

Accommodatiebeleid

11 april 2017



Inhoud

Samenvatting	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Afbakening	7
1.3 Beleidsvorming m.b.t. beleidsondersteunende functies	8
1.4 Beleid m.b.t. ander vastgoed	9
2 Vigerend beleidskader beleidsondersteunende functies	10
2.1 Proces van beleid naar streefbeeld	10
2.2 Vigerend beleid per onderdeel.....	10
2.2.1 Eigen bedrijfsvoering.....	10
2.2.2 Onderwijs	10
2.2.3 WMO	11
2.2.4 Sport.....	11
2.2.5 Cultuur.....	12
2.2.6 Jeugd	12
2.2.7 Milieu	12
2.2.8 Recapitulatie	12
2.3 Overig geraadpleegde documenten	13
3 Trends en ontwikkelingen	14
4 Streefbeeld beleidsondersteunende functies (stap A)	15
4.1 Functies, samenhang en spreiding	15
4.2 Criteria bij het streefbeeld	17
5 Inventarisatie bestaande functies (stap B)	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Bevindingen.....	18
6 Maatregelen (van B naar A)	19
6.1 Algemeen	19
6.2 Richtinggevend idee per wijk	19
6.2.1 Noord	20
6.2.2 Oost	22
6.2.3 Zuid.....	24
6.2.4 West	26
6.3 Herpositioneren van panden binnen 4 jaar.....	28
6.4 Herpositioneren van panden op langere termijn (4 – 10 jaar).....	28
6.5 Optimaliseren van panden	29
7 Risicomanagement	30
8 Door-ontwikkeling	31

9	BIJLAGEN	32
	Bijlage 1: Overzicht documenten	33
	Bijlage 2: Wijkindeling	34
	Bijlage 3: Overzichtskaart	35



Samenvatting

Accommodatiebeleid beschrijft de manier waarop wij als gemeente ons vastgoed inzetten als middel om te sturen op onze beleidsdoelstellingen en strategische doelen. Deze doelen vloeien voort uit ons beleid ten aanzien van de eigen bedrijfsvoering, maatschappelijke ontwikkeling, onderwijs, gemeentelijke functies waarvoor wij zelf vastgoed exploiteren en ruimtelijke ontwikkelingen. De uitwerking en de uitvoering van het Accommodatiebeleid vindt plaats binnen de “Strategische kaders dynamisch vastgoedmanagement”.

Afbakening

Als gemeente hebben wij divers vastgoed in eigendom, dat wij exploiteren om diverse doelen te kunnen realiseren. Conform de strategische kaders delen wij dat vastgoed als volgt in deelportefeuilles in:

1. Beleidsportefeuille:
 - a. vastgoed voor eigen bedrijfsvoering (bijv. gemeentehuis, gemeentewerf, brandweer);
 - b. vastgoed voor beleidsondersteunende functies (bijv. welzijn, sport, cultuur, jeugdzorg);
 - c. vastgoed voor onderwijsfuncties (beschreven in het Integraal Huisvestingsplan, IHP);
 - d. vastgoed voor eigen exploitatie (parkeergarages, rouwcentrum);
2. Strategische portefeuille:
 - a. vastgoed met strategisch belang (bijv. herontwikkeling of grondexploitatie).
3. Verkoopportefeuille:
 - a. vastgoed dat moet worden afgestoten (bijv. lege school).
4. Overig vastgoed:
 - a. overig vastgoed, dat niet onder de eerste drie portefeuilles is onder te brengen (bijvoorbeeld een molen of een woning).

De inzet en het beheer van vastgoed voor de eigen bedrijfsvoering (1a), de eigen exploitatie (1d) en strategische doelen (2a) wordt ongewijzigd voortgezet. De manier waarop wij als eigenaar omgaan met panden in de strategische portefeuille, de verkoopportefeuille en de portefeuille overig wordt beschreven in het vastgoedbeheerplan.

Een bijzondere categorie betreft accommodaties, waarin functies worden gehuisvest, die *ondersteunend zijn aan de beleidsdoelen van de gemeente ten aanzien van maatschappelijke ontwikkeling*. Er liggen expliciete beleidsbeslissingen ten grondslag aan het al dan niet accommoderen van beleidsondersteunende functies, gerelateerd aan de beleidsvelden onderwijs (1b), WMO, W&I, sport, cultuur, jeugd en milieu (1c). Het voorliggende Accommodatiebeleid verankert de keuzes die besloten liggen in het vigerende beleid.

Beleidsvorming m.b.t. beleidsondersteunende functies

De uitwerking van het accommodatiebeleid voor de beleidsondersteunende functies heeft in drie fasen plaatsgevonden:

- A. Streefbeeld: welke functies accommoderen we en hoe combineren en situeren we die?
- B. Inventarisatie: welke accommodaties hebben we nu en hoe zijn die gesitueerd en bezet?
- C. Hoe komen we van B. naar A.: met welke maatregelen realiseren we het streefbeeld?

Streefbeeld beleidsondersteunende functies

1. Op centraal niveau, dus voor heel Veendam, accommoderen we cultuur, wedstrijd sport, breedte sport, voorgezet onderwijs, speciaal onderwijs en de centrale loketten WMO en W&I.
2. In de vier wijken accommoderen we een of meer *haalbare* clusterings van de functies IKC, CJG, wijkteam, Voordeur in de wijk, bewegingsonderwijs, ontmoetingsfunctie en dagbesteding.
3. Conform het IHP realiseren we in totaal tenminste zeven IKC's.
4. Volgend aan de doelen 1 t/m 2 voorzien we wijk-specifiek in solitaire functies, die niet in combinatie met een te vormen IKC kunnen worden geaccommodeerd.



Richtinggevend idee per wijk

Per wijk (Noord, Oost, Zuid en West) geeft dit Accommodatiebeleid een richtinggevend idee en een overzicht van de maatregelen die worden genomen om te komen van de bestaande situatie naar het beschreven streefbeeld.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het 'Accommodatiebeleid' van de gemeente Veenendaal dat, in de op 21 mei 2015 aan de raad ter consultatie aangeboden 'Startnotitie Vastgoed Veenendaal' werd aangekondigd. Het Accommodatiebeleid is een van de drie beleidsdocumenten waarmee de gemeente Veenendaal de voortgaande ontwikkeling van haar vastgoedmanagement adresseert:

1. Strategische kaders vastgoedmanagement: visiedocument met kaders voor de komende jaren;
2. Accommodatiebeleid: strategisch/tactisch document over hoe we met ons vastgoed sturen op de doelen van de gemeente;
3. Vastgoedbeheerplan: tactisch/operationeel document over hoe we ons vastgoed beheren en welk onderhoudsbudget de komende vier jaren benodigd is (conform BBV).

Conform de startnotitie moet het Accommodatiebeleid de randvoorwaarden beschrijven voor het sturen met accommodaties. De volgende ambities van de gemeente Veenendaal zijn leidend:

- Van beheren van vastgoed naar sturing met accommodaties;
- Efficiënt inzetten van accommodaties;
- Actief reageren op leegstand en vrijkomende accommodaties;
- Mogelijkheden tot meervoudig gebruik benutten;
- Beleidsontwikkeling in interactie met de samenleving.

Accommodatiebeleid is een strategisch/tactisch gegeven, dat gaat over de manier waarop wij ons vastgoed inzetten *als middel om te sturen op de doelen* die wij ons als gemeente stellen. Deze doelen vloeien voort uit ons beleid ten aanzien van de eigen bedrijfsvoering, maatschappelijke ontwikkeling, onderwijs, gemeentelijke functies waarvoor wij zelf vastgoed exploiteren of ruimtelijke ontwikkelingen. De uitwerking en de uitvoering van het Accommodatiebeleid vindt plaats binnen de "Strategische kaders dynamisch vastgoedmanagement."

De overige strategische en operationele onderwerpen, die samenhangen met het *managen en beheren van de accommodaties*, komen aan bod in respectievelijk de strategische kaders en het vastgoedbeheerplan. In de strategische kaders beschrijven we de indelingen van al ons vastgoed in portefeuilles, waarbij voor elke portefeuille een specifieke strategie geldt. In het vastgoedbeheerplan beschrijven we de manier waarop wij ons gehele vastgoedbestand beheren, in stand houden, verhuren en verkopen.

Het voorliggende accommodatiebeleid staat daarom niet op zichzelf, maar maakt onderdeel uit van een gepland proces, waarbij in samenhang met het strategische vastgoedmanagement en het operationele vastgoedbeheer in een aantal logische stappen gekomen wordt van beheer naar sturing.

1.2 Afbakening

Als gemeente hebben wij divers vastgoed in eigendom, dat we exploiteren om diverse doelen te kunnen realiseren. Conform de strategische kaders delen wij ons vastgoed als volgt in deelportefeuilles in:

1. Beleidsportefeuille:
 - a. vastgoed voor eigen bedrijfsvoering (bijv. gemeentehuis, gemeentewerf, brandweer);
 - b. vastgoed voor beleidsondersteunende functies (bijv. welzijn, sport, cultuur, jeugdzorg);
 - c. vastgoed voor onderwijsfuncties (beschreven in het Integraal Huisvestingsplan, IHP);
 - d. vastgoed voor eigen exploitatie (parkeergarages, rouwcentrum);
2. Strategische portefeuille:
 - a. vastgoed met strategisch belang (bijv. herontwikkeling of grondexploitatie).
3. Verkoopportefeuille:
 - a. vastgoed dat moet worden afgestoten (bijv. lege school).



4. Overig vastgoed:
 - a. overig vastgoed, dat niet onder de eerste drie portefeuilles is onder te brengen (bijvoorbeeld een molen of een woning).

Een paar voorbeelden: het gemeentehuis wordt ingezet om uitvoering te geven aan onze publieke dienstverlening en de eigen bedrijfsvoering (1a). Parkeergarages en het rouwcentrum worden door de gemeente zelf geëxploiteerd (1d). Ten behoeve van (toekomstige) wijkontwikkeling, hebben wij als gemeente een aantal woningen aangekocht (2a). Een deel van de vastgoedportefeuille staat, of gaat, in de verkoop (3a). Overig vastgoed hebben we in eigendom verkregen om andere redenen, of besluitvorming in het verleden, die nu niet meer actueel is (4).

Een bijzondere categorie accommodaties betreffen accommodaties, waarin functies worden gehuisvest, die *ondersteunend zijn aan de beleidsdoelen van de gemeente ten aanzien van maatschappelijke ontwikkeling*. Dit betreft accommodaties voor gemeenschapsactiviteiten met, door en voor de inwoners van onze gemeente, gerelateerd aan de beleidsvelden onderwijs (1b), WMO, W&I, sport, cultuur, jeugd en milieu (1c).

In de volgende hoofdstukken volgt een beschrijving van de manier waarop we met het vastgoed in de deelportefeuilles 1b en 1c *sturen op de beleidsdoelen* van de gemeente ten aanzien van maatschappelijke ontwikkeling: onderwijs, WMO, sport, cultuur, jeugd en milieu. We vatten dit in het voorliggende document samen onder de noemer “beleidsondersteunende functies.”

Behalve de manier waarop we met vastgoed sturen op de beleidsdoelen in de voorgaande alinea, dient ook de manier waarop we ons eigen vastgoed *managen en beheren* te worden beschreven. De betreffende kaders worden beschreven in de “Strategische kaders dynamisch vastgoedmanagement” en de beoogde uitvoering wordt beschreven in het “Vastgoedbeheerplan”.

1.3 Beleidsvorming m.b.t. beleidsondersteunende functies

De uitwerking van het accommodatiebeleid voor de beleidsondersteunende functies heeft in drie fasen plaatsgevonden:

- A. Streefbeeld: welke functies accommoderen we en hoe combineren en situeren we die?
- B. Inventarisatie: welke accommodaties hebben we nu en hoe zijn die gesitueerd en bezet?
- C. Hoe komen we van B. naar A.: met welke maatregelen realiseren we het streefbeeld?

Het Accommodatiebeleid is tot stand gekomen in interactieve sessies met de betrokken externe organisaties en de betrokken interne beleidsafdelingen. Met de volgende externe organisaties heeft overleg plaats gevonden: besturen basisonderwijs en voortgezet onderwijs, Stichting Sportservice, kinderdagopvang organisaties, een kerkbestuur en Veens. Tevens heeft gedurende het proces middels een tweetal BOT-avonden interactie plaatsgevonden met de gemeenteraad.

VAN GROF NAAR FIJN

Opgemerkt wordt dat het sturen op accommodaties een voortschrijdend, dynamisch proces is. We zetten met het voorliggende document de grote lijnen uit en formuleren korte termijn maatregelen ten aanzien van panden, die we vrij kunnen maken voor verkoop. En we leggen de basis voor verdere uitwerking in samenspraak met de betrokken interne en externe partijen en doelgroepen. Tevens doen we een aantal aanbevelingen ten aanzien van de verdere uitwerking van het accommodatiebeleid.



1.4 **Beleid m.b.t. ander vastgoed**

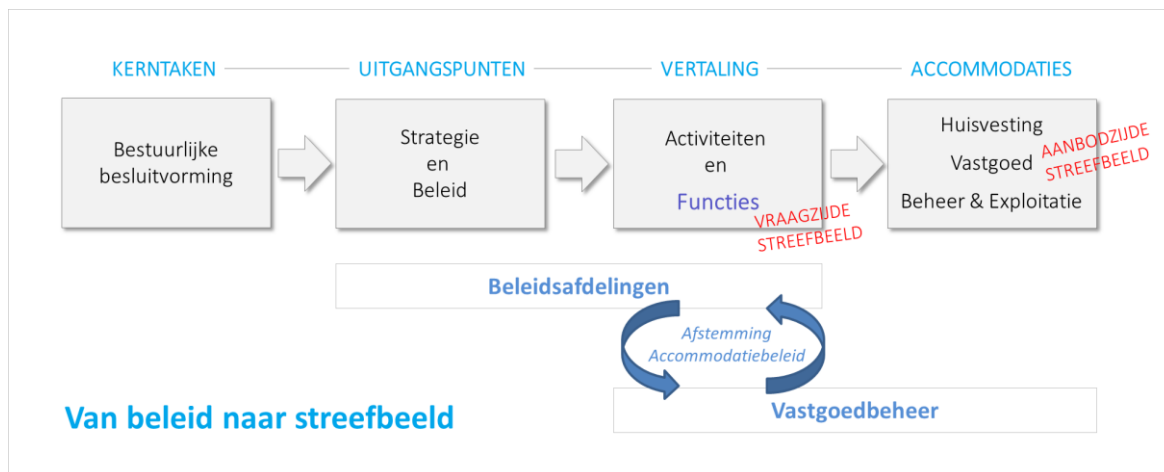
De inzet en het beheer van vastgoed voor de eigen bedrijfsvoering, de eigen exploitatie en strategische doelen worden ongewijzigd voortgezet. Dat houdt in dat wij als gemeente eigenaar zijn en het pand inzetten voor de eigen bedrijfsvoering en zelf de exploitatie uitvoeren. Een uitzondering hierop is de brandweerkazerne. Deze is in eigendom van de gemeente, maar in exploitatie bij de VRU.

De manier waarop wij omgaan met panden in de strategische portefeuille, de verkoopportefeuille en de portefeuille overig, wordt beschreven in het vastgoedbeheerplan.

2 Vigerend beleidskader beleidsondersteunende functies

2.1 Proces van beleid naar streefbeeld

Op basis van het raadsprogramma en bestuurlijke besluitvorming wordt beleid ontwikkeld en vastgesteld. Het vastgestelde beleid op het gebied van onderwijs, WMO, sport, cultuur, jeugd en milieu dient *als uitgangspunt* voor het accommodatiebeleid. Om de vraag naar accommodaties te kunnen formuleren en een streefbeeld uit te werken, dient dit beleid eerst een vertaalslag te krijgen naar functies.



Als uitgangspunt voor de uitwerking van het streefbeeld voor het accommodatiebeleid is het gemeentelijke beleid geïnventariseerd en besproken met de betreffende beleidsafdelingen (voor de geraadpleegde beleidsdocumenten, zie bijlage 1). Als relevant voor het accommodatiebeleid komen naar voren:

1. Eigen bedrijfsvoering en eigen exploitatie;
2. Onderwijs;
3. WMO;
4. Sport;
5. Cultuur;
6. Jeugd;
7. Milieu.

2.2 Vigerend beleid per onderdeel

In de hierna volgende paragrafen wordt het vigerende beleid per beleidsveld kort toegelicht op de voor het accommodatiebeleid relevante hoofdlijnen.

2.2.1 Eigen bedrijfsvoering

Onder de eigen bedrijfsvoering vallen alle onderdelen van de gemeentelijke organisatie, inclusief de exploitatie van de begraafplaats, de brandweerkazerne en de parkeergarages. Omdat het accommodatiebeleid hiervoor wordt gecontinueerd conform de staande beleidslijnen, worden deze functies verder niet betrokken in de uitwerking van het streefbeeld, wat gaat over de beleidsvelden onderwijs, WMO, sport, cultuur, jeugd en milieu.

2.2.2 Onderwijs

In het “Integraal huisvestingsplan onderwijs 2015 – 2020” van april 2015 worden thema’s beschreven als schaa sprong, vernieuwing, passend onderwijs, de vorming van Integrale Kindcentra (IKC’s) en decentralisatie van onderdelen van de jeugdzorg. Het IHP vertaalt deze functies naar diverse huisvestingsbewegingen en geeft een globale planning voor de vorming van IKC’s.



De “Beleidsnotitie IKC Veenendaal” van september 2015 is vastgesteld op 2 februari 2016 en geeft een nadere uitwerking en onderbouwing van de functie *Integraal Kindcentrum*, zijnde een samenwerkingsverband van organisaties op het gebied van onderwijs, opvang, zorg en ontspanning.

De ambitie van de gemeente, schoolbesturen en kinderopvangorganisaties is om *minimaal één IKC in iedere wijk* van de gemeente te realiseren, rekening houdende met wat de lokale markt aankan. De ontwikkeling van een IKC wordt wijk-specifiek opgepakt, waarbij ook de mogelijke samenwerkingen met Voortgezet Onderwijs (VO) en Speciaal Onderwijs (SO), sport en andere wijkfuncties (zie 2.2.2.) kan worden betrokken.

TE ACCOMMODEREN FUNCTIES	Basisonderwijs Bewegingsonderwijs Voortgezet onderwijs Speciaal onderwijs Integraal Kindcentrum (inclusief geïntegreerde kind-functies)
--------------------------	---

2.2.3 WMO

BELEIDSKADER WMO 2016-2019

Het “Beleidskader WMO 2016-2019” zet sterk in op onder andere:

1. ondersteuning dichterbij huis, integraal en op maat;
2. verschuiving van curatief naar preventief;
3. makkelijke vindbaarheid voor inwoners (via meerdere kanalen).

TE ACCOMMODEREN FUNCTIES	Centraal WMO loket
--------------------------	--------------------

Overige functies die accommodatie nodig hebben zijn bijvoorbeeld kortdurend verblijf, dagbesteding vanuit de WMO en opvang daklozen. Deze functies worden conform de geldende inkoopcontracten geaccommodeerd door de zorgpartijen.

WELZIJN

Gemeente Veenendaal heeft haar welzijnsfunctie uitbesteed aan Veens: hulp en advies, activiteiten, vrijwilligerswerk en mantelzorg. Het dienstverleningsconcept van Veens is gebaseerd op ‘voordeuren in de wijk’, waar inwoners van de wijken terecht kunnen met (hulp)vragen. Een centrale voordeur wordt geaccommodeerd in het gemeentehuis. Voor de uitvoering van de welzijnsactiviteiten door Veens wordt op een zestal plaatsen een wijkgerichte ontmoetingsfunctie geaccommodeerd: ’t Turfke, Plein Zuid, Panorama, SamSam en De Driehoek. In twee situaties, SamSam en De Driehoek is sprake van zelfbeheer door de inwoners van de wijk, onder begeleiding van Veens.

In een drietal situaties verzorgt Veens wijkgerichte activiteiten in accommodaties van derden: De Egelantier, De Kleine Beer en De Duivenwal. In een vierde situatie wordt behalve kantoren een voordeur geaccommodeerd; de Vliegezwam.

TE ACCOMMODEREN FUNCTIES	Voordeur in de wijk Ontmoetingsfunctie in de wijk (Veens) Ontmoetingsfunctie in de wijk (Zelfbeheer door Veens begeleid)
--------------------------	--

2.2.4 Sport

Onder de titel ‘Sport is meer dan bewegen’ is zeer recent het beleidskader voor de komende jaren vastgesteld. Dit kader geeft de richting aan voor het sportbeleid voor de komende 4 jaren. De focus van het sportbeleid de komende jaren is gericht op de volgende pijlers: sportstimulering / ondersteuning; sport binnen het sociaal domein; wijkgericht werken; sportaccommodaties; samenwerking - lokaal en regionaal; ruimte voor prestatiesport. Het nieuwe beleidskader vertaalt zich niet direct in de behoefte aan nieuwe accommodaties, maar levert kansen voor meervoudig gebruik van accommodaties en samenwerking met andere domeinen.



De gemeente heeft het beheer en de exploitatie van alle gemeentelijke sportaccommodaties uitbesteed aan de Stichting Sportservice Veenendaal (SSV). Op dit moment zijn er voldoende sportaccommodaties aanwezig om aan de vraag te voldoen.

TE ACCOMMODEREN FUNCTIES	Binnensport Wedstrijdsport Breedte sport Recreatief zwemmen
--------------------------	--

2.2.5 Cultuur

De "Cultuurnota 2013-2016" beschrijft de ambitie van de gemeente Veenendaal om in te zetten op een zo goed mogelijk behoud van het huidige voorzieningenniveau van de culturele infrastructuur. Hierdoor kan de groei van het culturele veld gedurende de afgelopen jaren zich verder voortzetten, maar kan het publieksbereik op niveau blijven.

TE ACCOMMODEREN FUNCTIES	Historisch Informatiepunt Bibliotheek Kunstuitleen Museum Historische Vereniging Culturele ontmoetingen Kleinschalige initiatieven Muziekschool Cultuureducatie op school Volksuniversiteit
--------------------------	--

2.2.6 Jeugd

Het "Beleidsplan Jeugd 2016-2019", van 16 september 2015, richt zich op zelfredzame jeugdigen, kwetsbare jeugdigen en jeugdigen met complexe problemen. Voor de komende periode wordt extra ingezet op het Centrum voor Jeugd en Gezin.

TE ACCOMMODEREN FUNCTIES	Consultatiebureau CJG
--------------------------	--------------------------

2.2.7 Milieu

In het Milieukwaliteitsplan 2012-2016 wordt geschreven dat de gemeente actieve communicatie wil over milieu - en duurzaamheidsonderwerpen om het draagvlak voor het gemeentelijk milieubeleid te vergroten. De natuur- en milieueducatie op scholen wordt verzorgd door vrijwilligers van de lokale afdeling van IVN die vanuit de Karel Fabritiusstraat hun activiteiten ontplooiën.

TE ACCOMMODEREN FUNCTIES	Milieu educatie
--------------------------	-----------------

2.2.8 Recapitulatie

Op basis van het vigerende beleid, zoals geïnventariseerd in dit hoofdstuk, worden momenteel de volgende beleidsondersteunende functies van gemeentewege tegen kostprijs dekkende huur gefaciliteerd in de huisvesting. De uitvoerende organisaties bekostigen de huur uit een door de gemeente ter beschikking gestelde huisvestingssubsidie c.q. huisvestingscomponent.

Functie	Partij	Accommodatie	Kader
Onderwijs	Schoolbesturen basisonderwijs en Voortgezet onderwijs.	Schoolgebouwen.	Wet op het Primair Onderwijs. Wet op het Voortgezet Onderwijs.



WMO/Welzijn	Stichting Vitras JMD (Veens)	De buurthuizen Panorama, Plein Zuid, SamSam, 't Turfke en De Driehoek. Deels gemeentehuis, deels Ontmoetingshuis, deels Patrimoniumlaan 128.	Uitvoeringscontract
Sport	Stichting Sportservice Veenendaal	Alle Binnensport accommodaties	Uitvoeringscontract
Cultuur	St. Cultuurcluster Veenendaal	Theater De Lampegiet Het Spectrum	Huurcontract
Jeugd	CJG	Medegebruik overige accommodaties. Deel kantoorgebouw De Rozenbottel, deel kantoorgebouw De Twijn	Huurcontract
Milieu	IVN	K. Fabritiusstraat 3	Huurcontract
Multifunctioneel	Stichting Exploitatie ontmoetingshuis	Het Ontmoetingshuis	Exploitatieovereenkomst

Wij faciliteren voorts een 6-tal- functies in de huisvesting, terwijl daar momenteel geen gemeentelijk beleid voor is. We volgen de strategie door-exploiteren op basis van beschikbaarheid. Dat betekent dat we met de hurende partij in overleg gaan over beëindiging van de verhuur op het moment dat het betreffende pand benodigd is voor een strategisch doel dan wel voor verkoop. Daarbij blijft de partij zelf verantwoordelijk voor het vinden van passende huisvesting. Het overleg over alternatieve huisvesting vindt plaats in het kader van tijdelijk beheer.

Dit betreft de volgende functies:

Dijkstraat 157	Particulier	Woning
P.W.A.-park 1	Speel-o-theek De Bolderwagen	Maatschappelijk (Jeugd)
G. van Schoonbekestraat 75	Missie 0318 (Voedselbank)	Maatschappelijk (Minima)
Raadhuisplein 1	Stichting Halt	Maatschappelijk (Jeugd)
t Kofschip 6	Overstag (vm Rebound)	Maatschappelijk (Onderwijs)
Laan der Techniek 22	Stiebo/Cliëntenraad	Maatschappelijk/commercieel

2.3 Overig geraadpleegde documenten

Voor de overige geraadpleegde documenten, zie bijlage 1.



3 Trends en ontwikkelingen

In de hierna volgende paragrafen worden actuele trends en ontwikkelingen kort toegelicht op de voor het accommodatiebeleid relevante hoofdlijnen. Bij wijziging van beleid zullen de gevolgen voor de accommodaties in beeld moeten worden gebracht en moeten worden meegenomen in de afweging.

DOOR-ONTWIKKELING SOCIAAL DOMEIN - WIJKGERICHT WERKEN

De gemeente heeft de ambitie om de uitvoering van het werk door de gemeente en andere instanties zoveel mogelijk dicht bij de burger te organiseren. In 2012 is ingezet op wijzigingen en veranderingen (Model Veenendaal) om de ondersteuning van de Veenendaalse burger in het Sociaal Domein effectief en financieel beheersbaar te maken en te houden. Vervolgens wordt in het Raadsprogramma “de kracht van Veenendaal” dit model als vertrekpunt benoemd. Voor de gemeente verandert de rol van “zorgen voor”, naar “zorgen dat”.

Momenteel wordt gewerkt aan de uitwerking van een integrale visie op de doorontwikkeling van het Sociale Domein. Hierbij speelt ook het thema wijkgericht werken een rol. De doorontwikkeling van het sociale domein kan zeer relevant worden voor accommodatiebeleid, bijvoorbeeld wanneer er een accommodatievraag ontstaat voor een doorontwikkeld wijkteam.

Op dit moment zijn in iedere wijk in Veenendaal veel verschillende organisaties actief. Ieder met zijn eigen rol, taken en verantwoordelijkheden. Voor succesvol werken in de wijk is afstemming en/of samenwerking met bewonersorganisaties nodig. Dit kan de accommodatievraag voor het wijkgericht werken naar aard en omvang beïnvloeden en daarmee het huidige aanbod van de “voordeuren in de wijk” overstijgen. De ontwikkeling van de Integrale Kindcentra zoals genoemd onder Onderwijs biedt kansen om in deze mogelijk nieuwe accommodatievraag te voorzien.

ECONOMIE EN WERK

Veenendaal zet zich in voor een sterk economisch klimaat. Als ideaal zien wij een gezonde arbeidsmarkt, waar werk is voor iedereen. Daar waar inwoners van Veenendaal, Rhenen of Renswoude hulp nodig hebben om te voorzien in een inkomen, helpen we met onze beschikbare mogelijkheden. In het kader van de doorontwikkeling sociaal domein is de trend de activiteiten dicht bij de burger te brengen en te accommoderen. Op dit moment is er behoefte aan laagdrempelige en betaalbare accommodaties in de wijken voor de diverse maatschappelijke vrijwilligersinitiatieven. Daarin is voorzien; er is geen aanvullende accommodatievraag.

BEWEGINGSONDERWIJS

Stichting Sportservice is bezig in overleg met schoolbesturen het huidige bewegingsonderwijs te herzien. Dit overleg heeft tot doel om alle voor bewegingsonderwijs geschikte voorzieningen optimaal te benutten. Dit staat in relatie tot de bezettingsgraden van deze voorzieningen.

4 Streefbeeld beleidsondersteunende functies (stap A)

Om te komen tot het streefbeeld voor de accommodaties zijn als aandachtspunten gedefinieerd:

1. De te accommoderen functies, hun onderlinge samenhang en geografische spreiding;
2. De criteria met betrekking tot de accommodaties;
3. De daaruit voortvloeiende streefdoelen.

4.1 Functies, samenhang en spreiding

De te accommoderen functies, die volgen uit hoofdstuk 2 en 3 zijn gebundeld en gerangschikt naar de schaal van het verzorgingsgebied. We onderscheiden daarbij centrale voorzieningen, met functies voor heel Veenendaal en voorzieningen in de wijken.

Functies		
Niveau	Verzorgingsgebied	Te accommoderen Functies
Centrale voorzieningen	Heel Veenendaal	Cultuur Wedstrijdsport Breedte sport Voorgezet Onderwijs Speciaal Onderwijs Scholen met specifieke denominatie WMO-loket W&I-loket
Wijk voorzieningen	De vier wijken (Noord, Oost, Zuid, West)	Voordeur in de wijk Wijkteam CJG en consultatiebureau Basisonderwijs Bewegingsonderwijs Ontmoeting in de wijk Integraal Kindcentrum

CENTRAAL NIVEAU

Op centraal niveau voorzien we in accommodaties voor cultuur, wedstrijd sport, voorgezet onderwijs, speciaal onderwijs en het WMO loket. Het verzorgingsgebied van deze accommodaties is heel Veenendaal. De locaties zijn bij voorkeur centraal in Veenendaal gelegen, maar kunnen afhankelijk van historie en actuele ontwikkelingsmogelijkheden ook daarbuiten zijn gelegen.

WIJK NIVEAU

Voor het wijkniveau sluiten we met het accommodatiebeleid aan op de indeling voor wijkgericht werken in vier wijken: noord, oost, zuid, west. Zie nevenstaande figuur.

Bij de uitwerking van het streefbeeld voor de wijkgerichte functies zijn de ambities ten aanzien van efficiëntie, doelmatigheid en sturing vertaald naar de volgende aandachtspunten:

1. Efficiënte inzet van accommodaties;
2. Combineren van functies;
3. Meer gebruik van algemene voorzieningen.



In elke wijk streven we naar *een of meer wijk-specifieke clusteringen* van de functies:

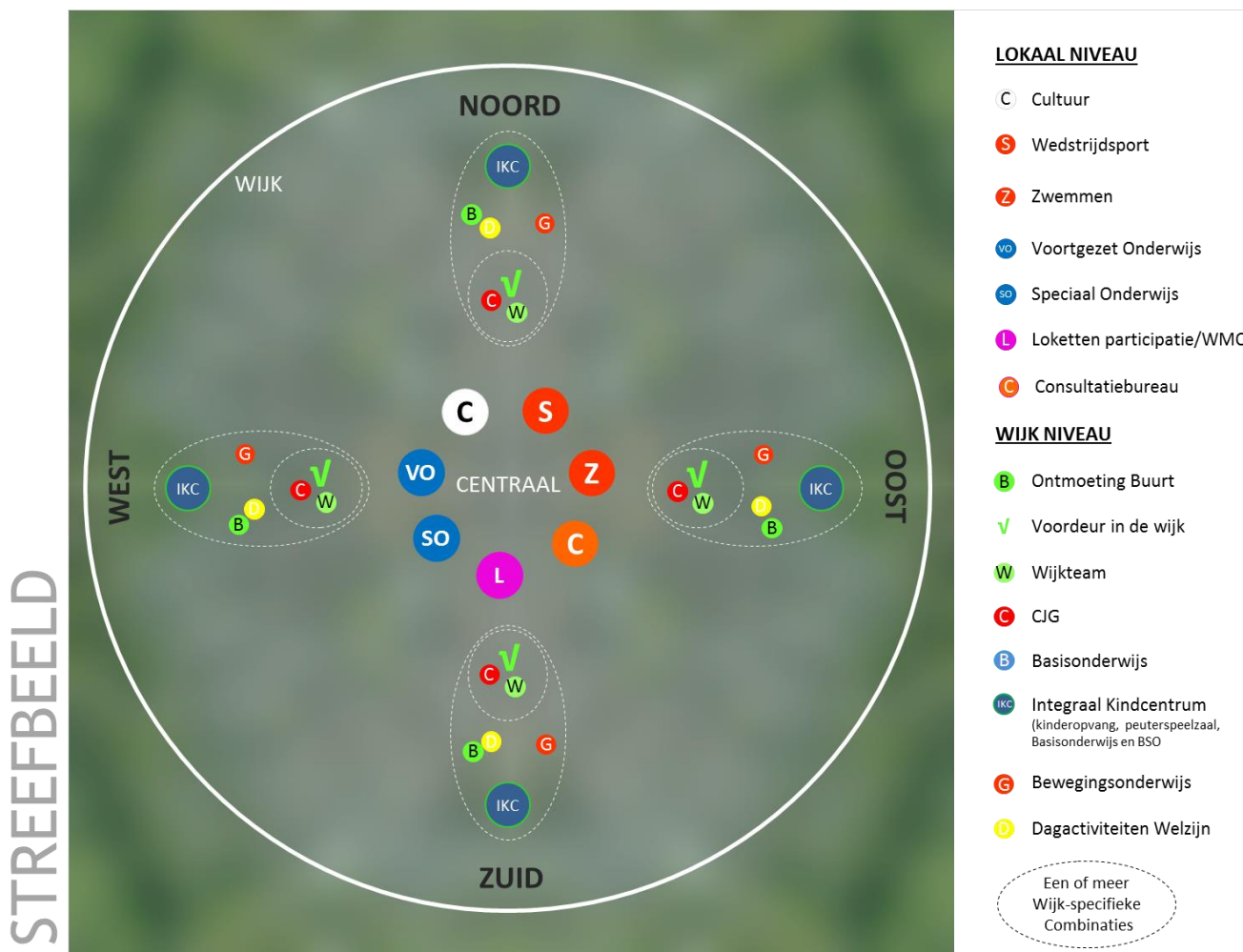
- Voordeur in de wijk;
- wijkteam;
- CJG;
- Integraal Kindcentrum (IKC);
- bewegingsonderwijs;
- ontmoeting in de wijk;
- dagactiviteiten Welzijn.

Op wijkniveau werken we aan dit streven op basis van de specifieke behoefte, de mogelijkheden en de *praktische haalbaarheid*. Bij het beoordelen van de praktische haalbaarheid betrekken we in ieder geval de stedenbouwkundige, planologische, financiële, technische en sociale aspecten. We houden dus rekening met de schaalgrootte van de accommodatie, de (on)mogelijkheden om doelgroepen met elkaar te 'mengen', de behoefte aan solitaire accommodaties voor basisonderwijs en bewegingsonderwijs, de budgettaire mogelijkheden en het vermogen van de partijen in de wijk om te komen tot samenwerking.

Opmerking: een wijk-specifieke uitkomst kan ook zijn dat bewegingsonderwijs, buurt-ontmoeting of dagactiviteiten niet in een IKC ontwikkeling betrokken worden, maar solitair of in een afzonderlijk cluster geaccommodeerd worden.

STREEFBEEELD

Wanneer we de functies en hun samenhang visualiseren ontstaat het volgende streefbeeld.



Centraal behouden wat centraal is, in elke wijk één of meer clusteringen van beleidsondersteunende functies, voor zover haalbaar en nodig.



STREEFDOELEN

1. Op centraal niveau, dus voor heel Veenendaal, accommoderen we cultuur, wedstrijd sport, breedte sport, voorgezet onderwijs, speciaal onderwijs en de centrale loketten WMO en W&I.
2. In de vier wijken accommoderen we een of meer *haalbare* clusterings van de functies IKC, CJG, wijkteam, Voordeur in de wijk, bewegingsonderwijs, ontmoetingsfunctie en dagbesteding.
3. Conform het IHP realiseren we in totaal tenminste zeven IKC's.
4. Volgend aan de doelen 1 t/m 2 voorzien we wijk-specifiek in solitaire functies, die niet in combinatie met een te vormen IKC kunnen worden geaccommodeerd.

4.2 Criteria bij het streefbeeld

In de onderstaande opsomming volgt een korte omschrijving van de criteria die we hanteren bij het realiseren van het streefbeeld:

BELEIDSONDERSTEUNING

De te accommoderen functie dient als beleidsondersteunend te zijn aangemerkt én er dient – in afstemming tussen vastgoedbeheer en de beleidsafdelingen – een concrete verantwoordelijkheid te zijn gedefinieerd voor het accommoderen van de functies.

BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad van de ingezette accommodaties dient optimaal te zijn. Een norm en een berekeningswijze dient te worden uitgewerkt. (Zie hoofdstuk 8, Doorontwikkeling).

Een aandachtspunt bij het streven naar optimalisatie van de bezettingsgraden is het maken van onderscheid tussen de structurele bezettingsgraad en de volgtijdelijke bezettingsgraad. Een voorbeeld hiervan is een gymlokaal, dat tijdens schooluren structureel voor bewegingsonderwijs beschikbaar is (vol) en tijdens de avonduren niet wordt gebruikt (volgtijdelijke leegstand).

GEBRUIKERSTEVREDENHEID

De gebruikerstevredenheid van de door de gemeente ingezette accommodaties, dient tenminste neutraal, maar bij voorkeur positief te zijn. Een norm en een daarbij horende meetmethode dienen te worden uitgewerkt. (Zie hoofdstuk 8, Doorontwikkeling)

VASTGOEDPERSPECTIEF

Hoewel het 'harde' vastgoedmanagement *buiten de scope* van accommodatiebeleid valt, willen we bij de beoordeling van de inzet van onze accommodaties toch een globaal vastgoedperspectief betrekken. Wanneer dit perspectief namelijk erg ongunstig is, is het raadzaam om onderzoek te doen naar alternatieve huisvesting, die bijvoorbeeld doelmatiger of kostengunstiger is.

Bij de beoordeling van het vastgoedperspectief worden de aspecten functionaliteit, techniek, exploitatie en toekomst betrokken. Wanneer een negatief vastgoedperspectief niet verder te optimaliseren is en niet wordt gecompenseerd door de beleidsmatige overwegingen om de accommodatie te blijven inzetten, moet worden gezocht naar een alternatieve accommodatie en komt het pand in aanmerking voor herpositionering. Dat is een bestuurlijk besluitvormingsproces, dat valt onder vastgoedmanagement.

Een norm en daarbij horende bepalingmethode voor het vastgoedperspectief dienen te worden uitgewerkt. (zie hoofdstuk 8, Doorontwikkeling).



5 Inventarisatie bestaande functies (stap B)

5.1 Algemeen

Alle panden, met daarin beleidsondersteunende functies zijn geïnventariseerd en beoordeeld op de criteria bij het streefbeeld:

- beleidsondersteuning (beleidsondersteunende functie én verantwoordelijkheid voor accommoderen);
- bezettingsgraad (t.a.v. verhuurbaar vloeroppervlak en bezettingsgraad gebruiker);
- gebruikerstevredenheid (gebruik en beheer);
- vastgoedperspectief (functioneel, technisch, exploitatie, toekomst).

In de onderstaande paragraaf worden de voornaamste bevindingen beschreven.

5.2 Bevindingen

BELEIDSONDERSTEUNING

In 15% van de objecten is sprake (meer) van het accommoderen van een beleidsondersteunende functie. Dit betreft situaties van leegstand, herpositionering en commerciële verhuur. In hoofdstuk 6, Maatregelen zijn de te treffen maatregelen per pand opgenomen.

BEZETTINGSGRAAD

Het merendeel van de panden is geheel verhuurd. In één geval is sprake van geringe leegstand van commerciële m2. Voor de verhuurde objecten is zover mogelijk – en mede in overleg met de betreffende gebruikers – een praktische inschatting gemaakt van de bezettingsgraad van het gehuurde. Daarbij gaat het vooral om de scholen en de sportvoorzieningen en in enkele gevallen ook centrale voorzieningen. Nader onderzoek naar de bezettingsgraden is opgenomen in hoofdstuk 8, Doorontwikkeling.

In ca. 5% van de objecten is sprake van actuele leegstand. Deze gebouwen zijn niet meer benodigd voor het accommoderen van maatschappelijke functies. Deze worden direct in herpositionering genomen, voor zover dat nog niet het geval is.

In ca. 10% ontstaat op korte of langere termijn een leegstandsituatie in onderwijsgebouwen. Deze panden nemen we een jaar van tevoren in herpositionering, waarbij het doel is om ruim voor het feitelijke ontstaan van de leegstand te besluiten over de toekomst van het object.

GEBRUIKERSTEVREDENHEID

De gebruikerstevredenheid is in het kader van dit accommodatiebeleid niet onderzocht. Nader onderzoek is gewenst, zie hoofdstuk 8, Door-ontwikkeling. Bij de huidige inventarisatie is al wel gebleken dat de gebruikerstevredenheid ten aanzien van de buurthuizen aan de lage kant is.

VASTGOEDPERSPECTIEF

Uit de inventarisatie komen een aantal panden naar voren, die vanuit vastgoedperspectief als ongunstig worden beschouwd. Dit is meegewogen in de voorgenomen maatregelen per pand (zie verder hoofdstuk 6).



6 Maatregelen (van B naar A)

6.1 Algemeen

De bestaande situatie is vergeleken met de gewenste situatie. Dat wil zeggen dat de resultaten van de inventarisatie uit hoofdstuk 5 zijn vergeleken met het streefbeeld uit hoofdstuk 4. Op basis hiervan hebben we de maatregelen gedefinieerd, waarmee we de bestaande situatie richting het streefbeeld willen brengen.

Bij de definitie van maatregelen is concreet gekeken naar:

- globaal toekomstbeeld (van A naar B) per wijk;
- korte termijn maatregelen (korter dan 4 jaar, actief sturen);
- langere termijn maatregelen (langer dan 4 jaar, voorbereidend).

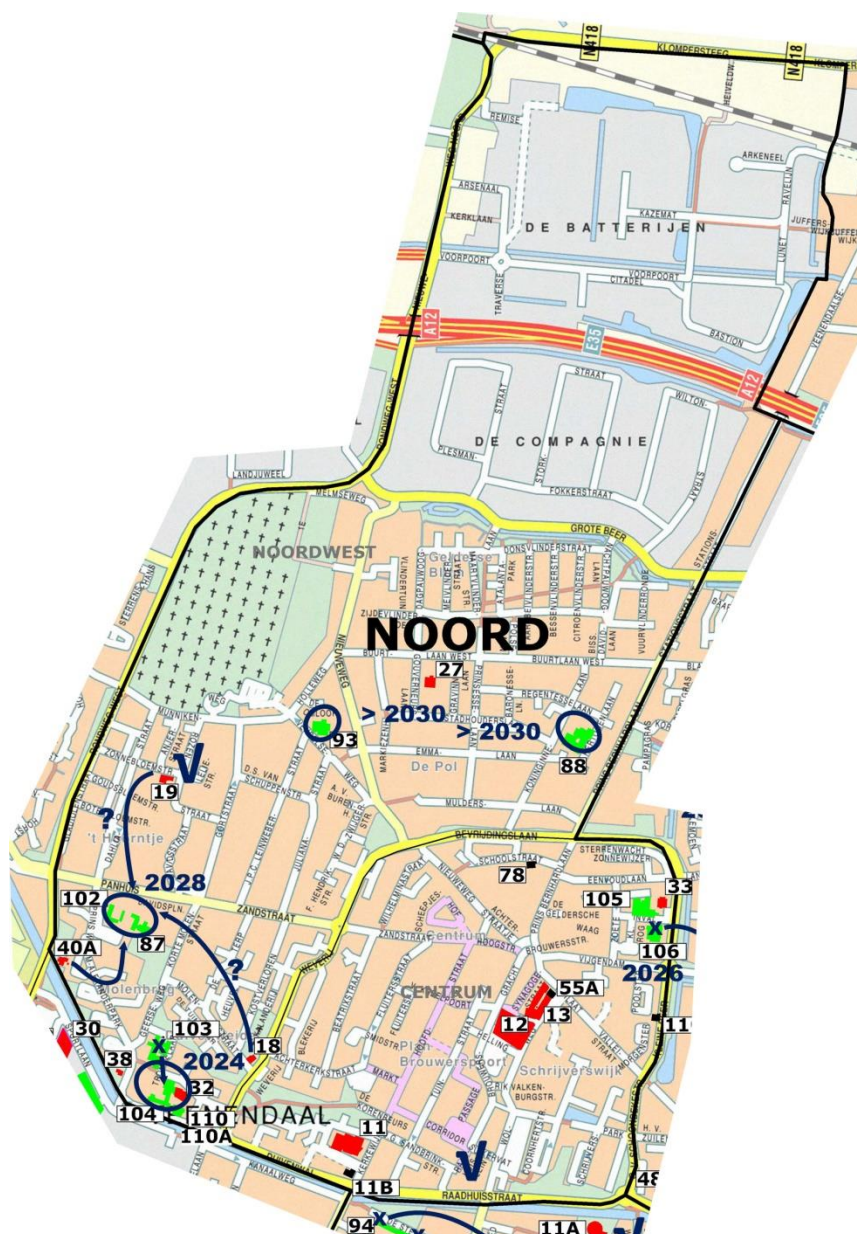
Het resultaat van deze manier van werken is:

1. Een richtinggevend idee per wijk ten aanzien van geclusterde accommodatie van functies;
2. Een overzicht van objecten die we kunnen verkopen;
3. Een overzicht van objecten die op korte termijn vrij komen en die we moeten herpositioneren;
4. Een overzicht van objecten die op middellange termijn vrij komen en die we moeten herpositioneren;
5. Een overzicht van panden waar we nu kunnen optimaliseren (functionaliteit, exploitatie, alternatieven).

6.2 Richtinggevend idee per wijk

In deze paragraaf volgt per wijk een 'doorkijkje naar de toekomst', waaraan met de betrokken partijen en (doel)groepen verder uitwerking gegeven zal worden. (zie ook hoofdstuk 8, Doorontwikkeling).

6.2.1 Noord



De wijk Noord is samengesteld uit twee CBS-gebieden: het zuidelijke deel van de wijk betreft het CBS-gebied centrum en het noordelijke deel betreft het CBS-gebied noordwest. We beschrijven deze afzonderlijk onder de kopjes zuidelijk deel respectievelijk noordelijk deel.

Zuidelijk deel

Het zuidelijke deel van de wijk kent veel accommodaties die bestemd zijn voor heel Veenendaal (het centrale niveau): CJG, Cultuurfabriek, bibliotheek en een theater.

Er bevindt zich een Voordeur in het gemeentehuis, op de kaart aangegeven met "V".

Onderwijs

Op dit moment is er, behalve de Steenblokschool aan de Zoete Inval 10 [105], nog een tweede basisschool voor bijzonder onderwijs aanwezig: De Plantage aan de Zoete Inval 8 [106] met nabij een gymzaal Zoete Inval 10A [33]. Conform het IHP blijft de Steenblokschool [105] als solitaire school bestaan. De Plantage [106] krijgt in 2026 vervangende nieuwbouw op een locatie in de wijk oost (conform paragraaf 6.2.2), waardoor het bestaande pand en de gymzaal in dat jaar leeg komen en voor herpositionering in aanmerking komen.



Welzijn

Welzijnsfuncties zijn geacommodeerd in De Duivenwal [11B] en De Kleine Beer [11C]. Alle welzijnsaccommodaties vallen tot 1-1-2018 onder een lopend contract met de welzijnsorganisatie Veens. Voor die periode zijn geen maatregelen aan de accommodaties voorzien. Wanneer bekend is of en hoe de welzijnsfuncties na 1-1-2018 moeten worden geacommodeerd, kan verder worden uitgewerkt welke maatregelen nodig zijn.

Noordelijk deel

Welzijn

In het noordelijke deel van de wijk is een Voordeur aanwezig in het buurthuis 't Turfke [19], waar ook welzijnsactiviteiten worden geacommodeerd. Een en ander conform het lopende contract met Veens.

Onderwijs en IKC

In dit deel van de wijk voorziet het IHP in een 4-tal onderwijsontwikkelingen, waarvan maximaal drie tot een IKC worden ontwikkeld. Onderzocht moet worden of hierbij de welzijnsfuncties en sportfuncties kunnen worden gecombineerd.

De eerste IKC ontwikkeling staat gepland voor 2024 en betreft de Calvijnschool [104] en de Montessorischool [110] die worden gecombineerd met kind-functies. Bij deze ontwikkeling kan worden onderzocht of het wenselijk en haalbaar is om een combinatie te maken met de aanliggende gymzaal [32].

De tweede ontwikkeling staat gepland voor 2028 en betreft De Prinses Beatrixschool [87] en de basisschool Alex [102]. De overige twee scholen staan gepland voor na 2030 en worden hier niet verder benoemd.

Voor de Speel-O-Theek [38] wordt nader onderzocht of een alternatieve accommodatie kan worden gevonden, zodat het bestaande pand kan worden vrijgemaakt voor herpositionering.

6.2.2 Oost



De wijk Oost is samengesteld uit twee CBS-gebieden: het westelijke deel van de wijk betreft het CBS-gebied Noordoost en het oostelijke deel betreft het CBS-gebied Oost. We beschrijven deze afzonderlijk onder de kopjes oostelijk deel respectievelijk westelijk deel.

Oostelijk deel

Met de realisatie van het Ontmoetingshuis [15] met sporthal [15A], basisschool Tamim [89A] en het Kloppend Harthuis in de CBS-wijk oost wordt voldaan aan het gewenste streefbeeld. Alle wijkfuncties zijn gebundeld in wijkclusters. De Voordeur zit in het Ontmoetingshuis.

Westelijk deel

In Aller Erf [76] zit een tweede Voordeurfunctie in de wijk.

Onderwijs en IKC

In dit deel van de wijk staat de vorming van een IKC gepland voor 2020 in combinatie met vervangende nieuwbouw voor huidige school het Ronde Erf 2-4 [96]. Onderzocht zal worden of het opnemen van deze school in Aller Erf [76] tot de mogelijkheden behoort.



In 2026 staat een tweede IKC-ontwikkeling gepland. Hierin krijgen de scholen De Plantage [106] en de Vuurvlinder Noord [108] een plek op de locatie van De Windroos [111] samen met kind-functies. Onderzocht moet worden of de huidige gymzaal [34] hierin opgenomen kan worden.

Het gebouw van de voormalige basisschool Het Mozaïek aan het Ronde Erf 6 staat leeg en komt in aanmerking voor herpositionering.

De basisschool De Vuurvlinder aan de Tweespan 39 [108] komt rond 2026 leeg en komt dan in aanmerking voor herpositionering. De overige twee scholen, Speelkwartier [97] en de CP van Leersumschool [112] staan gepland voor na 2030 en worden hier niet verder benoemd.

Het voormalige schoolgebouw aan De Schoonbekestraat, de nummers 75 en 77 [48 respectievelijk 49] worden verhuurd aan de Voedselbank, respectievelijk aan Kwintes. Dit betreft geen functies die conform beleid van gemeentewege moeten worden geaccommodeerd. De verhuurcontracten lopen af in 2017. Dit pand gaan we herpositioneren.

Welzijn

De welzijnsfunctie in buurthuis De Driehoek [20] valt onder het lopende contract met Veens en wordt onder diens begeleiding door bewoners zelf beheerd. Hier geldt dat eventuele maatregelen kunnen worden uitgewerkt wanneer het beleid voor de periode na 1-1-2018 bekend is.

6.2.3 Zuid



De wijk Zuid komt overeen met het CBS-gebied Zuidoost. We beschrijven deze wijk in drie delen: het noordelijk deel (de Engelenburg), een middendeel (Boslaan) en een zuidelijk deel (Petenbos).

Noordelijk deel

Welzijn

De Voordeur in deze wijk zit in Panorama [11A], in welk pand ook de welzijnsfunctie van Veens uitgevoerd wordt. Na enkele jaren gebruik is de vraag ontstaan de functionaliteit van deze accommodatie aan te passen. Overleg over de uitvoering is gaande.

Onderwijs en IKC

De IKC vorming in het noordelijke deel staat gepland in 2022. Dit betreft de Juliana van Stolberg school [94], de Engelenburgschool [84] en het Mozaïek [81]. Gelet op het streefbeeld is het gewenst dat dit IKC in de buurt van Panorama [11A] gerealiseerd wordt. De gymzaal aan De Sterke Arm [25] staat leeg en wordt gesloopt.

Middendeel

In het middendeel van de wijk zuid is een school met kind-functies gelegen: de Ceder [89]. Hier zijn geen veranderingen voorzien. In het zuidelijke deel van de wijk blijven de twee huidige scholen Het Mozaïek [82] en De Burcht [90], alsmede de nabij gelegen gymzaal [26] bestaan. De mogelijkheid om te komen tot een combinatie met kind-functies wordt nader door de betreffende schoolbesturen onderzocht. Voor het overige zijn hier geen maatregelen voorzien.



Zuidelijk deel

De tweede Voordeurfunctie in deze wijk zit aan de Vliegezwam 38, gecombineerd met kantoorfunctie voor Veens. In de accommodatie aan de Goudmos [26A] vinden soms wijkactiviteiten plaats. (Wijs met je wijk). Deze twee panden zijn niet van de gemeente, maar worden van derden gehuurd door Veens.

De sporthal aan de Middellaan [75] blijft bestaan. Voor de Rozenbottel [14] is een voorstel tot gedeeltelijke sloop in de maak. De twee kantootorentjes, die daarbij overblijven nemen we in herpositionering.



De welzijnsaccommodatie De Seinpost [17] is niet meer benodigd voor het accommodatiebeleid en staat momenteel leeg. In het kader van tijdelijk beheer wordt hier aan oplossingen gewerkt.

Onderwijs en IKC

De eerste IKC ontwikkeling staat voor 2018 en betreft de combinatie van De Vuurvlinder [107, 109], met de Achtbaan en andere kind-functies. De Appelvink 1 komt conform het IHP in 2018 leeg. Er bestaat een voornemen tot verkoop.

Het huidige gebouw van de school voor De Grondtoon [101] blijft ongewijzigd. Het voormalige schoolgebouw aan Langelaar 20 staat leeg en komt in aanmerking voor herpositionering.

De peuterspeelzalen [40, 39] worden commercieel verhuurd. Dit is geen functie die conform beleid van gemeentewege solitair wordt geaccommodeerd. Deze panden ondergaan in 2017 een herpositionering.

De IHP projecten voor Het Baken I en II [98, 99] staan gepland voor 2030. Dit wordt in dit document niet verder beschouwd. Hetzelfde geldt voor het IHP project voor De Schakel [100], dat gepland staat in 2032.

In het zuidelijk deel van de wijk is een aantal centrale functies aanwezig. De accommodatie aan de David Tenierslaan [113] betreft een voorziening voor speciaal onderwijs, deze blijft ongewijzigd. Het Perron [114] is een vmbo school, deze blijft ongewijzigd, evenals de situatie bij het Rembrandcollege [21, 117] en het Zwembad [35] en de sporthal aan de Sportlaan.

Oostelijk deel

Welzijn

De Voordeur in dit zuidelijke deel van de wijk is aanwezig in de buurtaccommodatie Plein Zuid [47], gecombineerd met welzijnsfunctie en een kinderdagverblijf. Ook is het voormalig schoolgebouw aan de Patrimoniumlaan 128 [45] deels in gebruik voor welzijnsactiviteiten (Youth for Christ).

Onderzocht moet worden of en hoe deze functies kunnen worden gecombineerd met de IKC ontwikkeling in 2018. Plein Zuid [47] en het gebouw aan de Patrimoniumlaan [45] zouden dan in aanmerking komen voor herpositionering.

Onderwijs

In dit zuidelijke deel van de wijk is een IKC ontwikkeling voorzien in 2018, voor de Juliana van Stolbergschool [95] en de Patrimoniumschool aan de Patrimoniumlaan 1. [85]. De Patrimoniumschool komt dan vrij en komt in aanmerking voor herpositionering. De huidige locatie van de Patrimoniumschool aan de Willem Dreeshof 2 [86] met de gymzaal aan de Binnenronde 2 [24] blijft bestaan.

6.3 Herpositioneren van panden binnen 4 jaar

Binnen de scope van accommodatiebeleid valt de periodieke beoordeling of vraag en aanbod nog voldoende op elkaar zijn afgestemd. Wanneer een pand niet meer benodigd is voor het accommoderen van een beleidsondersteunende functie, wordt het vrijgemaakt voor herpositionering. Dat is in feite een formele heroverweging van de redenen om het pand in eigendom te hebben en het uitwerken van een scenario waarin strategische doelstellingen, beleidsmatige opbrengst, exploitatieresultaat en risicobeheersing geborgd zijn.

De volgende panden zijn op korte termijn niet (meer) benodigd voor beleidsondersteunende functies die van gemeentewege worden geaccommodeerd. Daarbij gaat het om leegstandsituaties of functies, die conform het bestaande beleid door marktpartijen zelf moeten worden geaccommodeerd.

HERPOSITIONEREN BINNEN 4 JAAR

Object	Functie	Accommodatiebeleid	Besluitvorming
De Sterke Arm 4	Leeg	Pand staat leeg, wordt gesloopt. Grondpositie herpositioneren.	2017
G. van Schoonbekestraat 77	Verhuur (commercieel)	Commerciële verhuur. Geen functie die conform beleid van gemeentewege wordt geaccommodeerd. Contract loopt af. Herpositioneren.	2017
Oudeveen 232	Dagopvang	Commerciële verhuur. Geen functie die conform beleid van gemeentewege solitair wordt geaccommodeerd. Herpositioneren.	2017
P.W.A.-park 1	Speel-O-Theek	Herpositioneren.	2017
Ronde Erf 6	Huurbeschermers	Pand staat leeg. Herpositioneren.	2017
Boerenwaluw 19	bijzonder onderwijs	Herontwikkeling op dezelfde locatie conform het IHP. Combinatie zoeken met andere functies. Herpositioneren.	2018
Gerard Terborchstraat 21	bijzonder onderwijs	Betrekken de vorming van een IKC in deze wijk. Herpositioneren.	2018
P.W.A.-park 317	1 ruimte dagopvang	Commerciële verhuur. Geen functie die conform beleid van gemeentewege wordt geaccommodeerd. Herpositioneren.	2018
Patrimoniumlaan 1	bijzonder onderwijs	Komt vrij conform het IHP. Herpositioneren.	2018
Mispel 11	voortgezet onderwijs (openbaar)	Tijdelijke situatie voor ongeveer 4 jaar. Komt daarna leeg. Herpositioneren	2019
Ronde Erf 2-4	bijzonder onderwijs	Betrekken de vorming van een IKC in deze wijk. Herpositioneren.	2019

6.4 Herpositioneren van panden op langere termijn (4 – 10 jaar)

De volgende panden zijn op langere termijn niet (meer) benodigd voor het van gemeentewege accommoderen van beleidsondersteunende functies. Zij komen te zijner tijd dus in aanmerking voor herpositionering.

Object	Functie	Accommodatiebeleid	Besluitvorming
De Bongerd 3	openbaar onderwijs	Komt t.z.t. waarschijnlijk vrij conform het IHP. Herpositioneren.	2021
De Fuikenweide 1	bijzonder onderwijs	Betrekken de vorming van een IKC in deze wijk. Herpositioneren.	2021
De Sterke Arm 2A	bijzonder onderwijs	Komt t.z.t. vrij in conform het IHP. Herpositioneren.	2021
Duivenwal-West 300	bijzonder onderwijs	Herontwikkeling op dezelfde locatie conform het IHP. Herpositioneren.	2023



Duivenwal-west 301	bijzonder onderwijs	Herontwikkeling op dezelfde locatie conform het IHP. Herpositioneren.	2023
Geerseweg 2	bijzonder onderwijs	Komt t.z.t. vrij in conform het IHP. Herpositioneren.	2023
Trommelaar 63	Gymzaal	Herontwikkeling op dezelfde locatie. Herpositioneren.	2023
Noorderkroon 97	speciaal onderwijs	Herontwikkeling op dezelfde locatie. Herpositioneren.	2025
t Kofschip 4	Gymzaal	Betrekken de vorming van een IKC in deze wijk. Herpositioneren.	2025
Tweespan 39	bijzonder onderwijs	Komt t.z.t. vrij in conform het IHP. Herpositioneren.	2025
Zoete Inval 8	bijzonder onderwijs	Komt t.z.t. vrij in conform het IHP. Herpositioneren.	2025
Zuiderkruis 740	speciaal onderwijs	Herontwikkeling op dezelfde locatie	2025
Zuiderkruis 744	Gymzaal	Herontwikkeling op dezelfde locatie	2025

6.5 Optimaliseren van panden

Voor een aantal objecten is aandacht voor verbetering benodigd. Hierbij gaat het om nader onderzoek naar:

- verbetering van bezettingsgraden en functionaliteit van accommodaties met beleidsondersteunende functies.
- opvangen van leegstaande commerciële m2 door invulling met beleidsondersteunende functies.
- vrij maken van gemeentelijke accommodaties, die nu worden ingezet voor activiteiten die conform het huidige beleid niet van gemeentewege worden geaccommodeerd.
- gunstigere alternatieve accommodatie voor beleidsondersteunende functies.

OPTIMALISEREN

Object	Functie	Accommodatiebeleid	Besluitvorming
Kerkewijk 10	Geen	Leegstaande commerciële m2 naast Lampegiet. Werving huurders loopt. Nagaan of de bezettingsgraad kan worden verhoogd door toevoeging van andere beleidsondersteunende (wijk)functies.	2017
Verlaat 20 E	De Twyn (GGD)	Geen functie die conform beleid van gemeentewege wordt geaccommodeerd. Onderzoeken of deze functie (op termijn) met andere functies elders gecombineerd kan worden.	2017
Dr. Colijnstraat 70	Buurthuis Plein Zuid	Huisvesting in overweging nemen bij IKC wijk Franse Gat.	2017



7 Risicomanagement

De uitvoering van accommodatiebeleid brengt risico's met zich mee. Het risicomanagement van de gemeente richt zich erop om de interne en externe risico's zo goed mogelijk in te schatten en beheersmaatregelen te ontwerpen om deze risico's te vermijden, te verminderen of te accepteren.

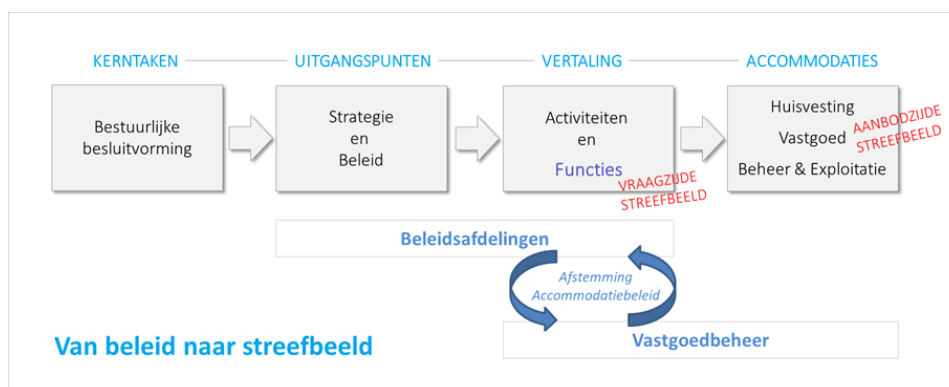
Het risicomanagement van de gemeente Veenendaal ten aanzien van haar vastgoed is een ontwikkelpunt, dat de komende jaren meer aandacht vraagt dan de afgelopen periode het geval is geweest. We zien wel dat dit proces op onderdelen al op gang gekomen is.

Risico	Maatregel
Beleidsbeslissingen, of wijzigingen zonder vastgoed-optiek kunnen leiden tot leegstand of extra vastgoedkosten	Huidig beleid verankeren in Accommodatiebeleid. Implementatie proces: van beleid naar vastgoed. Vastgoedparagraaf bij nieuw of wijzigend beleid. Periodieke beoordeling beleidsondersteunende functies.
Streefbeeld niet te realiseren, waardoor de beoogde beleidsopbrengst niet te realiseren is.	Ontwikkelingen nauwgezet monitoren en in geval van onhaalbaarheid tijdige heroverweging van het betreffende project, dan wel het onderliggende beleid.

8 Door-ontwikkeling

Inbedding in de organisatie

Met de ontwikkeling van het voorliggende accommodatiebeleid hebben we ervaren dat er behoefte is aan een integralere afstemming tussen bestuurlijke besluitvorming, beleidsvorming, functies, accommodaties en vastgoed. Het onderstaande schema, dat in paragraaf 2.1. is gebruikt, geeft dit goed weer.



We gaan dit proces structureel inbedden in de organisatie om zodoende regie te voeren op het gehele proces. In een *structurele vierjarige cyclus* herijken we het accommodatiebeleid en bij nieuw beleid c.q. gewijzigd beleid nemen we een ‘accommodatie- en vastgoedparagraaf’ op. Nieuwe aanbestedingen voor dienstverlening *inclusief* accommodatie (zoals Welzijn) stemmen we vóóraf met vastgoedbeheer af.

Interactieve door-ontwikkeling

Met het voorliggende document markeren we het startpunt. De door-ontwikkeling van het accommodatiebeleid zal de komende jaren in interactie met partijen en doelgroepen in de samenleving verder gestalte krijgen.

Wijk-specifiek zal gewerkt worden aan:

- de optimale clustering van functies;
- het inzichtelijk maken en optimaliseren van de bezettingsgraden;
- het inzichtelijk maken en optimaliseren van de klanttevredenheid;
- het onderzoeken van gunstigere alternatieve huisvesting.



9 BIJLAGEN



Bijlage 1: Overzicht documenten

Geraadpleegd beleidskader		
Nr.	Omschrijving	Datum
1	Onderwijsbeleid 28 april	april 2016
2	Sportbeleid 31 maart	maart 2016
3	Integraal huisvestingsplan onderwijs 2015 – 2020	april 2015
4	Beleidsnotitie IKC Veenendaal	nov 2015
5	Beleidsplan Jeugd 2016 - 2019	sept 2015
6	Beleidskader WMO 2016 - 2019	2015
7	Woonvisie 2014 - 2019 definitief	2013
8	Cultuurnota 2013 -2016	febr 2012
9	Vastgoedbeheerplan 2013-2016	2013
10	Strategische kaders vastgoedexploitatie Veenendaal 2012	juni 2012

Overig geraadpleegde documenten		
Nr.	Titel	Datum
1	Memo vooroverleg huisvesting Veens (door Veens)	16 juni 2015
2	Voorstel herijking Strategische Visie Veenendaal 2025	jul 2015
3	Buurthuizen SWOT (door Veens)	28 mrt 2015
4	Raadsprogramma 2014 - 2018	2014
5	Notitie binnensportaccommodaties Sportservice	2014
6	Beleidskader verzorging en begeleiding vanuit de WMO	aug 2013
7	Beheerplan gemeentelijke vastgoed	5 febr 2013
8	Plan van Aanpak Veens	2013
9	MFA beleid	dec 2009



Bijlage 3: Overzichtskaart