeentelijk vastgoed en vooral het gebruik ervan: de huisvesting van haar doelgroepen. Het betreft de uitwerking van de beleidskaders uit de Nota Vastgoedbeleid d.d. 26 januari 2021.

De kapstok van het beleid is het DAS framework (Designing an Accommodation Strategy), zie Figuur 1. Door te focussen op de toekomstige huisvestingsvraag (rechtsboven), en kennis te hebben van de huidige vraag (linksboven) en het huidige aanbod (linksonder), kan toegewerkt worden naar een situatie waarin het aanbod zo goed mogelijk matcht met de vraag (rechts). De vastgoedstrategie en bijbehorend concreet stappenplan zorgen dat de juiste acties worden ondernomen om te komen tot die match.



Figuur 1: DAS framework (De Jonge, H., Arkesteijn, M., Den Heijer, A., Vande Putte, H., & De Vries, J. (2008). DAS Framework Designing an Accommodation Strategy. Delft: Technical University Delft)

Dat betekent ook een duidelijke rolverdeling binnen de gemeentelijke organisatie: de beleidsteams zijn voor maatschappelijk vastgoed beleidsmaker, subsidieverstrekker en strategisch opdrachtgever in één. Team Vastgoed en Grond heeft de rol van opdrachtnemer en organiseert en onderhoudt het aanbod. Beleidsteams en Team Vastgoed en Grond stemmen samen de huisvestingsvraag en -aanbod af. Een beleidsteam formuleert daarbij de huisvestingsvraag en treedt binnen de gemeente (namens het college) op als strategisch opdrachtgever. Vanuit de rol van beleidsmaker zijn de beleidsteams verantwoordelijk voor het in kaart brengen van de huidige en de toekomstige behoefte aan huisvesting. De beleidsteams zijn daarmee partners bij het schrijven van het IAP. Uiteraard ontstaat het juiste maatwerk alleen door continue afstemming tussen eindgebruiker en aanbieder.

Het IAP is tot stand gekomen met input vanuit de verschillende beleidsteams en gesprekken met gebruikers en is nadrukkelijk een dynamisch document: de vraag naar huisvesting, de vastgoedportefeuille (het aanbod), de gemeentelijke organisatie, de wetgeving, en de omgevingsfactoren veranderen regelmatig. Dat betekent dat jaarlijks een update ten aanzien van de vraag en het aanbod plaatsvindt en dat het IAP vierjaarlijks, parallel aan het Integraal Huisvesting Plan Onderwijs (IHP), wordt geëvalueerd en herzien.

Samenvatting

In 2021 is de Nota Vastgoed binnen de gemeente West Betuwe vastgesteld. De gemeente West Betuwe is eigenaar van een diverse vastgoedportefeuille met ruim 100 objecten. Dit zijn bijvoorbeeld bibliotheken, MFC's, gymzalen en sommige dorpshuizen. Veel verenigingen, stichtingen en inwoners maken gebruik van de ruimte in deze vastgoedobjecten. Dit vastgoed in eigendom van de gemeente, is een belangrijke spil voor verenigingen, stichtingen en andere initiatieven die de leefbaarheid vergroten. In de Nota Vastgoed uit 2021 is al vastgesteld dat de gemeente West Betuwe investeert in de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van haar 26 kernen.

De gemeente waarin de voormalige gemeente Neerijnen, Lingewaal en Geldermalsen zijn opgegaan heeft behoefte aan een eenduidig beleid over vastgoed. De gemeente heeft verschillende maatschappelijke doelen en moet daarin keuzes maken. Vastgoed is een hulpmiddel om deze doelen te realiseren. Enerzijds heeft de gemeente een zorgplicht voor adequate huisvesting (zoals bij onderwijs). Anderzijds draagt de gemeente mede zorg voor huisvesting, maar vervult daarin niet altijd de leidende (eigenaars)rol. Het Integraal Accommodatieplan (IAP) vormt de basis voor de gemeente West Betuwe als het gaat om gemeentelijk vastgoed en vooral het gebruik ervan.

Als gemeente willen we bijdragen aan maatschappelijke ontwikkelingen en goede voorzieningen bieden. Daarnaast willen we ook als gemeente sturen op een efficiënte en betaalbare vastgoedportefeuille. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat het aanhouden van vastgoed geen doel op zich is. Vastgoed is een middel, een strategisch instrument, dat kan bijdragen aan het realiseren van de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente een daarbij passende rol aanneemt, afhankelijk van de situatie en het onderwerp: een regisserende of stimulerende rol.

Kaderstellend en richtinggevend voor nu en de nabije toekomst

Het IAP is kaderstellend en biedt richting en afwegingskaders voor de te maken keuzes, nu en in de toekomst. Het aanpassen van vastgoed gaat over het algemeen gepaard met investeringen en kost tijd. Dit maakt het van belang om een langetermijnperspectief te ontwikkelen. Het IAP maakt daarbij onderscheid in een korte, middellange en lange termijn. Daarmee biedt het IAP concrete handvatten om te komen tot weloverwogen vastgoedbeslissingen, nu en in de nabije toekomst. De beleidskaders, doelstellingen en acties in het IAP hebben betrekking op zowel objecten in eigendom van de gemeente als objecten die niet in eigendom zijn, maar waar de gemeente economisch claimrecht (scholen) of een onderhoudstaak heeft.

Twintig uitgangspunten om invulling te geven aan een doelmatige, betaalbare en duurzame vastgoedportefeuille

De ambitie van de gemeente West Betuwe is om te komen tot een duurzamere, doelmatigere en betaalbare gemeentelijke vastgoedportefeuille, die past bij de wettelijke taken van de gemeente en bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente.

Het IAP geeft concrete invulling aan deze ambitie, door het vertalen van deze ambitie in te behalen doelstellingen en het formuleren van acties om deze doelstellingen te bereiken. Belangrijk hierbij is om balans te zoeken tussen het ondersteunen van stichtingen / verenigingen en het al dan niet aanhouden van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.

De gemeente houdt vast aan een twintigtal uitgangspunten. Van deze uitgangspunten zijn er 11 ingegeven vanuit wet- en regelgeving en/of bestaand beleid, aanvullend daarop zijn 9 nieuwe uitgangspunten geformuleerd (zie onderstaande tabel).

Het vastgoed van de gemeente West Betuwe is doelmatig, betaalbaar en duurzaam

Ingegeven vanuit wet- en regelgeving en/ of bestaand beleid

De gemeente voldoet in 2030 en 2050 aan de wet- en regelgeving omtrent energie en warmte, circulariteit en klimaatadaptatie.

De gemeente vervult een voorbeeldrol bij de verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Inclusieve samenleving: gebouwen zijn toegankelijk in brede zin.

Remontabel en functieflexibel bouwen is het uitgangspunt bij nieuwbouw.

De gemeente wil in het beginsel niet structureel eigenaar zijn van bijv. woningen, winkels, kantoren (tenzij voor eigen gebruik) en solitaire kinderdagverblijven.

De gemeente heeft de zorgplicht voor adequate huisvesting van scholen voor primair en voortgezet onderwijs.

De gemeente draagt mede zorg voor goede sportaccommodaties, welzijnsaccommodaties, culturele accommodaties en begraafplaatsen.

De gemeente draagt zorg voor huisvesting van haar eigen ambtelijke organisatie.

Vanuit het verleden heeft de gemeente beeldbepalende (historische) vastgoedobjecten in bezit.

Gemeente draagt bij aan groot onderhoud voor dorpshuizen waar ze geen eigenaar van is.

Instandhouding leefbaarheid per kern door aanbieden van basisvoorziening zoals cultuur.

Aanvullend vanuit werksessies met beleidsvelden

Bij gemeentelijke gebouwen wordt ingezet op vergroten van de waterbergende capaciteit, het opvangen van water en het gebruik van regenwater

Alle schoolgebouwen hebben natuurlijke & groene speelplaatsen, waarvan minimaal 60% van de m² natuurlijk

Multifunctioneel gebruik en optimale bezetting in m² en uren van accommodaties wordt gestimuleerd

Gemeente draagt eigendom van resterende 3 dorpshuizen over aan stichtingen/verenigingen voor 2030

Minder dan 5% leegstand/ niet-doelmatig gebruik van objecten in de gemeentelijke vastgoedportefeuille per 2030

Integraal afwegen van kosten en baten ten aanzien van het creëren van maatschappelijke meerwaarde

Het gemeentelijk vastgoed wordt waar mogelijk kostprijsdekkend geëxploiteerd

Kostprijsdekkende huur is de basis voor huurcontracten met maatschappelijke partijen per 2030

Projectbudgetten kloppen met het ambitieniveau qua verduurzaming

Doelgroepenbenadering

Het doelgroepen beleid, waarvoor de gemeente huisvesting moet dan wel wil bieden, is ingegeven door thema's en programma's uit beleidskaders. De doelgroepen zijn uitgesplitst naar beleidsvelden en bieden daarmee voor de gemeente houvast in te voeren gesprekken over huisvestingsvraagstukken van partijen. In die situaties waar een ruimtevrager buiten het bestaande beleid valt, waarin de gemeente verantwoordelijk is voor huisvesting, wordt onderzocht of maatwerk nodig is.

Vastgoedstrategie

De vastgoedstrategie is de vertaling van de toekomstige vraag naar het beoogde eindresultaat: de gewenste samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Om deze opgave te bepalen is de toekomstige vraag per beleidsveld in kaart gebracht en uitgezet tegen de huidige voorraad gemeentelijk vastgoed. Zie onderstaande tabel.

Beleidsveld	Ruimtebehoefte (m ² BVO)	Ruimteaanbod (m ² BVO)	Delta: overschot (m ² BVO)
<i>Eigen huisvesting</i>	6.990	8.300	1.310
<i>Onderwijs</i>	30.560	47.310	16.750
<i>Sport -en beweging</i>	3.890	3.890	0
<i>Cultuur en Welzijn</i>	14.710	14.710	0
<i>Begraven</i>	1.430	1.430	0
<i>Openbare orde en veiligheid</i>	0	1.260	1.260
<i>Ontwikkelingsvastgoed</i>	3.420	8.470	5.050
<i>Beeldbepalend vastgoed</i>	3.630	3.630	0
Totaal	60.630	89.000	24.370

De gemeente zet conform de beleidsdoelstellingen haar vastgoed duurzaam, doelmatig en betaalbaar in. De gemeente richt zich hierbij enerzijds op het vergroten van de doelmatigheid door een betere match tussen vraag en aanbod, en anderzijds op het bieden van een kwaliteitsimpuls op het gebied van functionaliteit en duurzaamheid. Met het huurbeleid van de gemeente West Betuwe wordt invulling

gegeven aan het derde beleidsdoel: betaalbaarheid. De invulling van dit beleidsdoel is vastgelegd in het huurbeleid.

Vergroten van de doelmatigheid door betere match tussen vraag en aanbod

De gemeente wil haar vastgoed op een doelmatige manier inzetten. Momenteel is er sprake van een overschot van circa 24.500 m² (circa 30%) wat niet wordt ingezet om de gemeentelijke doelstellingen te ondersteunen. Kantekening hierbij is dat dit overschot enerzijds ook een gevolg is van een kleine overmaat per object, en anderzijds momenteel wordt ingezet om vluchtelingen op te vangen.

De leegstaande en tijdelijk in gebruik gegeven objecten binnen de portefeuille worden zo snel mogelijk afgestoten, dan wel doelmatig gevuld zodat ander vastgoed volledig vrij komt en daarmee in aanmerking komt voor afstoten of herontwikkeling. De gemeente behoudt hierbij oog voor eventuele strategische leegstand om flexibiliteit in de vastgoedportefeuille te borgen, bijvoorbeeld als schuifruimte voor een aanstaande verbouwing.

Om een betere match tussen vraag en aanbod te realiseren worden de volgende drie uitgangspunten gehanteerd:

1. Beredeneren vanuit een vast afwegingskader: Keuzes hoe om te gaan met vraagstukken over het waarom van het behouden van vastgoed of het realiseren van nieuw vastgoed moet direct te herleiden zijn naar het afwegingskader vanuit de Nota Vastgoed of de beleidsuitgangspunten uit deze nota.
2. Niet-doelmatig vastgoed afstoten of herontwikkelen: Objecten in de huidige portefeuille waarvan helder is dat deze zonder belemmering kunnen worden afgestoten, worden direct afgestoten. Bij overige objecten wordt gekeken naar de toekomstige ontwikkelingen en/of wordt een business case opgesteld voor de te nemen actie.
3. Stapsgewijs afbouwen: Kritisch kijken naar het ruimtegebruik en kansen pakken bij verhuizingen, verlenging van huur, verkoop, et cetera.

Kwaliteitsimpuls geven op functioneel en duurzaam gebied

De energetische prestaties en daarmee de technische kwaliteit van veel objecten zijn nog niet op orde en zullen richting 2050 ingrijpend moeten verbeteren, tot energieneutraal. Om dit te realiseren worden de volgende drie principes gehanteerd:

1. Accommodatieplan combineren met het meerjarenonderhoudsplan (MJOP): Dit betreft een integrale aanpak door het combineren van reguliere meerjaren onderhoudsprogramma's met verduurzamingsmaatregelen.
2. Op het juiste moment acteren: Kwaliteitsimpuls verrichten op momenten dat er sprake is van functionele aanpassingen, uitbreiden, renoveren, herbesteden, verduurzamen, et cetera.
3. Beredeneren vanuit toekomstige behoefte en toekomstbestendigheid: Periodiek de ruimtebehoefte monitoren en gesprekken aangaan met de betreffende beleidsmedewerker maatschappelijke ontwikkeling om samen de ruimtebehoefte scherp(er) te krijgen.

Concrete aanpak en acties om tot de gewenste samenstelling te komen

Om te komen tot de gewenste samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, zijn voor individuele vastgoedobjecten in het IAP concrete acties benoemd. Deze zijn uitgesplitst naar de korte termijn (2022 t/m 2024), middellange termijn (2025 t/m 2028) of lange termijn (2029 t/m 2040).

Randvoorwaardelijk voor het realiseren van de acties om tot de gewenste samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille te komen, zijn de wet Markt & Overheid en het Didam Arrest.

- De wet Markt & Overheid is ingevoerd om een gelijk speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen te bevorderen.
- In het Didam-arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheidsorganen bij de verkoop / verhuur van onroerende zaken op grond van het gelijkheidsbeginsel gelegenheid moeten bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen.

In de uitvoering van het IAP zal de gemeente rekening moeten houden met de beperkingen die deze wet / dit arrest met zich meebrengt.

Totstandkoming IAP op basis van een brede vertegenwoordiging en betrokkenheid, zowel intern als extern

Het IAP is tot stand gekomen met input vanuit de verschillende beleidsteams en gesprekken met gebruikers. Beleidsteams zijn voor maatschappelijk vastgoed beleidsmaker, subsidieverstrekker en strategisch opdrachtgever in één. Beleidsteams en Team Vastgoed en Grond stemmen samen de huisvestingsvraag en -aanbod af. Een beleidsteam formuleert daarbij de huisvestingsvraag en treedt binnen de gemeente (namens het college) op als strategisch opdrachtgever. Vanuit de rol van beleidsmaker zijn de beleidsteams verantwoordelijk voor het in kaart brengen van de huidige en de toekomstige behoefte aan huisvesting. De beleidsteams zijn daarmee partner bij het schrijven van het IAP.

Om brede vertegenwoordiging en betrokkenheid (participatie) te stimuleren heeft de gemeente gekozen een inspraakavond te organiseren voor de inwoners van de gemeente en gebruikers. Met participatie wil de gemeente de waarde van de aanwezige lokale kennis, ervaring en uitvoeringskracht gemeentebreed benutten.

Het IAP is nadrukkelijk een dynamisch document: de vraag naar huisvesting, de vastgoedportefeuille (het aanbod), de gemeentelijke organisatie, de wetgeving, en de omgevingsfactoren veranderen regelmatig. Het IAP zal ruimte moeten bieden om de vastgoedportefeuille aan te passen op die dynamiek. Het IAP wordt jaarlijks geactualiseerd en vierjaarlijks geëvalueerd en herzien.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke voorzieningen liggen vaak op twee verschillende "bordjes". Als gemeente willen we enerzijds bijdragen aan maatschappelijke ontwikkelingen en goede voorzieningen bieden. Anderzijds willen we als gemeente sturen op een efficiënte en betaalbare vastgoedportefeuille. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat het aanhouden van vastgoed geen doel op zich is. Vastgoed is een middel, een strategisch instrument, dat kan bijdragen aan het realiseren van de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente. Daarbij stellen we ons continu de vraag: Hoe kunnen we ons maatschappelijk vastgoed inzetten om de visie en ambities van de gemeente West Betuwe zo optimaal als mogelijk te ondersteunen?

Op 26 januari 2021 is door de gemeenteraad de Nota Vastgoed vastgesteld. Daarin staan beleidskaders voor het doelmatig en doeltreffend beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, met als uitgangspunt beleidsharmonisatie en beeldvorming. Met het Integraal Accommodatieplan geeft de gemeente hier een passend vervolg aan.

1.2 Wat willen we bereiken met het IAP

De ambitie van de gemeente West Betuwe is te komen tot een **doelmatigere, duurzamere en toekomstbestendigere** gemeentelijke vastgoedportefeuille, die past bij de wettelijke taken van de gemeente en bijdraagt aan haar maatschappelijke doelstellingen. Het IAP geeft concrete invulling aan deze ambitie, door het vertalen van deze ambitie in te behalen doelstellingen en het formuleren van een stappenplan om deze doelstellingen te bereiken. Doel is om het maatschappelijk vastgoed optimaal in te zetten voor de huisvesting van maatschappelijke doelgroepen.

Omdat het aanpassen van vastgoed over het algemeen gepaard gaat met relatief hoge investeringen en omdat aanpassing vaak veel tijd kost, is het van belang een langetermijnperspectief te ontwikkelen. Het IAP geeft hieraan invulling, maar is géén blauwdruk voor het beheer en de realisatie of herontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen. De ontwikkelingen in de gemeente West Betuwe hebben namelijk invloed op de ambities en doelstellingen van de gemeente. Het IAP is kaderstellend en zal ruimte moeten bieden om de vastgoedportefeuille aan te passen op die ontwikkelingen. Het IAP geeft daarmee richting en afwegingskaders voor de te maken keuzes, nu en in de toekomst. In hoeverre past onze huidige vastgoedportefeuille bij ons toekomstperspectief? Welk vastgoed houden we in eigendom en welk vastgoed stoten we af? Waar moeten we uitbreiden, renoveren, herontwikkelen, vernieuwen of verduurzamen?

Het IAP is een strategisch instrument en maakt de vertaalslag van het strategisch vastgoedbeleid naar tactisch en operationeel niveau. Daarmee biedt het IAP concrete handvatten om te komen tot weloverwogen vastgoedbeslissingen. Hoe komen we tot de juiste samenstelling en kwaliteit van onze vastgoedportefeuille?

1.3 Scope van het IAP

De gemeente West Betuwe is eigenaar van een gevarieerde vastgoedportefeuille met ruim 100 objecten. Daarnaast zijn er objecten waarop de gemeente een economisch claimrecht heeft of waartoe de gemeente een onderhoudstaak heeft. In de Nota Vastgoed wordt onderscheid gemaakt

tussen objecten:

- in eigendom van de gemeente;
- waarop de gemeente een economisch claimrecht heeft;
- waartoe de gemeente een onderhoudstaak heeft;
- die de gemeente huurt

De beleidskaders, doelstellingen en acties in het IAP hebben betrekking op zowel objecten in eigendom van de gemeente als objecten die niet in eigendom zijn, maar waar de gemeente economisch claimrecht

of een onderhoudstaak heeft. In het IAP wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen objecten in eigendom en objecten niet in eigendom.

1.4 Totstandkoming en gebruik IAP

Voor een doelmatige en toekomstbestendige vastgoedportefeuille is het van belang dat we bij het opstellen van het IAP de verbinding zoeken met en tussen maatschappelijke beleidsvelden. Op basis van de input van de beleidsvelden wordt de gemeentelijke vastgoedvraag bepaald, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit betekent dat informatie is opgehaald bij zowel de gebruiker van de accommodaties als bij beleidsmedewerkers van de gemeente. Deze informatie is verzameld met behulp van verschillende beleidsnotities en door het houden van workshops met diverse collega's van verschillende disciplines. De integrale projectgroep bestaat uit een vertegenwoordiging van de afdelingen Vastgoed & Grond en Sociaal Domein. De afdeling Financiën heeft het IAP op financiële haalbaarheid getoetst. Voorafgaand aan het schrijven van het IAP zijn de beleidskaders getoetst in de beeldvormende raad.

Om brede vertegenwoordiging en betrokkenheid (participatie) te stimuleren heeft de gemeente gekozen een inspraakavond te organiseren voor de inwoners van de gemeente en gebruikers. Hierin zijn inwoners / gebruikers geïnformeerd over het proces van totstandkoming van het IAP en zijn de opgestelde beleidskaders getoetst. Met participatie wil de gemeente de waarde van de aanwezige lokale kennis, ervaring en uitvoeringskracht gemeente-breed benutten.

Het IAP dient als basis voor alle medewerkers die betrokken zijn bij het gemeentelijk vastgoed:

1. het biedt richting aan en kaders voor toekomstige strategische afwegingen en keuzes;
2. het geeft een concreet plan voor de korte termijn en schetst een globaal plan voor de middellange en lange termijn, en laat zien welke acties nodig zijn om te komen tot de gestelde doelen.

Zoals gezegd is het IAP geen blauwdruk. Om te zorgen dat het een levend en bruikbaar houvast blijft bieden, wordt het IAP jaarlijks geüpdatet naar aanleiding van recente ontwikkelingen. Vierjaarlijks wordt het IAP grondig herzien. De huidige stand van zaken wordt in kaart gebracht en geanalyseerd, de nieuwe beleidsmatige input wordt verzameld, en het plan wordt herzien.

1.5 Verhouding IAP en IHP Onderwijs

Voorafgaand aan het IAP is in 2021 door de gemeente in afstemming met de schoolbesturen het Integraal Huisvestingsplan 2021-2032 (hierna ook: IHP) voor de scholen in de gemeente West Betuwe opgesteld. De inhoud van het IHP is geïntegreerd in dit IAP. Het IHP is apart van dit accommodatieplan opgesteld en in december 2021, nadat hierover overeenstemming met de schoolbesturen is bereikt, door het college vastgesteld. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om te voorzien in huisvesting voor scholen, maar het gebruik, beheer en onderhoud is de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen zelf. Wanneer een school een schoolgebouw verlaat, valt het eigendom van dit gebouw terug aan de gemeente.

1.6 Verhouding IAP, Routekaart Verduurzaming en Huurbeleid

Parallel aan het IAP heeft de gemeente een Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed en een Huurbeleid opgesteld. Deze stukken kennen een sterke integrale samenhang.

Het IAP kan niet zonder de uitwerking van de verduurzamingsplannen in de Routekaart. Duurzaamheid betreft veel meer dan alleen zonnepanelen of gevelisolatie, maar gaat over de totale visie op efficiënt ruimtegebruik, spreiding van voorzieningen, toekomstbestendigheid, flexibiliteit en multifunctionaliteit. Dat betekent dat de uitgangspunten in het IAP ten aanzien van deze punten ook direct invloed hebben op de aanpak in de Routekaart. De Routekaart is daarmee een verdieping op het IAP.

Het Huurbeleid concretiseert wat in het IAP is gesteld over doelmatig en efficiënt ruimtegebruik. Bij een gezonde vastgoedportefeuille hoort een gezond huurbeleid. De balans tussen uniformiteit en maatwerk is daarbij een belangrijke afweging, transparantie is het uitgangspunt.

1.7 Leeswijzer

Het document leest van grof naar fijn, van visie naar doelstellingen naar concrete acties.

Hoofdstuk 2 beschrijft de visie, beleidskaders en doelstellingen van de gemeente. Deze vormen de basis voor de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar vastgoed (hoofdstuk 3).

Hoofdstuk 4 beschrijft de huidige situatie van de vastgoedportefeuille: welk vastgoed hebben we en in hoeverre voorziet dit in de vraag?

Hoofdstuk 5 beschrijft de strategie: hoe vertalen we de visie en doelstellingen naar de gewenste samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en welke knelpunten zien we?

Hoofdstuk 6 beschrijft de concrete aanpak en acties om te komen tot de gewenste samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Dit hoofdstuk is opgedeeld in tijdsvakken, van korte termijn tot de lange termijn. Bij het opstarten van een project wordt evenwel zorgvuldig gekeken of de omschreven actie en planning nog steeds wenselijk en haalbaar is.

2. Beleid en afwegingskader

Het Integraal Accommodatieplan 2022-2040 volgt op de Nota Vastgoed d.d. 26 januari 2021 en concreetiseert de uitgangspunten hiervan. Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten van de Nota Vastgoed, de beleidskaders en doelstellingen, de rol van de gemeente en het doelgroepenbeleid.

2.1 Nota Vastgoed: het vastgoedbeleid

De gemeente West Betuwe is eigenaar van een diverse vastgoedportefeuille met ruim 100 objecten. De gemeente waarin de voormalige gemeente Neerijnen, Lingewaal en Geldermalsen zijn opgegaan heeft behoefte aan een eenduidig beleid over vastgoed. Het gaat daarbij om beleidsharmonisatie en beleidsvorming. In de Nota Vastgoed staat beschreven hoe de gemeente omgaat met haar bezit van vastgoed.

Een gestructureerde aanpak is belangrijk, omdat vastgoedbeslissingen voor de lange termijn worden genomen. De beslissingen hebben ook een brede impact op veel belangrijke stakeholders zoals huurders en gebruikers. Het vastgoed ondersteunt belangrijke doelen van de gemeente. Onder meer door het realiseren van sociaal-maatschappelijk beleid in de zin van het bieden van huisvesting, maar ook op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast gaat in de gemeentelijke vastgoedportefeuille veel geld om. De financiële opgave die de gemeente de komende jaren heeft, versterkt de noodzaak om op een doordachte manier om te gaan met het vastgoed. Hierbij is de Nota Vastgoed een stap in de verdere professionalisering van het vastgoedbeleid van de gemeente.

De gemeente heeft verschillende maatschappelijke doelen. Vastgoed is een hulpmiddel om deze doelen te realiseren. In bijlage A is een toelichting te vinden op de deelportefeuilles met toelichting uit de Nota Vastgoed.

De gemeente West Betuwe stuurt in haar vastgoedbeleid aan op multifunctioneel gebruik van vastgoedobjecten. Dat betekent dat zij zich actief inzet voor meervoudig ruimtegebruik en medegebruik van beschikbare ruimten door verschillende doelgroepen. Denk aan de realisatie van (Integrale) Kind Centra en multifunctionele accommodaties met activiteiten gericht op ontmoeting, sociale activering, cultuur, volwasseneneducatie, sport en beweging. Alleen door actief samen te werken en goede afspraken te maken met schoolbesturen en beheerpartijen wordt dit geborgd.

2.2 Beleidskaders en doelstellingen

De ambitie van de gemeente West Betuwe is om te komen tot een duurzamere, doelmatigere en betaalbare gemeentelijke vastgoedportefeuille, die past bij de wettelijke taken van de gemeente en bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente. De gemeente houdt vast aan een twintigtal uitgangspunten, voor een groot deel ingegeven vanuit wet- en regelgeving en/ of bestaand beleid (Figuur 2, zie ook bijlage B)



Figuur 2: Twintig uitgangspunten om invulling te geven aan ambitie van de gemeente West Betuwe om te komen tot een duurzamere, doelmatigere en betaalbare gemeentelijke vastgoedportefeuille

Het vastgoed van de gemeente is **duurzaam**

De gemeente stelt concrete doelen en acties op het gebied van duurzaamheid die ervoor zorgen dat de gemeentelijke vastgoedportefeuille in de komende 20 jaar voldoet aan de gestelde duurzaamheidsdoelstellingen. Deze doelstellingen nemen we integraal mee in de verdere uitwerking van dit IAP en zijn gedetailleerder uitgewerkt in de Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed.

De gemeente voldoet in 2030 en 2050 aan de wet- en regelgeving omtrent energie en warmte, circulariteit en klimaatadaptatie.

In 2015 heeft Nederland het Klimaatakkoord van Parijs ondertekend. Het doel is om de opwarming van de aarde te beperken tot minder dan twee graden Celsius. De Rijksoverheid heeft dit uitgewerkt in de Klimaatwet met als voornaamste doelen:

- 49% minder CO2 in 2030 ten opzichte van 1990 en;
- 50% reductie van het primair grondstofgebruik in 2030;
- 95% minder CO2 in 2050 ten opzichte van 1990;
- CO2-neutraal opwekken van alle energie in 2050

De ambitie van de gemeente is om in 2050 energieneutraal en geheel circulair te zijn. Voor de klimaatadaptatie hanteren we de leidende principes en uitgangspunten van het Lokale Adaptie Strategie (LAS).

De gemeente vervult een voorbeeldrol bij de verduurzaming van de gebouwde omgeving.

De gemeente neemt een voorbeeldfunctie in de invulling van de ambitie energieneutrale gemeente in 2050 en verduurzaamt haar gemeentelijke gebouwen.

Inclusieve samenleving: gebouwen zijn toegankelijk in brede zin.

West Betuwe is een inclusieve gemeente waarin iedereen meedoet en we niemand uitsluiten. De gemeente wil meer aandacht geven aan toegankelijkheid en maakt openbare gebouwen toegankelijk voor mensen met een handicap. De gemeente heeft hiertoe de lokale inclusie agenda 2020 opgesteld. De gemeente brengt van de gebouwen in de vastgoedportefeuille in kaart waar (fysieke) knelpunten zijn en wanneer deze, in lijn met de acties uit het MJOP, kunnen worden opgepakt.

Remontabel en functieflexibel bouwen is het uitgangspunt bij nieuwbouw.

De gemeente bouwt bij nieuwbouw remontabel en functieflexibel zoals beschreven in het rapport Circulair West Betuwe. Remontabel bouwen maakt het verplaatsen, veranderen of hergebruiken van bouwdelen eenvoudiger.

*Bij gemeentelijke gebouwen wordt ingezet op vergroten van de waterbergende capaciteit, het opvangen van water en het gebruik van water*²*

De gemeente maakt bij ruimtelijke ontwikkelingen slimme koppelingen op het gebied van een robuuste waterhuishouding. De gemeente voldoet hiermee aan de verordening.

*Alle schoolgebouwen hebben natuurlijke & groene speelplaatsen, waarvan minimaal 60% van de m² natuurlijk**

De gemeente zet in op natuurlijke en groene speelplaatsen bij schoolgebouwen. De verantwoordelijkheid en bestuurlijke afweging hiervan ligt primair bij de schoolbesturen; diverse scholen zijn hier al actief mee bezig. Bij nieuwbouw wordt dit al toegepast.

*Het vastgoed van de gemeente is **doelmatig***

Zoals eerder is aangegeven, is vastgoed voor de gemeente West Betuwe géén doel op zich, maar een middel om te voldoen aan de wettelijke taken en bij te dragen aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente. Dit betekent dat de inhoudelijke ambities van de gemeente centraal staan bij het bepalen van de gewenste samenstelling van de vastgoedportefeuille.

De gemeente heeft hiervoor een tiental uitgangspunten opgesteld. Hierin heeft de gemeente een wettelijke taak in de huisvesting van scholen en een beleidsmatige taak in de huisvesting van andere functies. Eveneens zet de gemeente in op multifunctionele accommodaties die bijdragen aan het efficiënt ruimtegebruik. Door slim te ontwerpen op aanpasbaarheid en multifunctionele inzetbaarheid realiseren we een toekomstbestendige vastgoedportefeuille.

De gemeente wil in het beginsel niet structureel eigenaar zijn van bijv. woningen, winkels, kantoren (tenzij voor eigen gebruik) en solitaire kinderdagverblijven.

2) De met " * " aangeduide uitgangspunten zijn aanvullingen vanuit het accommodatieplan op de bestaande beleidsuitgangspunten.

De gemeente kiest ervoor om het eigendom van vastgoed te beperken tot de voor de primaire gemeentelijke taakuitoefening; ter ondersteuning van haar maatschappelijke doelstellingen. Het faciliteren van huisvesting voor commerciële partijen is alleen te verdedigen als het bijdraagt aan een integraal concept, zoals een multifunctioneel gebouw met horeca of een (integraal) kind centrum. De gemeente wil derhalve geen eigenaar zijn van solitaire gebouwen met een commercieel doeleinde.

De gemeente heeft de zorgplicht voor adequate huisvesting van scholen voor primair en voortgezet onderwijs.

Volgens wet- en regelgeving heeft de gemeente een zorgplicht op het gebied van onderwijshuisvesting. In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) is opgenomen dat de gemeente in grote lijnen verantwoordelijk is om te voorzien in;

- bekostiging van uitbreiding;
- bekostiging van (vervangende) nieuwbouw;
- bekostiging van eerste inrichting (schoolmeubilair en onderwijsleerpakket);
- vergoeden van schade die het gevolg is van bijzondere omstandigheden;
- bieden van voldoende ruimte voor bewegingsonderwijs.

De gemeente draagt mede zorg voor goede sportaccommodaties, welzijnsaccommodaties, culturele accommodaties en begraafplaatsen.

De gemeente ziet grote meerwaarde van sportaccommodaties, welzijnsaccommodaties en culturele accommodaties. De gemeente heeft op het gebied van sport, cultuur, welzijn en dorpshuizen beleid opgesteld met als doel deze voorzieningen te behouden en de mogelijkheid te bieden zich verder te ontwikkelen. Daarnaast heeft de gemeente als wettelijke plicht te voorzien in begraafplaatsen.

De gemeente draagt zorg voor huisvesting van haar eigen ambtelijke organisatie.

De gemeente draagt zorg voor de huisvesting van haar medewerkers, te weten het gemeentehuis en de gemeentewerven.

Vanuit het verleden heeft de gemeente beeldbepalende (historische) vastgoedobjecten in bezit.

Het gaat hier om rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten zoals kerktorens en molens. De gemeente draagt zorg voor historisch erfgoed door onderhoud. Conform de beleidsuitgangspunten van het IAP zouden de kerktorens worden overgedragen aan de kerkbesturen. Er wordt onderzocht of hier animo voor is. De gemeente heeft momenteel samen met de kerkbesturen een kerkvisie opgesteld. Deze visie is qua uitgangspunten afgestemd op het integraal accommodatieplan.

Multifunctioneel gebruik en optimale bezetting in m² en uren van accommodaties wordt gestimuleerd.*

Voor een toekomstbestendige vastgoedportefeuille is het van belang dat het vastgoed multifunctioneel gebruikt kan worden, met andere woorden dat het flexibel genoeg is om verschillende functies en gebruikers te huisvesten. Denk aan (Integrale) Kind Centra en multifunctionele centra waarin activiteiten zijn gehuisvest gericht op ontmoeting, sociale activering, cultuur, volwasseneducatie, sport en beweging. Dit maakt dat wijzigingen in beleid en daarmee te huisvesten doelgroepen eenvoudiger in te passen zijn in de vastgoedportefeuille. Bovendien maakt multifunctionaliteit het eenvoudiger om groei en krimp van gebruikers op te vangen en gedeeld gebruik te realiseren.

Gemeente draagt bij aan groot onderhoud voor dorpshuizen waar ze geen eigenaar van is.

De gemeente West Betuwe heeft het beleid voor Dorpshuizen en Multi Functionele Centra geharmoniseerd en vastgelegd in een kadernota. Een van de uitgangspunten is dat de gemeente de dorpshuizen in hun exploitatie wil (blijven) bijstaan door bij te dragen in de kosten van onderhoud aan het dorpshuis en wel voor 60% van de uitgaven zoals becijferd in het meerjaren onderhoudsplan.

Daarnaast is er jaarlijks voor elk dorpshuis een subsidiebedrag van € 3500,- beschikbaar, bedoeld om maatschappelijke activiteiten voort te zetten, uit te breiden en te verbreden. Deze subsidie geldt voor zowel dorpshuizen in eigendom van de gemeente, als alle andere.

Gemeente draagt eigendom van resterende 3 dorpshuizen over aan stichtingen/verenigingen voor 2030.*

Van de 21 dorpshuizen zijn er nog 3 in eigendom van de gemeente (Est, Opijnen en Spijk). Voor het onderhoud vallen zij onder het beheerplan van de gemeente.

De overige dorpshuizen zijn in eigendom en worden geëxploiteerd door een plaatselijke vereniging of stichting of kerkgenootschap.

Voor de lokale betrokkenheid en binding met het dorpshuis past het beter als ook de eigendomspositie bij de betreffende dorpen ligt. Bovendien ontstaat zodoende een gelijkschakeling in de faciliterende rol die de gemeente inneemt bij de kosten van onderhoud.

Minder dan 5% leegstand/ niet-doelmatig gebruik van objecten in de gemeentelijke vastgoedportefeuille per 2030.*

Aangezien objecten een gefixeerd gebruiksoppervlakte hebben en niet altijd maximaal benut kunnen worden en omdat er altijd sprake is van groei en krimp van gebruikers, zal 100% doelmatige inzet niet haalbaar zijn. De doelstelling van de gemeente uit dit IAP is om uiterlijk per 2030 95% van het gemeentelijk vastgoed doelmatig (zoals eerder gedefinieerd) in te zetten. Voor het opvangen van groei en krimp van diverse gebruikers zal er altijd sprake zijn van enige frictieleegstand (maximaal 5%).

Instandhouding leefbaarheid per kern door aanbieden van basisvoorziening zoals cultuur.

Zoals benoemd in het Beleidsplan Sociaal Domein 2021-2024 is elke kern uniek. Verspreid over de kernen is een breed scala aan welzijnsactiviteiten. De gemeente zet in op het faciliteren van algemene voorzieningen als basis van een sterke samenleving. De gemeente werkt hiervoor kerngericht en creëert samen met inwoners en partners laagdrempelige en toegankelijke voorzieningen die de leefbaarheid in de kernen versterkt. Vastgoed kan daarin ondersteunen.

*Het vastgoed van de gemeente is **betaalbaar***

Integraal afwegen van kosten en baten ten aanzien van het creëren van maatschappelijke meerwaarde.*

Met maatschappelijke meerwaarde richt de gemeente zich op de doelen die zijn gesteld in de nota Bouwen aan Sociale Kracht. Het gaat dan om de mate waarin de leefbaarheid en sociale cohesie bevordert wordt, bijvoorbeeld met het bieden van een ontmoetingsfunctie. Maar ook over het stimuleren van een inclusieve samenleving en een bijdrage aan positieve gezondheid die beoogd wordt. Concreet voor het vastgoedbeleid houdt dit in dat er altijd een integraal afwegingskader wordt gehanteerd waarbij de prijs slechts een van de criteria is.

Het gemeentelijk vastgoed wordt waar mogelijk kostprijsdekkend geëxploiteerd.*

Gemeentelijke objecten worden in principe kostprijsdekkend geëxploiteerd. Dit betekent dat het is gebaseerd op de totale kosten die de gemeente voor dat pand maakt (investering, beheer en onderhoud) zijn meegenomen. De prijs is afhankelijk van onder andere de waarde van het object, de vaste lasten en de beheer- en onderhoudskosten.

Het stimuleren van de beleidsactiviteit vindt plaats door het subsidiëren van de activiteit (via de beleidsvelden) en niet via de vergoeding voor het gebruik van de huisvesting (het vastgoed). Hiermee zijn de rollen tussen beleidsvelden maatschappelijke ontwikkeling (verantwoordelijk voor de vraag) en de vastgoedafdeling (verantwoordelijk voor het aanbod) beter gescheiden.

Wanneer huurders van maatschappelijk vastgoed die vallen binnen de doelgroep van de gemeente West Betuwe de kostprijsdekkende huur niet kunnen opbrengen, kan de beleidseenheid subsidie verlenen om de huisvesting te kunnen bekostigen. De beleidseenheden stellen zelf richtlijnen op voor het subsidiebeleid in relatie tot huisvesting³.

Kostprijsdekkende huur is de basis voor huurcontracten met maatschappelijke partijen per 2030.*

Gelet op de bestaande contractuele afspraken en verwachtingen van gebruikers van het gemeentelijk vastgoed is het niet mogelijk om kostprijsdekkende huur gelijk over alle vastgoedobjecten toe te passen. De gemeente hanteert een ingroeiperiode tot 2030. In deze periode wordt:

- Voor bestaande huurders met een natuurlijk (contractueel passend) moment vóór 2030 (verlening van huurcontracten), dit moment gebruikt om over te gaan op een kostprijsdekkende huur.
- Voor nieuwe huurcontracten (nieuwe verhuringen, verlengingen, mutaties en aanpassingsmomenten als gevolg van renovatie/verbouwingen) een kostprijsdekkende huur gehanteerd.
- Voor bestaande huurders met een natuurlijk moment na 2030 actief de dialoog aangegaan om voor 2030 over te gaan op kostprijsdekkende huur.

Daarnaast worden de consequenties van het overgaan naar een kostprijsdekkende huur voor alle lopende huurcontracten in kaart gebracht.

Projectbudgetten kloppen met het ambitieniveau qua verduurzaming.*

In het kader van de verduurzamingsopgave heeft de gemeente een voorbeeldfunctie in het bereiken van haar ambitie om te komen tot een energieneutrale gemeente in 2050. Het realiseren van deze ambitie vraagt om een integrale aanpak van het beheer en onderhoud, aangevuld met additionele verduurzamingsmaatregelen. Het investeringsplan voor de verduurzaming is te vinden in de Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed.

3) In het huurbeleid wordt hier nader op ingegaan.

2.3 Kerngericht werken

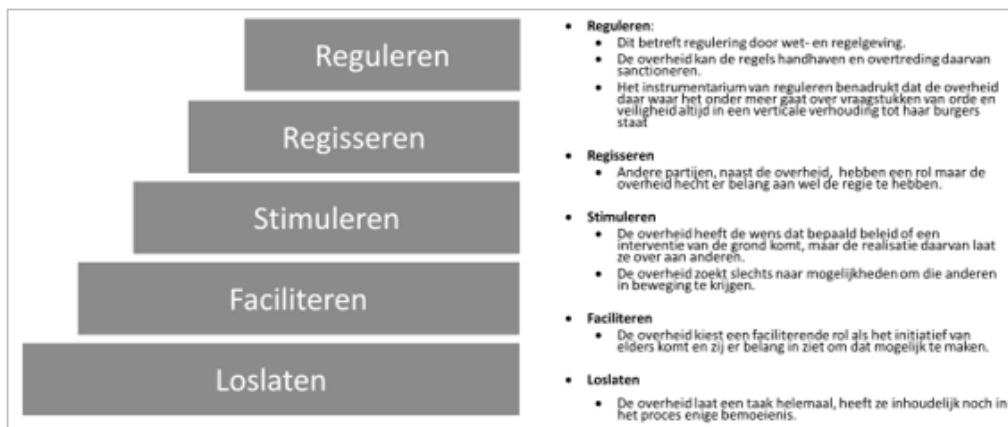
Met de introductie van kerngericht werken wil de gemeente aansluiten bij de vraag en behoefte van de inwoners in de verschillende kernen. Inwoners en verenigingen krijgen ruimte en vertrouwen om zelf initiatieven te ontplooien, waarbij de gemeente waar mogelijk ondersteunt. Het doel: de kracht uit de samenleving benutten en de lokale infrastructuur versterken zodat inwoners prettig wonen in een fijne omgeving.

Om hieraan gehoor te geven heeft de gemeente vijf gebiedsmakelaars aangewezen. Zij vervullen een belangrijke rol en treden op als intermediair tussen gemeente en inwoner. Daarmee zijn zij hét aanspreekpunt voor inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties in de kernen. Daarom zijn ze vaak te vinden in de kernen, bijvoorbeeld in een dorps huis of bij activiteiten. De gebiedsmakelaar trekt bij dit soort vraagstukken op met de beleidsafdeling zodat de ruimtevraag ook bezien wordt vanuit het inhoudelijke beleidskader.

Voor het IAP betekent dit dat er duidelijk zicht is op de vraagkant en de inhoudelijke beoordeling daarvan ten aanzien van spelende en toekomstige huisvestingsvraagstukken van verschillende doelgroepen in de kernen.

2.4 Rol van de gemeente

De gemeente kan conform de overheidsparticipatieladder een vijftal rollen aannemen (zie Figuur 3: Overheidsparticipatie). Afhankelijk van de situatie en het onderwerp bepaalt de gemeente welke rol zij wil spelen.



Figuur 3: Overheidsparticipatie

Voor de gemeente is vastgoed geen doel op zich, maar een middel om haar maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Dit betekent dat de gemeente een daarbij passende rol aanneemt. Afhankelijk van de situatie en het onderwerp bepaalt de gemeente welke rol zij wil spelen.

Ten aanzien van het huisvesten van doelgroepen, kiest de gemeente West Betuwe voor het regisseren en stimuleren van de gebruikers bij het huisvestingsvraagstuk⁴:

- In een regisserende rol kiest de gemeente ervoor om ook andere partijen een rol te laten hebben, waarbij de gemeente er wel belang aan hecht om de regie hebben.
- In een stimulerende rol heeft de gemeente de wens dat bepaald beleid of een interventie van de grond komt, maar laat ze de realisatie over aan anderen. De gemeente zoekt slechts naar mogelijkheden om anderen in beweging te krijgen.

2.5 Doelgroepenbeleid

De thema's en programma's uit de beleidskaders en doelstellingen vormen de basis voor de categorisering van de doelgroepen, waarvoor de gemeente huisvesting moet, dan wel wil bieden. De doelgroepen zijn in een verantwoordelijkheidsmatrix (Tabel 1, zie ook bijlage C) opgesplitst in de verschillende beleidsvelden. Daarmee biedt de matrix de gemeente houvast in te voeren gesprekken over huisvestingsvraagstukken van partijen.

Als een ruimtevrager buiten het bestaande beleid valt waarin de gemeente verantwoordelijk is voor huisvesting, wordt onderzocht of maatwerk nodig is (bijlage D Procesbeschrijving ruimtevragers).

4) Dit betreft twee rollen gebaseerd op de overheidsparticipatieladder. Overige rollen zijn reguleren, faciliteren of loslaten.

		Sport	Onderwijs	Cultuur*	Welzijn*	Openbare orde	Gemeentelijk	Overig
Verplicht	= wettelijke taak	Bewegings- onderwijs	PO & VO					
Ja	= noodzakelijk of zeer wenselijk voor het uitvoeren van gemeentelijke taken of het realiseren beleidsdoelstellingen. De gemeente voorziet in huisvesting.	Binnen- en buitensport- verenigingen		Bibliotheek			Gemeentewerf Gemeentelijke organisatie	
Wenselijk	= wenselijk voor realiseren van beleidsdoelstellingen. D.w.z. als de markt niet voorziet, voorziet de gemeente in huisvesting.	Zwembad		Filmhuis/theater	Dagbesteding Jongeren werkplek			
Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik	= ondersteunend aan beleidsdoelstellingen. Voor deze organisaties wordt niet actief of specifiek huisvesting gefaciliteerd. De gemeente ondersteunt in vinden van passende huisvesting.	Wandelsport- vereniging Handboog- vereniging		Toneel en muziek	Jeugdsoos ...			Leger des Heils/ Kringloopwinkel
Alleen als ondersteunend in MFA/ IKC	= commerciële huurder voor het ondersteunen/ versterken van een multifunctionele accommodatie. Betaalt altijd een marktconforme en kostprijsdekkende huur		(Volwassenen) opleidingen / educatie		KDV BSO			Horeca
Maatwerk	= per casus bekijken			Corso Scouting	Stichting Help Elkaar Integreren doe je samen			Kernagenda
Buitenterrein	= door de gemeente te organiseren maar geen vastgoed voor nodig							Begraafplaatsen
Nee	= per definitie niet				Stichting Welzijn West Betuwe	Brandweer en Politie		

* Zo veel mogelijk huisvesten in dorpsuizen / MFC's

Tabel 1: Verantwoordelijkheidsmatrix doelgroepen, gemeentelijk perspectief

3. Ruimtebehoefte beleidsvelden

Dit hoofdstuk beschrijft de toekomstige vraag per beleidsveld. Per beleidsveld wordt vanuit observaties de ruimtebehoefte kort toegelicht. Een nadere uitwerking van de ruimtebehoefte en observaties is te vinden in bijlage E.

3.1 Ruimtebehoefte beleidsveld Huisvesting Gemeente organisatie

In 2021 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de ruimtebehoefte van de huisvesting van de gemeente West Betuwe zelf. Uit deze inventarisatie volgt dat de huisvestingsbehoefte van de gemeentelijke organisatie afneemt en zich beperkt tot één locatie: de huidige locatie van het gemeentehuis in Geldermalsen. De bijbehorende ruimtebehoefte bedraagt circa 4.600 m² BVO. Na de verbouwing voorziet het gemeentehuis in die ruimtebehoefte.

Daarnaast verplaatst de gemeente haar gemeentewerven van Geldermalsen en Heukelum naar Rump. De twee locaties worden gecentraliseerd en gecombineerd met een provinciaal steunpunt op één terrein. De ruimtebehoefte blijft hetzelfde.

3.2 Ruimtebehoefte beleidsveld Onderwijs

De gemeente draagt samen met de schoolbesturen zorg voor huisvesting van het primair onderwijs (PO).

De ruimtebehoefte van Onderwijs is vastgelegd in het integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) 2021 – 2032. Het IHP is het resultaat van gesprekken tussen gemeente, schoolbesturen en onderzoeken naar de ontwikkelingen in leerlingenaantallen en ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving in het onderwijs.

3.3 Ruimtebehoefte beleidsveld Sport en beweging

Sport en beweging in de gemeente West Betuwe bestaat uit binnen- en buitensportverenigingen. De binnensportverenigingen maken gebruik van diverse gymzalen, sporthallen en het zwembad in Geldermalsen. Hieronder volgen enkele observaties aangaande binnensportaccommodaties:

- De ruimtebehoefte voor binnensportaccommodaties (gymzalen) blijft in vierkante meters gelijk aan het huidige aanbod. Met het huidige aanbod wordt voldaan aan de vraag.
- Enkele – met name solitaire – gymzalen zijn verouderd en toe aan renovatie en verduurzaming.
- Een belangrijke voorziening voor de gemeente is een overdekte zwemaccommodatie. De gemeente wil een overdekte zwemaccommodatie behouden, waarbij het de vorm en locatie afstemt op de wensen van de inwoners. De wijze waarop de ontwikkeling wordt ingericht en hoe de gemeente daaraan bijdraagt, is nog nader te bepalen.

Naast binnensportaccommodaties zijn er in de gemeente diverse buitensportlocaties voor sporten als korfbal, hockey, tennis en voetbal. Hieronder volgen enkele observaties voor buitensportlocaties:

- Voor de buitensport geldt dat er geen ruimtebehoefte bestaat.
- Er zijn vier verenigingen die ruimte zoeken of een verbetering nastreven ten aanzien van de huidige voorziening.

3.4 Ruimtebehoefte beleidsveld Cultuur en Welzijn

Beoefening van cultuur en kunst gebeurt via de volgende activiteiten: muziekverenigingen, muziekonderwijs, toneel, historische verenigingen, amateurkunsten, cultuureducatie, herdenken en vieren, audiovisuele kunst en cultuur, bibliotheek en musea. Deze activiteiten en verenigingen worden onder andere gehuisvest in een van de dorpshuizen of MFC's die de gemeente West Betuwe rijk is⁵.

De ruimtebehoefte van dorpshuizen is op basis van gedeeld ruimtegebruik, en met het uitgangspunt dat de beheerstichting van het dorpshuis zo veel mogelijk zelf de huisvesting organiseert. De exacte invulling van de ruimtebehoefte door dorpshuizen is bestempeld als maatwerk. Uit een inventarisatie van de ruimtebehoefte bij dorpshuizen is het volgende geconstateerd:

- De ruimtebehoefte voor de meeste dorpshuizen is conform bestaand aanbod.
- De meeste dorpshuizen zijn oud, maar technisch in goede orde. Er bestaat een urgente behoefte aan verduurzaming van de dorpshuizen.
- Enkele dorpshuizen hebben behoefte aan technische dan wel functionele aanpassingen aan het dorpshuis.
- Enkele dorpshuizen ervaren ruimtegebrek.

Uit een inventarisatie van de ruimtebehoefte bij de MFC's is het volgende geconstateerd:

- De technische kwaliteit van de MFC's is in orde.
- MFC De Pluk heeft behoefte aan een uitbreiding van de theaterzaal. Het gaat hier om circa 100 zitplekken, 250 m² BVO;
- MFC De Burcht van Haeften heeft behoefte aan functionele aanpassingen van ruimtes en behoefte aan opbergruimtes.

4. Huidige portefeuille in kaart

Dit hoofdstuk beschrijft de samenstelling van de huidige voorraad gemeentelijk vastgoed. De huidige vastgoedportefeuille is verdeeld in een aantal specifieke beleidsvelden. Per beleidsveld is de grootte en omvang van de portefeuille in kaart gebracht, en vervolgens de functionele, technische en ruimtelijke kwaliteit.

4.1 Samenstelling van de huidige portefeuille

De huidige vastgoedportefeuille van West Betuwe is onder te verdelen in een aantal specifieke beleidsvelden. Tabel 2 geeft de samenstelling in functies weer en de omvang per beleidsveld in vierkante meter bruto vloeroppervlak⁶ (m² BVO). In totaal heeft de gemeente binnen de beleidsvelden ongeveer 41.700 m² BVO in eigendom.

Beleidsveld	Ruimteaanbod (m ² BVO)
<i>Eigen huisvesting</i>	8.300
<i>Sport -en beweging</i>	3.890
<i>Cultuur en Welzijn</i>	14.710
<i>Begraven</i>	1.430
<i>Openbare orde en veiligheid</i>	1.260
<i>Ontwikkelingsvastgoed</i>	8.470
<i>Beeldbepalend vastgoed</i>	3.630
Totaal	41.690

5) Een enkele vereniging heeft zelfstandige ruimte (muziekkorps Prinses Marijke in Geldermalsen en het museum in Asperen).

6) Dit betreft de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

Tabel 2: Vastgoed in eigendom van gemeente (bron: portefeuillegegevens Gemeente West Betuwe)

7

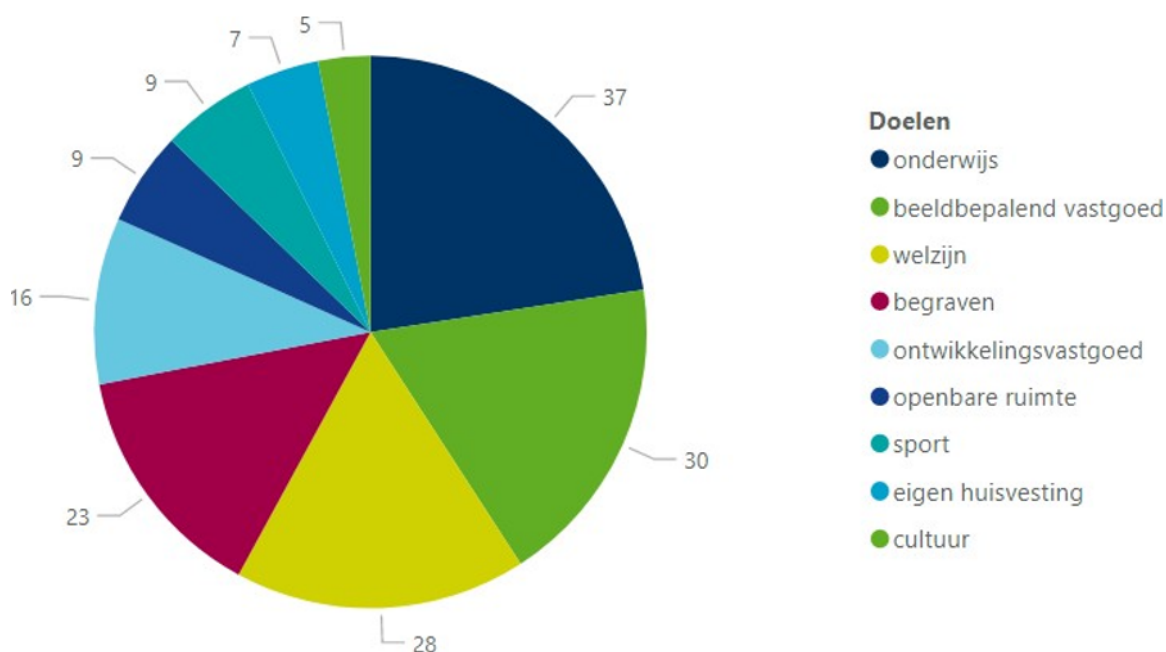
Daarnaast draagt de gemeente mede zorg voor ongeveer 57.200 m² BVO aan maatschappelijk vastgoed waarvan de gemeente in beginsel geen eigenaar is. Dit bestaat uit scholen en dorpshuizen.

Beleidsveld	Ruimteaanbod (m ² BVO)
Onderwijs	47.310
Cultuur en Welzijn	9.840
Totaal	57.150

Tabel 3: Vastgoed niet in eigendom van gemeente (bron: portefeuillegegevens Gemeente West Betuwe)

8

Het totaal aantal objecten waarvoor de gemeente verantwoordelijk is (eigenaar, economische claimrecht of onderhoudstaak) bedraagt 163, en is onderverdeeld over negen deelportefeuilles (zie Figuur 4).



Figuur 4: Objecten waar de gemeente verantwoordelijk, uitgesplitst in aantallen naar doelgroep

De gemeente West Betuwe bestaat uit 26 kernen. De objecten in de gemeentelijke vastgoedportefeuille liggen verspreid over verschillende kernen.

- in 21 kernen is vastgoed voor beleidsveld Onderwijs te vinden. In Geldermalsen gaat het om PO en VO, waar het in de overige kernen enkel om PO gaat.
- in 24 kernen zijn dorpshuizen of MFC's aanwezig. Van de 21 dorpshuizen in de kernen zijn er 3 in eigendom van de gemeente, te weten in de kernen Est, Opijnen en Spijk. De MFC's in eigendom van de gemeente zijn te vinden in de kernen Beesd, Geldermalsen en Haaften.
- de gymzalen in bezit van de gemeente zijn te vinden in de kernen Geldermalsen, Herwijnen, Heukelum, Meteren, Opijnen, Vuren en Waardenburg.

Voorzieningen zijn het hart van de kernen. De gemeente zet in op een zo goed mogelijke spreiding van het maatschappelijke aanbod over de kernen.

4.2 Ruimteaanbod van objecten in eigendom

Van de objecten in eigendom van de gemeente is in kaart gebracht wat het huidige ruimteaanbod is, uitgesplitst per beleidsveld.

7) Dit is exclusief objecten uit de categorie 'Commercieel' en 'Overig'.

8) Dit is exclusief 'begraafplaatsen'.

Ruimteaanbod Beleidsveld Huisvesting Gemeentelijk organisatie

- De gemeente heeft een drietal locaties voor de eigen huisvesting. In Geldermalsen is het gemeentekantoor gevestigd met een grootte van 6.300 m² BVO. Verder heeft de gemeente in Geldermalsen en Heukelum nog gemeentewerven met een totaal van 2.470 m² BVO.

Ruimteaanbod beleidsveld Sport -en beweging

- De gemeente heeft elf gymzalen in bezit van in totaal 3890 m² BVO, waarvan
 - o drie solitaire gymzalen in Geldermalsen (2x) en Waardenburg.
 - o vier gymzalen in een dorps huis, te weten Opijnen (ruimteaanbod meegenomen in beleidsveld Cultuur en Welzijn), Meteren, Vuren en Herwijnen.
 - o twee gymzalen in een IKC, te weten de Plantage en Heukelum.
 - o twee gymzalen in multifunctionele centra, te weten de gymzalen in Het Klokhuis te Beesd en De Burcht van Haften. Het ruimteaanbod is meegenomen in het beleidsveld Cultuur en Welzijn.

Ruimteaanbod beleidsveld Cultuur en Welzijn

De gemeente heeft in haar bezit:

- drie dorps huizen in de kernen Est, Opijnen en Spijk van in totaal 2.050 m² BVO. Dit is inclusief de gymzaal in Opijnen die onderdeel is van het dorps huis;
- drie multifunctionele centra in de kernen Geldermalsen, Beesd en Haften van in totaal 12.150 m² BVO. Dit is inclusief de gymzalen in Het Klokhuis en De Burcht van Haften;
- een solitaire bibliotheek in Beesd⁹;
- Zeven kinderopvanglocaties in de kernen Geldermalsen, Tricht, Rhenoy, Deil, Varik en Opijnen van in totaal 1.270 m² BVO.
- Daarnaast heeft de gemeente een museum in Asperen, een clubgebouw dat wordt verhuurd aan een wandelvereniging in Geldermalsen en enkele muziekobjecten in Haften, Heukelum en Ophemert.

Ruimteaanbod beleidsveld Overig maatschappelijk vastgoed

- De gemeente heeft diverse bergingen en baarhuisjes op begraafplaatsen in beheer en bezit.
- De gemeente heeft diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in bezit zoals torens, het polderhuis in Acquoy, de hoefstal in Beesd, het weeghuisje in Spijk, het rechthuis in Gellicum en twee molens in Geldermalsen en Haften.
- De gemeente heeft één brandweerkazerne in Waardenburg in bezit (en tevens deels verhuurd als bedrijfspand).
- De gemeente heeft diverse strategische, tijdelijke ontwikkelingslocaties in eigendom. Het gaat hier om drie voormalige scholen in Asperen, Buurmalsen en Heukelum, twee brandweerlocaties in Beesd en Herwijnen, drie woningen in Asperen, Buurmalsen en Meteren, twee kantoren in Geldermalsen, twee loodsen in Geldermalsen, één voormalige voetbalkantine in Opijnen en één voormalig politiebureau in Geldermalsen.

4.3 Ruimteaanbod van objecten niet in eigendom

Van de objecten niet in eigendom van de gemeente is in kaart wat het huidige ruimteaanbod is, uitgesplitst per beleidsveld.

Ruimteaanbod beleidsveld Onderwijs

- Onderwijsgebouwen voor primair en voortgezet onderwijs (PO en VO) worden op grond van de onderwijswetgeving gebouwd of gefinancierd door de gemeente. Als een schoolbestuur besluit het onderwijs in het schoolgebouw te beëindigen, valt het eigendom 'om niet' (er is geen geldelijke vergoeding voor verschuldigd) terug aan de gemeente. De gemeente heeft economisch claimrecht.
- Er zijn 33 basisscholen gevestigd in 21 kernen binnen de gemeente West Betuwe met een totale grootte van 47.310 m² BVO. De instandhouding van de schoolgebouwen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de schoolbesturen en de gemeente.

Ruimteaanbod beleidsveld Sport -en beweging

- De gemeente heeft geen objecten in eigendom aangaande buitensport (met uitzondering van het clubgebouw dat wordt verhuurd aan de wandelsportvereniging). De objecten zijn van de verenigingen en die beheren ze ook zelf. Voor de buitensport – hockey, korfbal, tennis en voetbal – geldt dat de gemeente buitensportvelden heeft. Hier is geen tekort aan ruimte. Daarnaast hebben ver-

9) Een tweede bibliotheek vormt onderdeel uit van MFC De Pluk.

schillende kernen commerciële sportvoorzieningen zoals een golfclub, health club, recreatief zwembad, etc.

- In Geldermalsen is een zwembad. Het voornemen is om de Sporthal De Randhorst in Geldermalsen en zwembad Het Wiel te vervangen door een nieuwe sportaccommodatie.
- In de gemeente zijn twee sporthallen (De Randhorst in Geldermalsen en De Wiel in Asperen). Beide sporthallen zijn niet in eigendom van de gemeente. Het gebruik van de binnensportaccommodaties is sterk kern gebonden. Sporthal De Wiel wordt met name gebruikt door sportverenigingen in Asperen en omgeving, inclusief Leerdam. Sporthal De Randhorst wordt met name gebruikt door sportverenigingen in Geldermalsen en Meteren.

Ruimteaanbod beleidsveld Cultuur en Welzijn

- De gemeente telt 21 dorpshuizen, drie daarvan zijn in gemeentelijk eigendom en vallen onder het beheerplan van de gemeente. En drie daarvan zijn in eigendom van een kerkelijke organisatie. Voor de overige vijftien dorpshuizen die door een plaatselijke stichting of vereniging worden beheerd heeft de gemeente een onderhoudssubsidie in het leven geroepen.

4.4 Kwaliteit van de huidige portefeuille

De kwaliteit van de huidige vastgoedportefeuille is inzichtelijk gemaakt op het gebied van functionaliteit, onderhoudsniveau en energieprestatie.

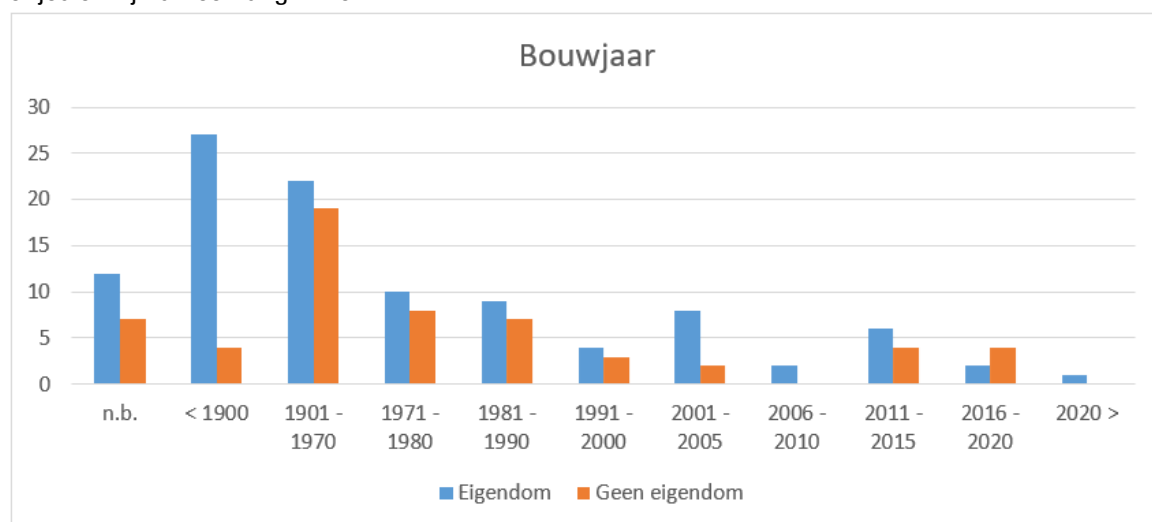
Functionaliteit

De meeste objecten in de portefeuille voldoen functioneel aan hun gebruik: scholen, culturele voorzieningen, gemeentehuis, gemeentewerf et cetera. Een deel van de objecten heeft echter niet de functie waarvoor het oorspronkelijk is gebouwd. Denk aan een kantoor dat nu als opvangplek voor vluchtelingen wordt gebruikt of oude fruitloodsen voor de scouting en fruitcorso. In de verdere uitwerking van de acties en projecten uit het accommodatieplan is dit een aandachtspunt.

Onderhoudsniveau

Het huidige onderhoudsniveau van de portefeuille is op orde. Voor ieder object uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille is een MJOP opgesteld met daarin per gebouwdeel een conditiescore conform de NEN 2676 norm. Uitgangspunt is dat ieder object minimaal een conditiescore van 4 heeft. Anders staat er onderhoud gepland voor het desbetreffende object, tenzij de objecten eerder zijn aangemerkt voor eventueel renoveren, afstoten of andere grootschalige vastgoedacties. Dit is het geval bij diverse objecten. In het IAP staat duidelijk welke objecten behouden blijven en dus terug moeten naar hun gewenste onderhoudsniveau, en welke objecten in de toekomst worden afgestoten. Zo kan de gemeente de afweging maken of het nog zinvol is deze op het gewenste niveau te houden.

Figuur 5 laat de bouwjaren van de objecten in eigendom en niet in eigendom zien. Veel gemeentelijke objecten zijn al zeer lang in bezit.



Figuur 5: Bouwjaren van de gebouwen in eigendom en niet in eigendom

Energieprestatie

Van de huidige portefeuille is van 33 objecten het energielabel bekend, waarvan 22 objecten in eigendom van de gemeente. Dit geeft daarmee een beeld van de energieprestatie van de portefeuille. Voor een deel van de objecten is een energielabel niet van toepassing of niet bekend. Het gaat hier bijvoorbeeld over monumentale objecten of baarhuisjes, opslagruimtes en berging op begraafplaatsen.

Energie label	A	B	C	D	E	F	G	n.v.t./?	totaal
# gebouwen	12	1	1	3	1	1	3	82	104
m ² BVO	27.050	720	700	950	940	680	1.470	26.460	58.970

Tabel 4: Energielabels en vierkante meters van de objecten in eigendom

Energie label	A	B	C	D	E	F	G	n.v.t./?	totaal
# gebouwen	8	1	1	1	-	-	-	52	59
m ² BVO	17.700	560	290	110	-	-	-	36.450	55.110

Tabel 5: Energielabels en vierkante meters van de objecten niet in eigendom

Andere duurzaamheidsprestaties zoals waterberging, bijdrage flora / fauna et cetera zijn niet in kaart gebracht.

5. Vastgoedstrategie

Dit hoofdstuk beschrijft de vastgoedstrategie van de gemeente West Betuwe. De vastgoedstrategie is de vertaling van de toekomstige vraag naar het beoogde eindresultaat: de gewenste samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

De gemeente zet conform de beleidsdoelstellingen (hoofdstuk 2) haar vastgoed duurzaam, doelmatig en betaalbaar in. De gemeente heeft hiervoor een tweetal richtingen:

1. *vergroten van de doelmatigheid door betere match tussen vraag en aanbod;*
2. *de vastgoedportefeuille voorzien van een kwaliteitsimpuls op functioneel en duurzaam gebied.*

Met het huurbeleid van de gemeente West Betuwe wordt invulling gegeven aan het derde beleidsdoel: betaalbaarheid. Zie voor meer details de beleidsnotitie Huurbeleid.

5.1 Vergroten van de doelmatigheid door betere match tussen vraag en aanbod

De gemeente wil haar vastgoed op een doelmatige manier inzetten. Momenteel is er een overschot (overmaat) aan vastgoed dat niet op een doelmatige manier wordt ingezet. Het gaat hier om circa 30% van de totale portefeuille. Dit komt overeen met circa 24.500 m² wat niet wordt ingezet om de gemeentelijke doelstellingen te ondersteunen.

Beleidsveld	Ruimtebehoefte (m ² BVO)	Ruimteaanbod (m ² BVO)	Delta m ² BVO
<i>Eigen huisvesting</i>	6.990	8.300	1.310
<i>Onderwijs</i>	30.560	47.310	16.750
<i>Sport -en beweging</i>	3.890	3.890	0
<i>Cultuur en Welzijn</i>	14.710	14.710	0
<i>Begraven</i>	1.430	1.430	0
<i>Openbare orde en veiligheid</i>	0	1.260	1.260
<i>Ontwikkelingsvastgoed</i>	3.420	8.470	5.050
<i>Beeldbepalend vastgoed</i>	3.630	3.630	0
Totaal	60.630	89.000	24.370

Tabel 6: Ruimtebehoefte versus ruimteaanbod

Het vergroten van de doelmatigheid door het wegwerken van het overschot, is echter aan randvoorwaarden gebonden en heeft impact op de mogelijkheden voor de korte termijn:

- deels zit het in een kleine overmaat per object;
- huurovereenkomsten met gebruikers zijn niet zonder meer direct te beëindigen;
- de vluchtelingenproblematiek die momenteel wordt opgevangen in leegstaande objecten van de gemeente.

Daarbij blijft de ruimtebehoefte een prognose, die altijd praktisch gecheckt moet worden. Daarnaast betreft het niet alleen een cijfermatig vraagstuk: vraag en aanbod gaan ook over een passende locatie, passende medegebruikers, een passende gebouwworm en de juiste faciliteiten.

De leegstaande en tijdelijk in gebruik gegeven objecten binnen de portefeuille worden zo snel mogelijk afgestoten, dan wel doelmatig gevuld zodat ander vastgoed volledig vrij komt en daarmee in aanmerking komt voor afstoten of herontwikkeling. De gemeente behoudt hierbij oog voor eventuele strategische leegstand om flexibiliteit in de vastgoedportefeuille te borgen. Hieronder staan drie uitgangspunten voor het toewerken naar een optimale match tussen vraag en aanbod:

1. altijd beredeneren vanuit een vast afwegingskader;
2. afstoten of herontwikkelen wat niet meer doelmatig in te zetten is;
3. stapsgewijs afbouwen.

Ad 1. Altijd beredeneerd vanuit een vast afwegingskader

Keuzes hoe om te gaan met vraagstukken over het waarom van het behouden van vastgoed of het realiseren van nieuw vastgoed moet direct te herleiden zijn naar het afwegingskader in hoofdstuk 2.1 en de beleidskaders in hoofdstuk 2.2.

Ad 2. Afstoten wat niet meer doelmatig in te zetten is

Objecten in de huidige portefeuille waarvan helder is dat deze zonder belemmering kunnen worden afgestoten, worden direct afgestoten. Bij objecten waarbij sprake is van leegstand (nu of in de toekomst) maakt de gemeente de volgende afweging:

- Is de locatie in de toekomst mogelijk nog interessant voor een andere ontwikkeling, als schuifruimte, als groeilocatie? Anders gezegd: krijgen we spijt van afstoten? Denk daarbij aan het toekomstig huisvesten van maatschappelijke functies of ook vanuit een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief.
- Wat geeft de beste business case? Slopen, verkopen, opknappen en verkopen, wachten in verband met boekwaarde, verkopen met aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden, et cetera.

In hoofdstuk 6 is met deze factoren rekening gehouden. Dit zal in een integrale businesscase bij de start van een project altijd moeten worden geverifieerd, waarbij niet alleen vanuit een financieel perspectief wordt gekeken, maar zeker ook vanuit kwaliteit (gemeentelijke doelstellingen en creëren van maatschappelijke meerwaarde), risico's, kansen, tijdspad en vanuit alle beleidsvelden. Met andere woorden, de zakelijke verantwoording van het project.

Ad 3. Stapsgewijs afbouwen

Het ruimtegebruik wordt verder verbeterd door op de juiste momenten kritisch te kijken naar het ruimtegebruik en kansen te pakken bij verhuizingen, verlenging van huur, verkoop, etc. Concreet kunnen deze werkwijzen gedefinieerd worden:

- Bij vastgoedacties zoals renovaties, nieuwbouw, aanbouw, of verhuisbewegingen kijken we kritisch naar het toekomstige ruimtegebruik. Dit halen we op in gesprekken met de gebruiker(s) en vertalen we naar een ruimtebehoefte. Uitdrukkelijk hierin is de mogelijkheid tot het delen van ruimtes en het multifunctioneel gebruiken van ruimtes.
- Bij verlengen van huurcontracten wordt afgewogen of de hurende partij nog aan te merken is als doelgroep voor huisvesting door gemeente. En worden alternatieven overwogen: verplaatsen naar een andere locatie? Samen met een andere partij? Is er een alternatieve locatie in de markt? Is de huurder geïnteresseerd in koop?
- Samenwerking met scholen (regie aanpak): waar creëren we meerwaarde door toevoegen van andere doelgroepen in de overmaat of door ruimte delen? Hoe faciliteren we dat?
- Monitoren: jaarlijks updaten van de match tussen vraag en aanbod: waar zit de overmaat? Resultaat is een concrete lijst van ruimteaanbod en evt. ruimtevraag. Hieruit volgen diverse acties om te zorgen dat de ruimte doelmatig wordt gebruikt of evt. wordt afgestoten. Dit kan ook betekenen het verhuizen van enkele kleine huurders om zo een gebouw vrij te spelen.

Door toepassing van bovenstaande uitgangspunten wordt de overmaat stapsgewijs teruggebracht op de logische momenten. De doelstelling 'uiterlijk in 2030 > 95% doelmatig gebruik' is gezien de geplande projecten de komende jaren dan ook een reëel streven. Bij herijking van het IAP zal dit moeten worden gemonitord. De resterende circa 5% overmaat is onvermijdelijk, en is onder te verdelen in:

- enige overmaat in scholen en andere gebouwen;
- algemene meters in multifunctionele gebouwen;
- het eventueel aanhouden van een gebouw t.b.v. een strategische (gebieds)ontwikkeling;
- het verhuren aan commerciële partijen ter ondersteuning van een multifunctionele accommodatie (MFA) of (integraal) kind centrum (IKC);
- of schuifruimte voor een project.

5.2 Kwaliteitsimpuls geven op functioneel en duurzaam gebied

De energetische prestaties, en daarmee de technische kwaliteit, van veel objecten zijn nog niet op orde en zullen richting 2050 ingrijpend moeten verbeteren, tot energieneutraal. In de Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed wordt hier nader op ingegaan.

De gemeente pakt op een drietal manieren de kwaliteitsimpuls van de portefeuille aan:

1. het accommodatieplan combineren met het meerjaren onderhoudsplan (MJOP);
2. op het juiste moment acteren;
3. altijd beredeneren vanuit de toekomstige behoefte en toekomstbestendigheid.

Ad 1. Het accommodatieplan combineren met het meerjaren onderhoudsplan

De gemeente gaat niet alleen voor meerjaren onderhoud, maar kiest daarin ook voor slimme vervanging waardoor het object stapsgewijs verduurzaamt. Dit moet worden aangepakt door een integraal plan voor de grote vastgoedacties (op het juiste moment renoveren, afstoten, nieuwbouwen) én daarmee samenhangende verduurzamingsmaatregelen.

Ad 2. Op het juiste moment acteren

Er zijn een aantal natuurlijke momenten wanneer een kwaliteitsimpuls kan worden gedaan. Dat kan zijn bij functionele aanpassingen, uitbreiden, renoveren, herbestemmen, verduurzamen. Daarbij spelen vier factoren een rol:

- Boekwaarde: van de eerder gedane investeringen. Wanneer een object of een onderdeel (grootdeels) is afgeschreven.
- Natuurlijk onderhoudsmoment: wanneer de grote investeringen qua onderhoud zijn gepland. Door circa 2 jaar voor die datum te beginnen aan een plan kunnen onnodige desinvesteringen worden voorkomen.
- Wijkgerichte aanpak: denk daarbij aan Aardgasvrij, maar dit kan ook een andere programma zijn waarop kan worden meegelift. Voor de wijkgerichte aanpak Aardgasvrij is de planning te vinden in de Warmtevisie.
- Functionele wijziging: is een ruimtelijk-functionele verandering in het object voorzien, die ook leidt tot een bouwkundige/technische aanpassing (bijvoorbeeld het aanpassen van een schoollokalen naar cursusruimtes of kinderopvang), dan is dat een logisch investeringsmoment voor bijvoorbeeld verduurzamingsmaatregelen of regulier onderhoud.

Ad 3. Altijd beredeneren vanuit de toekomstige behoefte en toekomstbestendigheid

De toekomstige behoefte van de beoogde gebruiker(s) moet scherp gesteld zijn en niet direct of na enkele jaren weer leiden tot een overmaat of tekort aan ruimte, of een ruimte die functioneel niet past bij het gebruik. Die behoefte is grofweg gebaseerd op de doelstellingen uit hoofdstuk 2 en 3 maar dient altijd te worden gecheckt met de beleidsmedewerkers maatschappelijke ontwikkeling en de eindgebruiker of een vertegenwoordiger van deze.

Werkbaar hierin is:

- Grove ruimtebehoefte: in principe jaarlijks updaten en minimaal vierjaarlijks volledig herzien.
- Specifieke ruimtebehoefte: zodra een vastgoedactie (verbouwen, onderhoud, verhuizing, contractuele zaken) zich voordoet, wordt het gesprek aangegaan met de betreffende beleidsmedewerker maatschappelijke ontwikkeling over die doelgroep/ gebruiker, én wordt de gebruiker betrokken om samen de ruimtebehoefte scherp te krijgen. Is er slimmer om te gaan met opslag, delen van ruimtes? Welke kwaliteitseisen zijn er? Maar ook: hoe borgen we multifunctioneel gebruik en een flexibele gebouwindeling?
- Nieuw huurprijsbeleid: een beoogd effect is dat gebruikers kritischer naar hun ruimtegebruik gaan kijken.

6. Het accommodatieplan: van A naar B

Dit hoofdstuk beschrijft de concrete aanpak en acties om tot de gewenste samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille te komen. Daarmee vertalen we de vastgoedstrategie naar een stappenplan om van A naar B te komen.

De acties zijn gebundeld in enkele categorieën. Dat wil niet zeggen dat als een gebouw gerenoveerd wordt, er niks hoeft te gebeuren qua verduurzaming. Per casus zal de businesscase moeten afwegen welke investeringen de gewenste baten opleveren. Voor de modelmatige uitwerking is de hoofdactie omschreven.

De acties worden in de tijd uitgezet en vastgelegd in een zogenaamd (indicatief) planbord¹⁰. Dit is uiteraard modelmatig: een project en bijbehorende planning is zeer afhankelijk van nadere planvorming, besluitvorming, beleid en financiële situatie van de gemeente. Daarnaast is het noodzakelijk dat de interne organisatie is ingericht op deze hoeveelheid projecten en processen.

6.1 Korte termijn 2022 t/m 2024

De komende 2½ jaar worden gezien als de korte termijn, en in deze periode worden de volgende projecten opgepakt:

Nieuwbouw ontwikkeling IKC Geldermalsen (#1)

De scholen Jan Harmenshof en Oranje Nassauschool worden samen met een kinderopvangorganisatie in 2025 ondergebracht in een nieuw te bouwen Integraal Kind Centrum (IKC). Dit IKC wordt gebouwd op de Koninginnelaan 4 (de huidige locatie van de Jan Harmenshofschool). De locatie van de huidige Oranje Nassau school komt na oplevering van de IKC vrij voor herontwikkeling.

In het nieuwe IKC Geldermalsen wordt ook een nieuwe gymzaal gerealiseerd. De gymzaal aan de Oranje Nassaustraat wordt na verhuizing afgestoten.

Vernieuwbouw Kuipershof Geldermalsen (#2)

Het gemeentehuis aan de Kuipershof 2 wordt momenteel gerenoveerd. Het huidige gebouw wordt aan- en verbouwd. De gemeentelijke organisatie is daarom deels tijdelijk gehuisvest in het oude gemeentehuis op Kuipershof 4. In 2023, na de verbouwing, wordt deze locatie afgestoten. Er wordt nog een ruimtelijke verkenning uitgevoerd om de toekomstige bestemming te bepalen.

Sloop/ nieuwbouw CBS De Hoeksteen Spijk (#13)

In Spijk is de bouw van de nieuwe Brede school gestart. In deze Brede school komt de CBS De Hoeksteen en een kinderopvangorganisatie. De oplevering staat gepland voor medio 2023. In 2023 wordt vervolgens school CBS De Hoeksteen afgestoten.

Sloop/ nieuwbouw scholen Beesd (#17)

De scholen Lingelaar en Sint Antonius zijn sterk verouderd. De Lingelaar heeft te maken met aanzienlijke leegstand. De schoolbesturen van beide scholen hebben bij de gemeente een verzoek voor nieuwbouw onder één dak ingediend. In 2024 vindt de ontwikkeling van een Brede school plaats op Jeugdlaan 4, de huidige locatie van school Lingelaar. Hiermee worden de knelpunten in de huisvesting van beide scholen opgelost. Op de locatie van school Sint Antonius wordt woningbouw ontwikkeld. De locatie van de bibliotheek wordt onderzocht en waarschijnlijk meegenomen in de gebiedsontwikkeling. De bibliotheek krijgt dan een plek in de nieuwe Brede school.

Renovatie Rehobothschool Anjerstraat Geldermalsen (#20)

Het schoolbestuur is de locatie Anjerstraat 2 aan het renoveren en verduurzamen. Voor de uitvoering hiervan heeft de gemeente renovatiemiddelen beschikbaar gesteld, evenals een duurzaamheidssubsidie vanuit de provincie. De uitvoering is eind 2022 gereed.

Nieuwbouw ontwikkeling IKC Tricht (#31)

Het schoolgebouw van OBS Op 't Hof (Dr. v.d. Willigenstraat 10) wordt gesloopt en samen met het kinderdagverblijf (Prins Johan Frisoplaats 3) ondergebracht in een nieuwbouw IKC op de Dr. Van de Willigenstraat. Na de ontwikkeling van het IKC wordt de locatie aan de Prins Johan Frisoplaats afgestoten. Het voorlopig ontwerp is gereed. De uitvoering is eind 2024 gereed.

Morgenster Geldermalsen (#58)

De Morgenster is oorspronkelijk gebouwd in 1985 en is feitelijk op dezelfde locatie als OBS D'n Bogerd gesitueerd. Het schoolbestuur is gestart met het renoveren en verduurzamen van het schoolgebouw. Hiervoor heeft de gemeente renovatiemiddelen toegekend en is subsidie vanuit het rijk ontvangen (Specifieke Uitkering Ventilatie In Scholen).

Uitvoeren verduurzamingsmaatregelen korte termijn

Voor de volgende gebouwen staan een deel van de verduurzamingsmaatregelen gepland voor de korte termijn:

- Het dorps huis in Spijk (#54)
- Het dorps huis in Est (#51)
- Het dorps huis en de gymzaal in Opijnen (#52)

¹⁰ De nummers (#..) in deze paragrafen refereren naar projecten in het planbord.

- De gymzaal in Vuren (#70)
- De gymzaal in Waardenburg (#71)

De verduurzamingsmaatregelen lopen parallel aan de natuurlijke onderhoudsmomenten uit het MJOP. Voor een gedetailleerdere uitwerking zie de Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed.

In het kader van de huidige ontwikkelingen inzake de energieprijzen (september 2022), zal Team Vastgoed en Grond kijken naar mogelijkheden om verduurzamingsmaatregelen versneld te laten uitvoeren.

Verduurzamen scholen

De gemeente besteedt samen met de schoolbesturen aandacht aan een heldere visieontwikkeling voor verduurzaming van onderwijshuisvesting. Conform het IHP vindt deze visievorming voor een aantal schoolgebouwen op korte termijn plaats. De verduurzamingsopgave wordt vanuit de subsidie 'Sterk bestuur' gefinancierd. Het gaat om de volgende locaties:

- De Schakel, Meteren (#3)
- OBS Meester Aafjes, Meteren (#4)
- OBS De Springplank, Rumpt (#5)
- Eben Haezerschool, Waardenburg (#6)
- Rehobothschool Laan van Leeuwenstein, Geldermalsen (#60)
- CBS De Kievitsheuvel, Hellouw (#63)
- OBS Prins Willem-Alexander, Ophemert (#66)
- CBS Klingelenburg, Tuil (#68)

Afstoten gebouwen

Om efficiëntie en doelmatigheid in de vastgoedportefeuille te creëren kunnen er in de periode tot en met 2024 een aantal gebouwen mogelijk worden afgestoten. Dit is uiteraard afhankelijk van precieze planvorming en besluitvorming. Het gaat om de volgende locaties:

- Van Dam van Isseltweg 10, Geldermalsen (voormalig politiebureau) (#8)
Tijdelijke huisvesting voor de gemeentelijke organisatie. De locatie wordt afgestoten na de vernieuwbouw van het gemeentehuis en verhuizing van de gemeentelijke organisatie.
- Groeneweg 19, Buurmalsen (voormalige school) (#9)
In de Woonvisie West Betuwe is opgenomen dat hier mogelijkheid bestaat voor de ontwikkeling van verschillende woningtypes via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).
- Achterweg 8A, Herwijnen (voormalige brandweer) (#14)
Op deze locatie worden momenteel vluchtelingen gehuisvest. Zodra hier een passende oplossing voor is, wordt deze locatie afgestoten. Er dient een onderzoek gedaan te worden naar de toekomstige bestemming.
- Leyenburgplein 1, Heukelum (voormalige school) (#15)
Deze locatie wordt afgestoten ten behoeve van woningbouwontwikkeling. De sloop van het bestaande gebouw is onderdeel van de woningbouwontwikkeling.
- Van Arkelstraat 48, Asperen (voormalige kinderopvang) (#16)
Deze locatie wordt momenteel gebruikt als taalschool voor vluchtelingen. In de Woonvisie West Betuwe is opgenomen dat hier mogelijkheid bestaat voor de ontwikkeling van verschillende woningtypes. De sloop van het bestaande gebouw is onderdeel van de woningbouwontwikkeling.
- Bijdendijkstraat 1, Asperen (voormalige school) (#21)
Op deze locatie worden momenteel vluchtelingen gehuisvest. Nadat hier een passende oplossing voor is, wordt de locatie afgestoten. In de Woonvisie West Betuwe is opgenomen dat hier mogelijkheid bestaat voor de ontwikkeling van verschillende woningtypes. De sloop van het bestaande gebouw is onderdeel van de woningbouwontwikkeling.
- Lindelaan 2, Meteren (#27)
Voormalige peuterspeelzaal waar nu vluchtelingen zijn gehuisvest. Nadat hier een passende oplossing voor gevonden is, wordt deze locatie afgestoten. Er dient een onderzoek gedaan te worden naar de toekomstige bestemming.
- Werkkeet Plantage, Meteren (#30)
Gebouw wordt gesloopt en de locatie wordt afgestoten nadat de ontwikkeling van IKC de Plantage is afgerond.

6.2 Middellange termijn 2025 t/m 2028

De periode van begin 2025 tot eind 2028 wordt gezien als de middellange termijn, en in deze periode worden de volgende projecten opgepakt:

Onderzoek mogelijkheden kantoor en loodsen Geldermalsen (#38, #39 en #40)

Op de aangrenzende gronden van het gebouw en de loodsen aan de Burg. R. v. d. Venlaan komt een ruimtelijke ontwikkeling. In hoeverre de ondergrond van de gebouwen of eventueel de gebouwen nodig zijn voor deze voorgestane ruimtelijke ontwikkeling in het kader van arbeidsmigranten, wordt onderzocht.

Van het onderzoek hangt af welk toekomstscenario voor deze gebouwen gaat gelden op korte of langere termijn.

Onderzoek mogelijkheden school en peuterspeelzaal Rhenoy (#41 en #42)

De peuterspeelzaal is onderdeel van school de Bloeiende Betuwe in Rhenoy. De gemeente doet onderzoek naar de toekomstige mogelijkheden op deze locatie. Afhankelijk van de uitkomsten uit het onderzoek wordt een beslissing genomen tussen renovatie of nieuwbouw op middellange termijn van de school.

Sloop/ nieuwbouw OBS D'n Bogerd Geldermalsen (#46)

OBS d'n Bogerd is een verouderd gebouw met relatief veel (normatieve) leegstand waardoor renoveren niet voor de hand ligt. Zodoende wordt op middellange termijn gekozen voor nieuwbouw.

Lokhorstschool Deil (56)

De Lokhorstschool is de enige school in de kern Deil. Het gebouw is 70 jaar oud. Het schoolbestuur heeft de intentie om de binnenzijde van de school geheel op te knappen. Op langere termijn zal er een afweging moeten plaatsvinden over renovatie of nieuwbouw van de school.

Burgemeester Westerbeek van Eertenschool (#69)

De Burgemeester Westerbeek van Eertenschool is ruim 50 jaar oud en daarmee in beginsel aan het einde van de levensduur. Onderzoek moet uitwijzen of renovatie dan wel nieuwbouw het meest opportuun is. Daarbij heeft het bestuur de wens geuit om de kindvoorziening die op dit moment elders in de kern is gesitueerd, te integreren.

Uitbreiden theaterzaal MFC De Pluk Geldermalsen (#72)

De theaterzaal in MFC De Pluk ervaart een capaciteitsgebrek. Momenteel biedt de theaterzaal plaats aan een kleine 100 personen. De wens is om de capaciteit van de zaal uit te breiden naar 200 plaatsen. In het Coalitieakkoord is opgenomen dat de gemeente de mogelijkheden voor verbreding/ uitbreiding van de theaterzaal gaat onderzoeken en realiseren.

Uitbreiden dorps huis Herwijnen (#121)

Het dorps huis in Herwijnen ervaart ruimtegebrek¹¹ en de wens tot uitbreiding van het dorps huis is bekend bij de gemeente. Hierover is nog geen politiek besluit genomen. Mogelijkheden rondom uitbreiding en financiering (gemeentelijke subsidie) worden besproken door gemeente en de beheerstichting van het dorps huis.

Uitvoeren verduurzamingsmaatregelen middellange termijn

Voor de volgende gebouwen staan een deel van de verduurzamingsmaatregelen gepland voor de middellange termijn:

- MFC 't Klokhuis in Beesd (#61)
- De gymzaal in Waardenburg (#71)
- MFC de Pluk in Geldermalsen (#72)

De verduurzamingsmaatregelen lopen parallel aan de natuurlijke onderhoudsmomenten uit het MJOP. Voor een gedetailleerdere uitwerking zie de Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed.

In het kader van de huidige ontwikkelingen inzake de energieprijzen (september 2022), zal Team Vastgoed en Grond kijken naar mogelijkheden om verduurzamingsmaatregelen versneld te laten uitvoeren.

Afstoten gebouwen

Op de middellange termijn kunnen nog een aantal locaties worden afgestoten. Het gaat om de volgende locaties:

- Ringelesteinstraat 4, Deil (peuterspeelzaal) (#26)
Conform beleid wordt deze locatie afgestoten.
- Zandstraat 14A, Opijnen (peuterspeelzaal) (#28)
Conform beleid wordt deze locatie afgestoten.
- Raamweg 71A, Tricht (peuterspeelzaal) (#29)
Conform beleid wordt deze locatie afgestoten.
- Rijnstraat 18 en 20, Geldermalsen (#34 en #35)
Gemeentelijk werf wordt gecentraliseerd en gecombineerd met provinciaal steunpunt in Rumpt. Voor de locatie in Geldermalsen wordt een andere bestemming gezocht waaronder herontwikkeling wordt overwogen.
- Achterweg 26, Heukelum (#37)

¹¹ Gebaseerd op een uitvraag over de ruimtebehoefte van alle dorps huizen

Gemeentelijk werf wordt gecentraliseerd en gecombineerd met provinciaal steunpunt in Rumpst. Voor de locatie in Heukelum wordt een andere bestemming gezocht waaronder herontwikkeling wordt overwogen.

- Steenweg 20, Waardenburg (#44)
Gesprek met huurder loopt over verkoop van de brandweerkazerne.

6.3 Lange termijn 2029 – 2040

De periode vanaf 2029 wordt gezien als de lange termijn en in deze periode worden de volgende projecten opgepakt:

Afweging renovatie of nieuwbouw Freule van Pallandschool en De Rietschoof, Neerijnen respectievelijk Opijnen (#47 en #48)

De scholen in de kernen Neerijnen (Freule van Pallandschool) en Opijnen (OBS De Rietschoof) zijn verouderd en hebben te maken met leegstand. Het idee is om de scholen te renoveren of te vervangen. Ook bestaat de mogelijkheid om te kiezen voor nieuwbouw onder één dak. Deze optie moet te zijner tijd met de schoolbesturen worden verkend.

Afweging renovatie of nieuwbouw OBS De Waerdenburcht Waardenburg (#53)

OBS De Waerdenburcht heeft momenteel geen knelpunten in de huisvesting, maar het is aannemelijk dat het gebouw op termijn dient te worden gerenoveerd of vervangen.

Overdracht eigendom dorpshuizen (#51, #52 en #54)

De dorpshuizen in Est, Opijnen en Spijk die momenteel in eigendom van de gemeente zijn, worden conform beleid op termijn overgedragen aan de beheerstichtingen van de dorpshuizen. De voorwaarden waaronder en de verantwoordelijkheden die de gemeente heeft aangaande onderhoud dient nog nader onderzocht te worden. De gemeente heeft na overdracht geen kadastrale relatie meer. De gemeente en de beheerstichtingen maken op voorhand duidelijke afspraken over verantwoordelijkheden rondom de verduurzaming van de dorpshuizen.

Herontwikkeling peuterspeelzaal Vuren (#163)

School Het Kompas heeft volgens de prognoses in het IHP in de toekomst een ruimteoverschot. De aangebouwde peuterspeelzaal kan in de school worden gehuisvest. Het gebouw van de peuterspeelzaal kan een andere functie krijgen.

Uitvoeren verduurzamingsmaatregelen lange termijn

Voor de volgende gebouwen staan een deel van de verduurzamingsmaatregelen gepland voor de lange termijn:

- MFC 't Klokhuis in Beesd (#61)
- De gymzaal Leliestraat in Geldermalsen (#62)
- De gymzaal en het dorps huis in Vuren (#70)
- De gymzaal in Waardenburg (#71)
- MFC de Pluk in Geldermalsen (#72)

Voor de volgende gebouwen staan alle verduurzamingsmaatregelen gepland voor de lange termijn:

- MFC de Burcht van Haften in Haften (#64)
- De gymzaal in Herwijnen (#65)
- De gymzaal in Meteren (#67)

De verduurzamingsmaatregelen lopen parallel aan de natuurlijke onderhoudsmomenten uit het MJOP. Voor een gedetailleerdere uitwerking zie de Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed.

In het kader van de huidige ontwikkelingen inzake de energieprijzen (september 2022), zal Team Vastgoed en Grond kijken naar mogelijkheden om verduurzamingsmaatregelen versneld te laten uitvoeren.

Afstoten gebouwen

Op de lange termijn kunnen nog een aantal locaties worden afgestoten. Het gaat om de volgende locaties:

- Kolfstraat, Deil (#43)
Locatie van voormalige verffabriek van Maurik. De grond is vervuild en dient te worden gesaneerd waarna de locatie kan worden afgestoten en geschikt gemaakt voor woningbouw.
- Sportstraat 1, Beesd (voormalige brandweer) (#45)
Deze locatie wordt afgestoten ten behoeve van woningbouwontwikkeling. De sloop van het bestaande gebouw is onderdeel van de woningbouwontwikkeling.
- Meersteeg 4H, Geldermalsen (wandelclub) (#49)
Gebouw wordt momenteel verhuurd aan de wandelclub Geldermalsen. De wandelclub houdt waarschijnlijk op te bestaan. Onderzocht dient te worden wat te doen met het gebouw. Mogelijk-

heden zijn verhuur aan maatschappelijke organisatie of verkoop van het gebouw. Het gebouw is technisch slecht in verband met bouwfouten in de constructie.

- Willemstraat 17a, Geldermalsen(#55)
Het object wordt verhuurd aan een overkoepelende organisatie voor alle VO-scholen in regio Rivierenland. Zodra het huidige huurcontract afloopt, onderzoekt de gemeente de toekomstige invulling.
- Zandstraat 20a, Opijnen (voormalige voetbalkantine) (#57)
Voormalige voetbalkantine wordt afgestoten ten behoeve van woningbouwontwikkeling (op de aangrenzende locatie). De sloop van het bestaande gebouw is onderdeel van de woningbouwontwikkeling.
- Groeneweg 44 (en 44a), Buurmalsen (#59)
De woning wordt momenteel bewoond. De woning zit aan het voormalige Groenkruisgebouw. Het overige deel van het object wordt verhuurd aan de plaatselijke huisartsenpraktijk. Nadat de huidige huurder van de woning deze verlaat, en de huisartsenpraktijk vervangende praktijkruimte heeft, wordt het object afgestoten.

6.4 Invloed van de wet Markt & Overheid en Didam Arrest¹²

Randvoorwaardelijk voor het realiseren van de acties om tot de gewenste samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille te komen, zijn de wet Markt & Overheid en het Didam Arrest.

Wet Markt & Overheid en ABB

De wet Markt & Overheid (hierna: "Wet M&O") is ingevoerd om een gelijk speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen te bevorderen. De Wet M&O is van toepassing indien een overheid (bestuursorgaan in de zin van de Algemene wet bestuursrecht) een economische activiteit verricht. Volgens vaste jurisprudentie is een economische activiteit "elke activiteit die bestaat uit het aanbieden van goederen en diensten op een bepaalde markt". Een leidend beginsel in de Europese jurisprudentie is daarbij de vraag of het gaat om activiteiten die ook door particuliere ondernemingen op een markt en in concurrentie kunnen worden verricht. De aard van de activiteit is daarbij bepalend. Indien een overheid overheidsgezag uitoefent die bij of krachtens de wet aan een overheidsorgaan is opgedragen, is géén sprake van een economische activiteit.

Volgens de Handreiking markt en overheid wordt de verhuur van ruimten in overheidsvastgoed aangemerkt als een economische activiteit. De Wet M&O is niet van toepassing indien sprake is van een ABB of van staatssteun.

Bij het verhuren van objecten is het gebod tot integrale kostendoorberekening voornamelijk van belang. De huurprijs die overheden vragen, mag niet lager zijn dan de integrale kostprijs.

De in een ABB aangewezen economische activiteiten zijn vrijgesteld van de mededingingsregels uit de Wet M&O. De in dit verband belangrijkste uitzondering betreft de verplichting van overheden ten minste de integrale kosten van een dienst of product in rekening te brengen. Waar bij de verhuur van vastgoed normaal dus de integrale kosten in de huurprijs moeten worden doorberekend, is dat niet het geval indien de verhuur plaatsvindt ten behoeve van een (aangewezen) economische activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang.

Het is in de eerste plaats aan de (lokale) politiek is om te bepalen welke economische activiteiten in het algemeen belang worden geacht. Zo'n algemeen belang is er niet als het aanbieden van de economische activiteit beneden de kostprijs niet nodig is om het nagestreefde algemeen belang te dienen. Bijvoorbeeld als niet aannemelijk is dat marktpartijen met hun aanbod en de door hen gehanteerde voorwaarden dat belang niet kunnen dienen. Daarvoor is dus voor elke vrij te stellen activiteit een onderzoek naar de relevante feiten noodzakelijk.

Vervolgens moet de toepassing van de bevoegdheid van het nemen van een ABB per activiteit gemotiveerd worden. Daarbij is onder meer van betekenis of in het ABB een prijsstelling is opgenomen die ertoe leidt dat enerzijds het beoogde effect daadwerkelijk wordt bereikt en anderzijds het nadeel voor de betrokken onderneming(en) zoveel mogelijk wordt beperkt. Ook de termijn waarvoor het ABB geldt en zelfs – indien noodzakelijk – het aanbieden van compensatie voor nadeel dat redelijkerwijs niet ten laste van een betrokken onderneming(en) kan onderdeel uitmaken van die motivering.

Didam Arrest

In het Didam-arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheidsorganen bij de verkoop van onroerende zaken op grond van het gelijkheidsbeginsel gelegenheid moeten bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen.

¹² Deze paragraaf is gebaseerd op een memo van Poelman Van den Broek Advocaten, juli 2022.

Indien er meerdere gegadigden zijn, dan zal het overheidslichaam een selectieprocedure moeten doorlopen. Dat houdt in dat het overheidslichaam een koper moet selecteren in een selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Het overheidslichaam moet ook een passende mate van openbaarheid geven over de verkoopwens en het verkooptraject.

De selectieprocedure hoeft niet te worden doorlopen indien al vaststaat dat er maar één serieuze gegadigde is voor het kopen van de desbetreffende grond. Het voornemen tot verkoop moet dan wel tijdig voorafgaand aan de koop bekend worden gemaakt bij eenieder. Daarnaast dient te worden gemotiveerd waarom slechts sprake is van slechts één serieuze gegadigde.

Gelet op de overwegingen van de Hoge Raad, is het Didam-arrest ook van toepassing in de situatie dat een overheidslichaam overgaat tot verhuur van vastgoed. Volgens de Hoge Raad dient een overheidslichaam immers bij elke privaatrechtelijke handeling het gelijkheidsbeginsel in acht te nemen.

De gemeente West Betuwe legt criteria vast voor verhuur en verkoop zodat uitzonderingen voor maatschappelijk vastgoed niet bij elke transactie verantwoord hoeft te worden. Uitgangspunt bij de verhuur van maatschappelijk vastgoed is dat de gemeente verhuurt aan doelgroeppartijen die een erkend maatschappelijk belang dienen en/ of door de gemeente worden gesubsidieerd.

In bijlage G zijn stappenplannen opgenomen hoe de gemeente in het geval van verhuur en verkoop invulling geeft aan het Didam Arrest.

Vastgesteld tijdens de openbare vergadering van de gemeenteraad van West Betuwe van 29 november 2022.

De griffier,

De voorzitter,

Bijlage A Vastgoed als hulpmiddel om doelen te realiseren

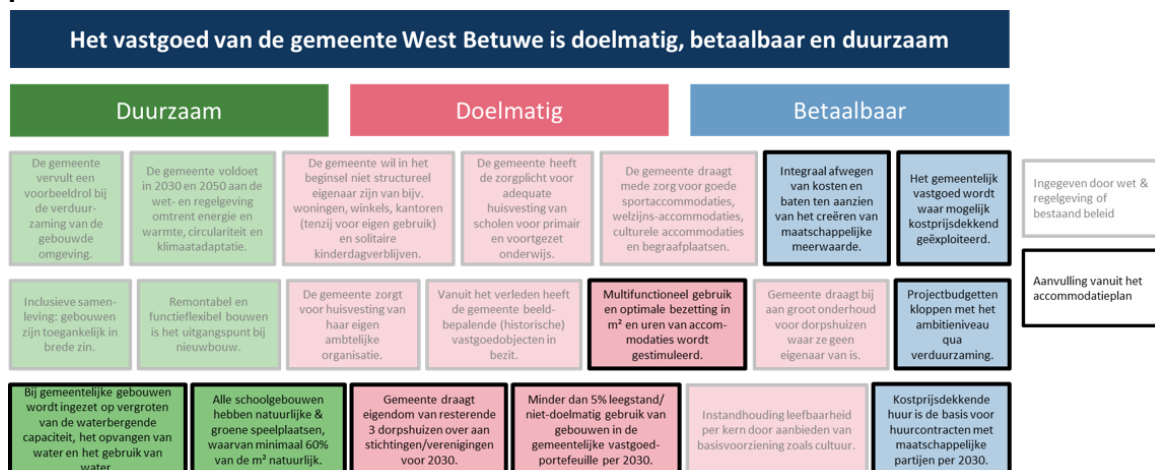
De gemeente heeft verschillende maatschappelijke doelen. Vastgoed is een hulpmiddel om deze doelen te realiseren. Op basis van deze doelen komen we tot een indeling in drie deelportefeuilles:

	Doel	Toelichting
Deelportefeuille Maatschappelijk Vastgoed		
	Onderwijs	De gemeente heeft de zorgplicht voor adequate huisvesting van scholen voor primair en voortgezet onderwijs. Voorbeelden zijn basis- en middelbare scholen. De gemeente is verantwoordelijk voor de financiering van scholen, maar is geen eigenaar van de schoolgebouwen. De gemeente heeft wel economisch claimrecht ¹³ .
	Eigen huisvesting	De gemeente zorgt voor huisvesting van haar eigen ambtelijke organisatie. Voorbeelden zijn het gemeentehuis en de gemeentewerven.
	Sport	De gemeente draagt mede zorg voor goede sportaccommodaties. Voorbeelden zijn gymzalen en complexen voor buitensport.
	Welzijn	De gemeente draagt mede zorg voor welzijnsaccommodaties. Voorbeelden zijn buurt- en dorpshuizen.
	Cultuur	De gemeente draagt mede zorg voor culturele accommodaties. Voorbeeld is een bibliotheek.
	Begraven	De gemeente draagt mede zorg voor de begraafplaatsen. Voorbeelden zijn bergingen en baarhuisjes.
	Openbare ruimte	De gemeente draagt zorg voor rioolgemalen, geluidschermen enzovoort.
	Openbare orde en veiligheid	De gemeente heeft één brandweerkazerne in bezit.
Deelportefeuille Tijdelijk Vastgoed		
	Ontwikkelingsvastgoed (actief)	De gemeente kan actief grondbeleid voeren en gronden en gebouwen aankopen en in bezit hebben gedurende een aantal jaar. Dit om haar doelen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling (woningbouw, infrastructuur, centrumversterking etc.) te bereiken. In tegenstelling tot de andere doelen is de activiteit in het gebouw geen doel. Als de ruimtelijke ontwikkeling is afgerond, kan de gemeente het object verkopen. Het is ook mogelijk dat voor een ruimtelijke ontwikkeling de gemeente het object sloopt.
	Ontwikkelingsvastgoed (toevalligerwijs)	Vanuit het verleden heeft de gemeente objecten in bezit die geen maatschappelijk doel meer dienen, maar nog wel passen binnen de doelen van ruimtelijke ontwikkeling. Als de ruimtelijke ontwikkeling is afgerond, kan de gemeente het object verkopen. Het is ook mogelijk dat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling de gemeente een object sloopt.
Deelportefeuille Overig Vastgoed		
	Beeldbepalend vastgoed	Vanuit het verleden heeft de gemeente beeldbepalende (historische) vastgoedobjecten in bezit. De activiteiten die plaatsvinden in de objecten zijn meestal niet de belangrijkste reden om de gebouwen in bezit te hebben. Voorbeelden zijn kerktorens en molens. Deze gebouwen zijn rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten.

Tabel A1: Indeling in drie deelportefeuilles

¹³ Claimrecht op het moment dat een schoolbestuur besluit dat het onderwijs in het schoolgebouw wordt beëindigd, valt het betreffende schoolgebouw 'om niet' terug aan de gemeente

Bijlage B Uitgangspunten duurzamere, doelmatigere en betaalbare gemeentelijke vastgoedportefeuille



Figuur B1: Twintig uitgangspunten om invulling te geven aan ambitie van de gemeente West Betuwe om te komen tot een duurzamere, doelmatigere en betaalbare gemeentelijke vastgoedportefeuille

Bijlage C Verantwoordelijkheidsmatrix doelgroepen, gemeentelijk perspectief

		Sport	Onderwijs	Cultuur*	Welzijn*	Openbare orde	Gemeentelijk	Overig
Verplicht	= wettelijke taak	Bewegings- onderwijs	PO & VO					
Ja	= noodzakelijk of zeer wenselijk voor het uitvoeren van gemeentelijke taken of het realiseren beleidsdoelstellingen. De gemeente voorziet in huisvesting	Binnen- en buitensport- verenigingen		Bibliotheek			Gemeentewerf Gemeentelijke organisatie	
Wenselijk	= wenselijk voor realiseren van beleidsdoelstellingen. D.w.z. als de markt niet voorziet, voorziet de gemeente in huisvesting.	<i>Zwembad</i>		Filmhuis/theater	Dagbesteding Jongeren werkplek			
Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik	= ondersteunend aan beleidsdoelstellingen. Voor deze organisaties wordt niet actief of specifiek huisvesting gefaciliteerd. De gemeente ondersteunt in vinden van passende huisvesting.	Wandelsport- vereniging Handboog- vereniging		Toneel en muziek	Jeugdsoos ...			Leger des Heils/ Kringloopwinkel
Alleen als ondersteunend in MFA/ IKC	= commerciële huurder voor het ondersteunen/ versterken van een multifunctionele accommodatie. Betaalt altijd een marktconforme en kostprijsdekkende huur		(Volwassenen) opleidingen / educatie		KDV BSO			Horeca
Maatwerk	= per casus bekijken			Corso Scouting	Stichting Help Elkaar Integreren doe je samen			Kernagenda
Buiterrein	= door de gemeente te organiseren maar geen vastgoed voor nodig							Begraafplaatsen
Nee	= per definitie niet				Stichting Welzijn West Betuwe	Brandweer en Politie		

* Zo veel mogelijk huisvesten in dorpshuizen / MFC's

Figuur C1: Verantwoordelijkheidsmatrix doelgroepen, gemeentelijk perspectief

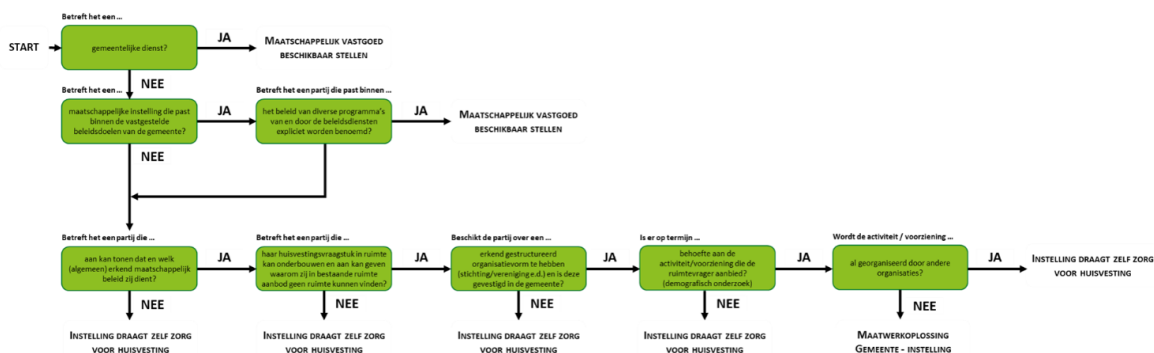
Bijlage D Procesbeschrijving ruimtevragers

Een ruimtevrager die buiten de in deze nota geformuleerde doelgroepen valt, maar toch in haar huisvestingsvraagstuk ondersteuning wil van de gemeente;

- Dient aan te tonen dat en welk (algemeen) erkend maatschappelijk beleid zij dient;
- Dient haar huisvestingsvraagstuk in ruimte te onderbouwen en aan te geven waarom zij in bestaande ruimte aanbod geen (geschikte) ruimte kunnen vinden (is er geen ruimte in een dorps-huis/MFC en dergelijke);
- Dient een erkend gestructureerd organisatievorm te hebben (stichting/vereniging e.d.) en gevestigd te zijn in de gemeente.

De gemeente kan dan besluiten om maatwerkonderzoek uit te voeren voor het huisvestingsvraagstuk volgende het navolgende stappenplan:

1. Demografische ontwikkeling, is er (ook op termijn) behoefte aan de activiteit/voorziening die de ruimtevrager aanbied; Zo nee, dan gaat de gemeente niet verder met een maatwerkonderzoek;
2. Wordt de activiteit/voorziening al georganiseerd door andere organisaties e.d. Zo ja, dan gaat de gemeente niet verder met een maatwerkonderzoek;
3. De hulp die de gemeente biedt in het huisvestingsvraagstuk kan in de richting zijn van verschillende handreikingen of oplossingen (een verbinding leggen met andere huurders, begeleiding bij het zoeken van een accommodatie op de vastgoedmarkt, subsidieverlening, voorzien in maatwerk huisvesting).



Figuur D1: Beslisboom doelgroepen

Bijlage E Ruimtebehoefte per beleidsveld

Bevindingen Ruimtebehoefte beleidsveld Huisvesting Gemeente Organisatie

In onderstaande tabel staat de ruimtebehoefte voor de eigen huisvesting van de gemeente:

Gemeentelijke organisatie	Observatie	Ruimtebehoefte in m ² BVO
<i>Gemeentehuis</i>	Wordt één locatie	4.600
<i>Gemeentewerven</i>	Gaan samen met provincie op één locatie	2.500

Tabel E1: Ruimtebehoefte Gemeente Organisatie

Enkele conclusies met betrekking tot de ruimtebehoefte voor de huisvesting van gemeentelijke diensten en ondersteuning zijn:

- De huisvestingsbehoefte van de gemeentelijke organisatie neemt af en beperkt zich tot één locatie.
- De ruimtebehoefte voor de gemeentewerven blijft hetzelfde. Gemeente en provincie gaan samen op één centrale locatie in Rumpt.

Bevindingen Ruimtebehoefte beleidsveld Onderwijs

In onderstaande tabel staat de ruimtebehoefte voor scholen, gebaseerd op de toekomstige leerlingenprognoses tot en met 2035:

School	Ruimtebehoefte in m ² BVO
<i>CBS De Open Poort/ OBS De Zandheuvel, Asperen</i>	1.622
<i>Lingelaar, Beesd</i>	391
<i>Sint Antonius, Beesd</i>	944
<i>R. Lokhorstschool, Deil</i>	834
<i>OBS Est, Est</i>	391
<i>Jan Harmenshof, Geldermalsen</i>	1.830
<i>Oranje Nassauschool, Geldermalsen</i>	1.040
<i>Morgenster, Geldermalsen</i>	1.060
<i>OBS D'n Bogerd, Geldermalsen</i>	753
<i>Rehobothschool Anjerstraat, Geldermalsen</i>	1.814
<i>Rehobothschool Laan van Leeuwenstein, Geldermalsen</i>	1.825
<i>CBS Goudenstein/ Kon. Willem Alexanderschool, Haafden</i>	1.728
<i>CBS De Kietvitsheuvel, Hellouw</i>	638
<i>OBS De Schatkist/ School met de Bijbel, Herwijnen</i>	1.527
<i>CBS De Wegwijzer/ OBS De Rietput, Heukelum</i>	1.210
<i>OBS Meester Aafjes, Meteren</i>	1.830
<i>De Schakel, Meteren</i>	869
<i>IKC, De Plantage, Meteren</i>	2.235
<i>Freule van Pallandschool, Neerijnen</i>	502
<i>OBS Prins Willem-Alexander, Ophemert</i>	708
<i>OBS De Rietschoof, Opijnen</i>	502
<i>De Bloeiende Betuwe, Rhenoy</i>	824
<i>OBS De Springplank, Rumpt</i>	683
<i>CBS De Hoeksteen, Spijk</i>	452
<i>OBS Op 't Hof, Tricht</i>	899
<i>CBS Klingelenburg, Tuil</i>	708
<i>Burgemeester Westerbeek van Eertenschool, Varik</i>	678
<i>CBS Het Kompas, Vuren</i>	814
<i>Eben Haezerschool, Waardenburg</i>	1.246
<i>OBS De Waardenburcht, Waardenburg</i>	607

Tabel E2: Ruimtebehoefte Onderwijs

Enkele observaties met betrekking tot de ruimtebehoefte voor onderwijs zijn:

- De gemeente draagt samen met de schoolbesturen zorg voor huisvesting van het primair onderwijs (PO).
- De ruimtebehoefte van Onderwijs zoals beschreven in dit IAP komt voort uit het IHP 2021 – 2032. Het IHP is het resultaat van gesprekken tussen gemeente, schoolbesturen en onderzoeken naar de ontwikkelingen in leerlingenaantallen en ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving in het onderwijs.
- Het IHP 2021 beschrijft de genormeerde ruimtebehoefte per object op basis van de leerlingenprognose.
- De totale ruimtebehoefte voor het basisonderwijs is circa 30.000 m² BVO. Deze ruimtebehoefte is op basis van de prognose leerlingenaantallen voor 2035.
- De ruimtevrage voor bewegingsonderwijs is ondergebracht bij de ruimtevrage van sport en is daarom niet opgenomen in bovenstaande tabel.

Bevindingen Ruimtebehoefte beleidsveld Sport en Beweging

Sport en beweging in de gemeente West Betuwe bestaat uit binnen- en buitensportverenigingen. De binnensportverenigingen maken gebruik van diverse gymzalen, sporthallen en het zwembad in Geldermalsen. Hieronder volgen enkele observaties aangaande binnensportaccommodaties:

- De ruimtebehoefte voor binnensportaccommodaties (gymzalen) is conform bestaand.
- Enkele – met name solitaire – gymzalen zijn verouderd en toe aan renovatie en verduurzaming.
- Een belangrijke voorziening voor de gemeente is een overdekte zwemaccommodatie. De gemeente wil een overdekte zwemaccommodatie behouden en ontwikkelen, waarbij de vorm en locatie afgestemd wordt op de wensen van de inwoners.

Naast binnensportaccommodaties zijn er in de gemeente diverse buitensportlocaties voor sporten als Korfbal, Hockey en Voetbal. Hieronder volgen enkele observaties voor buitensportlocaties:

- Voor de buitensport geldt dat de ruimtebehoefte conform bestaand is. Hier is eerder sprake van overcapaciteit.
- Er zijn verenigingen die ruimte zoeken c.q. een verbetering nastreven. Het gaat hier om:

Sport faciliteit/ vereniging	Observatie
<i>Sportpark Boutenstein (RVV Rhelico)</i>	Locatie en gebouw komen 1 sept 2024 in zijn geheel vrij
<i>Sportpark Molenzicht (Beesd)</i>	Op termijnbehoefte aan een extra veld (gemeenteground)
<i>Park Boutenstein (TV Rhelico)</i>	Uitbreiding met Padel op park Boutenstein
<i>GLTC</i>	Uitbreiding met Padelbaan op gemeenteground
<i>IJS vereniging DES (Hellouw)</i>	Uitbreiding met skeelerbaan (geen gemeenteground)

Tabel E3: Ruimtebehoefte Sport en Beweging

Bevindingen Ruimtebehoefte beleidsveld Cultuur en Welzijn

In onderstaande tabel staan de observaties uit de inventarisatie ruimtebehoefte voor dorpshuizen:

Dorpshuis	Ruimtebehoefte?	Observatie
<i>Dorpshuis Acquoy</i>	Ja	Behoefte aan een professionele keuken
<i>Dorpshuis Asperen</i>	Nee	Alles volgens wens
<i>Dorpshuis Deil</i>	Ja	Geen ruimte in het dorpshuis voor de biljartclub
<i>Dorpshuis Enspijk</i>	Nee	Alles volgens wens
<i>Dorpshuis Est</i>	Nee	Alles volgens wens
<i>Dorpshuis Herwijnen</i>	Ja	Ruimte kelder (incl. opslag) door vochtproblematiek niet bruikbaar; diverse ruimtes worden als te klein én te groot ervaren (gebrek aan multifunctionaliteit)
<i>Dorpshuis Heukelum</i>	Nee	Eigen ingang voor de BSO
<i>Dorpshuis Gellicum</i>	Ja	<i>Behoefte aan uitbreiding</i>
<i>Dorpshuis Ophemert</i>	Nee	Alles volgens wens
<i>Dorpshuis Opijnen</i>	Nee	Alles volgens wens
<i>Dorpshuis Meteren</i>	Ja	Behoefte aan grotere zaal voor de muziekvereniging; akoestiek kan beter

<i>Dorpshuis Rhenoy</i>	Nee	Alles volgens wens
<i>Dorpshuis Rumpst</i>	Ja	Behoeft aan aanbouw van serre aan grote zaal
<i>Dorpshuis Spijk</i>	Nee	Alles volgens wens
<i>Dorpshuis Tricht</i>	Nee	Alles volgens wens
<i>Dorpshuis Tuil</i>	Nee	Alles volgens wens
<i>Dorpshuis Waardenburg</i>	Nee	Ruimtes zijn wat gedateerd

Tabel E4: Ruimtebehoefte Cultuur en Welzijn

In onderstaande tabel staan de observaties uit de inventarisatie ruimtebehoefte voor MFCs:

MFC	Ruimtebehoefte?	Observatie
<i>MFC De Pluk</i>	Ja	Uitbreiding van de theaterzaal
<i>MFC Burcht van Haeften</i>	Ja	Tekort aan opbergruimte; tekort aan facilitaire ondersteuning van ruimtes
<i>MFC 't Klokhuis</i>	Nee	-

Tabel E5: Ruimtebehoefte MFC's

Enkele conclusies met betrekking tot de ruimtebehoefte voor cultuur en welzijn zijn:

- Beoefening van cultuur en kunst gebeurt via de volgende activiteiten: muziekverenigingen, muziek onderwijs, toneel, historische verenigingen, amateurkunsten, cultuureducatie, herdenken en vieren, audiovisuele kunst en cultuur, bibliotheek en musea. Deze activiteiten en verenigingen worden gehuisvest in een van de dorpshuizen of MFCs die de gemeente rijk is.
- De ruimtebehoefte van dorpshuizen is op basis van gedeeld ruimtegebruik, en met het uitgangspunt dat zij (de beheerstichtingen) zo veel mogelijk zelf de huisvesting organiseren. De exacte invulling van de ruimtebehoefte van dorpshuizen is bestempeld als maatwerk. Uit een inventarisatie van de ruimtebehoefte bij dorpshuizen concluderen wij het volgende:
 - o De ruimtebehoefte voor de meeste dorpshuizen is conform bestaand.
 - o De meeste dorpshuizen zijn oud, maar technisch in goede orde. Er bestaat behoefte aan verduurzaming van de dorpshuizen; de prijsstijgingen in 2022 zijn erg impactvol en leiden tot problemen bij de exploitatie.
 - o Enkele dorpshuizen hebben behoefte aan technische dan wel functionele aanpassingen aan het dorpshuis.
 - o Enkele dorpshuizen ervaren ruimtegebrek.
- Uit een inventarisatie van de ruimtebehoefte bij de MFCs concluderen wij het volgende:
 - o De technische kwaliteit van de MFCs is in orde.
 - o MFC De Pluk heeft behoefte aan een uitbreiding van de theaterzaal.
 - o MFC De Burcht van Haeften heeft behoefte aan functionele aanpassingen van ruimtes en behoefte aan opbergruimtes.

Bijlage F Huidige beleidsvelden

Onderwijsbeleid

In afstemming met de schoolbesturen is in 2021 een integraal huisvestingsplan 2021 - 2032 (IHP) voor de scholen in de gemeente West Betuwe opgesteld. Dit is een richtinggevend (beleids-) document waarin de visie en inbreng van zowel gemeente als schoolbesturen en partners verwoord is. In dit IHP zijn de volgende lokale uitgangspunten geformuleerd.

Bereiken van synergie door het bundelen van (maatschappelijke) functies bij renovatie- of nieuwbouwprojecten

De gemeente West Betuwe faciliteert de realisatie van zogenaamde Integrale Kind Centra (IKC) en het onderbrengen van andere maatschappelijke functies in een schoolgebouw. Gemeente en schoolbesturen streven, in geval van nieuwbouw van scholen, naar het waar mogelijk realiseren van IKC's tenzij er geen aan het onderwijs gerelateerde functie in een kern aanwezig is. Voor elk project is maatwerk het uitgangspunt en zal separaat worden bepaald of er wel of geen IKC wordt gerealiseerd. Dat maatwerk geldt eveneens voor de vraag op welke wijze kindpartners (zoals kinderopvangorganisaties) of mogelijk andere maatschappelijke partners participeren in het IKC.

Ondanks het feit dat de schoolbesturen in het beginsel eigenaar zijn van de schoolgebouwen, maken schoolgebouwen in zekere zin onderdeel uit van het maatschappelijk vastgoed in de gemeente. Het is denkbaar dat de scholen en gebouwen waarin IKC's zijn gehuisvest, meerdere functies vervullen zoals maatschappelijke functies. De school als ontmoetingsplek in de buurt bijvoorbeeld. Net zoals bij het beleid ten aanzien van IKC's is ook hier maatwerk het uitgangspunt en wordt per separaat project bepaald in hoeverre er niet-onderwijsfuncties in de school kunnen worden gerealiseerd.

Passend onderwijs en jeugdhulp

Het vormgeven van passend onderwijs maakt onderdeel uit van de planvoorbereiding van concrete renovatie- of nieuwbouwprojecten. Dat kan worden aangevuld met de integratie van onderwijs en jeugdhulp waar op steeds meer scholen sprake van is. Voor elk separaat project wordt bezien in hoeverre hier mogelijkheden voor zijn in de specifieke context van het project.

Verduurzaming en verbeteren binnenklimaat

Verduurzaming is een belangrijk thema voor de gemeente West Betuwe. Uitgangspunt is dat een nieuwe school of grondig gerenoveerde school per definitie (zeer) duurzaam is en bijdraagt aan de doelstelling om op termijn een energieneutrale gemeente te worden. Niet alle scholen komen echter in aanmerking voor renovatie of nieuwbouw. Voor die scholen is het denkbaar om wél in te zetten op verduurzaming van het bestaande gebouw.

Verduurzaming omvat meer dan het terugdringen van het verbruik van fossiele brandstoffen. Bij het verduurzamen kan ook aandacht worden besteed aan het binnenklimaat in het algemeen en aan CO₂-reductie en het verbeteren van ventilatiemogelijkheden in het bijzonder.

Sportbeleid

In de kadernota harmonisatie beweeg- en sportbeleid 2022-2026 is de visie op bewegen en sporten van de gemeente West Betuwe vastgelegd met als doel:

- het verhogen van de beweeg- en sportparticipatie;
- bewegen en sporten om maatschappelijke vraagstukken mee te helpen oplossen;
- de beweeg- en sportinfrastructuur te versterken;
- bewegen en sporten in de openbare ruimte aandacht geven;
- stimuleren samenwerking en multifunctionaliteit in de sport;
- bevorderen vitaliteit en zelfredzaamheid van sportverenigingen.

De gemeente levert goede en voldoende banen en velden, houdt sportaccommodaties zoals gymzalen, sporthal en zwembad in stand, harmoniseert de financiering en subsidiering tussen gemeente en sportverenigingen, vergroot het sportaanbod en onderzoekt de mogelijkheden om tot sportcluster Randhorst te komen.

Cultuur- en kunstbeleid

In de Kadernota Cultuur en Kunst 2020-2023 worden een overkoepelende visie en uitgangspunten voor het Cultuur en kunstbeleid van de gemeente West Betuwe gegeven. Uitgangspunten vormen de onderlegger voor de uitvoeringsagenda's, zoals acties en instrumenten om kunst en cultuur onder de aandacht te brengen in de gemeente West Betuwe. Hierbij gaat de gemeente West Betuwe uit van vier principes:

- aansluiten bij kerngericht werken;
- de samenleving en de initiatieven zijn zelf aan zet en zoeken de samenwerking. De gemeente stuurt of ondersteunt waar nodig;

- we regelen niks 'dicht'. We zien het belang van dialoog en co-creatie;
- we bekijken per opgave welke actoren betrokken moeten worden.

Beleid dorpshuizen en multifunctionele centra

In de kadernota dorpshuizen en multifunctionele centra (MFC's) heeft de gemeente de visie, taken en verantwoordelijkheden beschreven. Uitgangspunt is in elk van de 26 kernen één ontmoetingsplek ter ondersteuning voor de leefbaarheid en de sociale vitaliteit van de kern. Een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, ondersteund door gemeentelijk budget.

Voor een goede sociale en culturele infrastructuur zijn in onze kernen het verenigingsleven, scholen, en kerken onmisbaar. Daarom verdienen zij ondersteuning ten behoeve van het voortbestaan van hun activiteiten.

Voor de dorpshuizen vervult de gemeente een faciliterende en ondersteunende taak. De gemeente vindt dat daar waar de kansen zich voordoen het dorpshuis zich richting type netwerken en sociale onderneming moet ontwikkelen. Ten eerste om de leefbaarheid en vitaliteit van de kern te vergroten en te versterken. Ten tweede om het dorpshuis voor de toekomst levensvatbaar te houden. De verantwoordelijkheid van de gemeente is een faciliterende. Voor de drie MFC's heeft de gemeente een meer zakelijke verantwoordelijkheid.

De gemeente heeft in overleg met 15 dorpshuizen een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Voor deze dorpshuizen wordt duidelijk wanneer en met welke uitgaven beheer en onderhoud gepaard gaan. De gemeente heeft ook een MJOP opgesteld voor de drie dorpshuizen en drie MFC's in eigendom van de gemeente.

Kernenbeleid

De gemeente heeft voor elk van de 26 kernen een kernagenda opgesteld. In de kernagenda worden de plannen vanuit de inwoners en vanuit de gemeente weergegeven. Voor de uitvoering wordt een uitvoeringsagenda opgesteld en dorpendeals ontwikkeld en afgesloten met de kernen. De gemeente streeft naar kernen waar goed wonen, leven en werken is. Waar sprake is van een gezonde sociale basis van een vitale gemeenschap.

De gemeente West Betuwe zet in op toekomstbestendige en leefbare kernen. We zorgen voor een passend woningaanbod, bereikbare (gebundelde) voorzieningen en een ontmoetingsplek in iedere kern. We zijn ons ervan bewust dat niet elke kern alle (winkel)voorzieningen kan hebben. We kiezen voor het onderscheid in hoofd- en dorpscentra en grote en kleine dorpssteunpunten. Hierbij hebben we oog voor duurzaamheid, klimaatadaptatie, goed toegankelijke openbare ruimte en een fijnmazige bereikbaarheid van de kernen. We vinden het belangrijk dat alle inwoners wonen in een groene, gezonde en veilige leefomgeving, die de samenredzaamheid en onderlinge verbondenheid ondersteunt. Iedereen moet mee kunnen doen in de maatschappij. Met name in de kleinere kernen staan commerciële en maatschappelijke voorzieningen zoals winkels, onderwijs en eerstelijnszorg (zoals huisartsen) onder druk. Door schaalvergroting, toegenomen mobiliteit, ICT diensten, thuisbezorging en veranderende consumentenvoorkeuren zijn veel voorzieningen verdwenen. In een aantal kernen is al voor langere tijd geen winkel of andere voorziening meer aanwezig. Zo hebben Tricht, Opijnen en Varik sinds enkele jaren geen 'eigen' supermarkt meer. Recentelijk is ook de Troefmarkt in Ophemert gesloten. De voorzieningen die er nog wel zijn, worden dan ook gekoesterd door de bewoners. Landelijk zien we dat maatschappelijke voorzieningen in kleinere kernen steeds vaker geclusterd worden, zoals in multifunctionele accommodaties of in een Kulturhus.

Huurprijsbeleid

Het huurprijsbeleid is integraal aan het IAP verbonden. De gemeente West Betuwe moet voldoen aan de Wet Markt en Overheid en Europese staatsteunregels en herziet momenteel haar huidige huurbeleid, met als doel meer transparantie in huurprijzen. Dit maakt dat gelijksoortige doelgroepen op een eenduidige manier worden behandeld en geen verkapte subsidie via een lagere huurprijs ontvangen.

Het huurprijsbeleid wordt in 2022 voorbereid en vastgesteld en naar verwachting vanaf 2023 geïmplementeerd. De kostprijsdekkende huur vormt de basis voor de huurprijzen voor de maatschappelijke partijen. Dit zorgt voor de beoogde transparantie en uniformiteit. Voor commerciële partijen wordt een commercieel, marktconform tarief gerekend.

Bijlage G Stappenplan verkoop en verhuur

Deze bijlage is gebaseerd op een memo van Poelman Van den Broek Advocaten van juli 2022.

Uit het Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778) volgt dat een overheidslichaam zich ook in privaatrechtelijke verhoudingen op grond van de wet moet houden aan geschreven en ongeschreven regels van het publiekrecht, zoals bijvoorbeeld het gelijkheidsbeginsel.

Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat als de gemeente West Betuwe een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Indien er meerdere gegadigden zijn, dan zal de gemeente een selectieprocedure moeten doorlopen. Dat houdt in dat de gemeente een koper moet selecteren in een selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De gemeente moet ook een passende mate van openbaarheid geven over de verkoopwens en het verkooptraject.

De selectieprocedure hoeft niet te worden doorlopen indien al vaststaat dat er maar één serieuze gegadigde is voor het kopen van de desbetreffende grond. Het voornemen tot verkoop moet dan wel tijdig voorafgaand aan de koop bekend worden gemaakt bij eenieder. Daarnaast dient te worden gemotiveerd waarom slechts sprake is van slechts één serieuze gegadigde.

Gelet op de overwegingen van de Hoge Raad, is het Didam-arrest ook van toepassing in de situatie dat een overheidslichaam overgaat tot verhuur van vastgoed. Volgens de Hoge Raad dient een overheidslichaam immers bij elke privaatrechtelijke handeling het gelijkheidsbeginsel in acht te nemen.

Stappenplan bij verhuur van maatschappelijk vastgoed

Stap 1: Is het redelijkerwijs te verwachten dat er meerdere gegadigden zullen zijn?

Nee → vervolgen stappenplan A "één serieuze gegadigde"

Ja → vervolgen stappenplan B "selectieprocedure"

A. Vervolg stappenplan: één serieuze gegadigde

Stap 2: Is het mogelijk om op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria te motiveren dat sprake van één serieuze gegadigde?

Ja → stap 3

Nee → vervolgen stappenplan B "selectieprocedure"

Stap 3: Bekendmaken van voornemen om aan deze gegadigde te verhuren

Stap 4: Meldt zich nog een gegadigde die óók aan de objectieve, toetsbare en redelijke criteria voldoet?

Ja → vervolgen stappenplan "selectieprocedure"

Nee → stap 4

Stap 4: Ondertekenen van de huurovereenkomst

B. Vervolg stappenplan: selectieprocedure

Stap 2: Vaststellen van objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria ten aanzien van de nieuwe huurder*

Stap 3: Bekendmaken voornemen om te verhuren inclusief de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria

Stap 3: Doorlopen van de selectieprocedure en selecteren nieuwe huurder

Stap 4: Ondertekenen van de huurovereenkomst