

Accommodatiebeleid

Gemeente Zaltbommel

Opdrachtgever
Gemeente Zaltbommel

Referentienummer
2210528_20230427JL01

Datum
16 oktober 2023

Auteur(s)
[REDACTED]
[REDACTED]

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Proces	3
1.3 Projectstructuur	3
1.4 Leeswijzer	4
2. Huidige situatie	5
2.1 Gemeentelijke accommodaties	5
2.2 Niet gemeentelijke accommodaties	6
2.3 Relevante ontwikkelingen	6
3. Accommodatiebeleid	9
3.1 Leefbaarheid staat voorop	9
3.2 Kaders voor de accommodaties	9
3.2.1 Accommodaties zijn een middel om beleidsdoelen te halen	10
3.2.2 Regie op eigendom en beheer van accommodaties	10
3.2.3 De gemeente loopt zo min mogelijk financieel risico	11
3.2.4 Gemeentelijke accommodaties worden duurzaam gebouwd en gebruikt	12
3.2.5 Gemeentelijke accommodaties worden zo optimaal mogelijk benut	14
3.3 Rolverdeling taken accommodatiebeleid	15
4. Uitgangspunten voor de uitvoering	16
Bijlage 1 voorbeeld demarcatielijst groot onderhoud	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Veel van de maatschappelijke accommodaties in de gemeente Zaltbommel bereiken nu een leeftijd waarbij nagedacht moet worden over de toekomst van deze accommodaties. Daarnaast wordt geconstateerd dat de behoefte vanuit de gemeenschap en de gemeentelijke beleidsdoelen niet altijd aansluiten bij het aanbod aan accommodaties. De gemeente Zaltbommel wil derhalve toe naar een integrale aanpak in de vorm van accommodatiebeleid. Met het accommodatiebeleid beoogt de gemeente inzicht en duidelijkheid te geven over het realiseren, beheren en exploiteren van gebouwen waar de gemeente een rol/verantwoordelijkheid heeft in huisvesting op de vlakken van sport, welzijn en onderwijs. Het gaat om een integrale afweging en om de lange termijn beleidskeuzes (strategie) op het gebied van accommodaties, opdat een toekomstbestendig voorzieningen- en accommodatieniveau geborgd is, en daarmee de leefbaarheid in de kern ten goede komt. Het beleid gaat het toetsingskader vormen voor alle beleids- en planvorming waarin voorzieningen/accommodaties op welke wijze dan ook betrokken zijn. Dit moet leiden tot:

- Uniformiteit en eenduidigheid;
- Een helder en transparant inzicht in vraag en aanbod (nu en in de (nabije) toekomst);
- Het verkrijgen van een duidelijke rol- en taakverdeling tussen gemeente en haar partners en binnen de gemeentelijke organisatie zelf;

1.2 Proces

De gemeente is al enige tijd bezig om te komen tot accommodatiebeleid voor haar maatschappelijk vastgoed. In de afgelopen jaren zijn de nodige stappen gezet, te weten:

- Uitvoeren van een intern onderzoek naar de doelmatigheid van het maatschappelijk vastgoed;
- Het opstellen van duurzaam meerjarige onderhoudsrapporten en de vaststelling van een 'duurzaam gebouwenbeheerplan 2018-2027';
- Een Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP);
- Op afstand zetten van gebouwenbeheer en exploitatie bij dorpshuizen en gemeentelijke binnensportaccommodaties;
- Beleid voor verhuur en (mede)gebruik van ruimten in basisscholen;
- Inventarisatie van objectgegevens op nieuwe factsheets van het maatschappelijk vastgoed in eigendom van de gemeente en van gebouwen waarin de gemeentelijke organisatie is gehuisvest. Hierop zijn onder andere de totale jaarlasten per object voor de gemeente weergegeven;
- Het implementeren van een nieuwe vorm van beheer en exploitatie voor twee brede scholen in de plaats Zaltbommel en het in relatie daarmee opheffen van tariefverschil tussen gebruik van de door Sportfondsen beheerde gymzalen en de gymzalen in de brede scholen van Zaltbommel.

In 2021 zijn de aanwezige beleidsstukken geïnventariseerd. Dit heeft geleid tot een startnotitie waarin de kaders en het ontbrekende beleid voor het gemeentelijke accommodatiebeleid zijn omschreven. Naar aanleiding van deze startnotitie is er een Plan van Aanpak opgesteld met een stappenplan voor het vorm te geven accommodatiebeleid. In de afgelopen periode is dit Plan van Aanpak uitgevoerd, wat geresulteerd heeft in onderliggend plan.

1.3 Projectstructuur

Het uitwerken van het accommodatiebeleid is gebeurd in samenwerking met de projectgroep en de stuurgroep. De projectgroep wordt gevormd door de gemeentelijk projectleider (coördinator afdeling Realisatie en Beheer), beleidsmedewerkers vanuit de afdeling Samenleving en Leefomgeving en

beleidsmedewerker van team Vastgoed en Grondzaken. De projectgroep heeft inhoudelijke input geleverd op het accommodatiebeleid. Gemeente breed zijn op afroep beleidsmedewerkers ter raadpleging betrokken. Dit betroffen medewerkers van de afdeling financiën, duurzaamheid en juridische zaken.

De stuurgroep bestaat uit de portefeuillehouder, de gemeentelijk opdrachtgever (hoofd afdeling Samenleving) en de gemeentelijk projectleider (coördinator beheer afdeling Realisatie en Beheer). De stuurgroep bewaakt het proces en stelt tussenproducten van de projectgroep vast. Vanuit de stuurgroep is de verdere politieke afstemming en vaststelling georganiseerd.

Op basis van een tussentijds dilemmadocument is het College van B&W betrokken. De uitkomsten van het gesprek met het College gaven richting aan het uit te werken accommodatiebeleid.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de huidige situatie aan gemeentelijke vastgoed en relevante ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt de koers voor de maatschappelijke accommodaties aan de hand van vijf pijlers uitgewerkt. De consequenties worden per portefeuille beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 beschreven welke vervolgstappen noodzakelijk zijn om uitvoering te geven aan het accommodatiebeleid.

2. Huidige situatie

2.1 Gemeentelijke accommodaties

De gemeente Zaltbommel beschikt over een diverse maatschappelijk vastgoedportefeuille. Door middel van factsheets heeft de gemeente Zaltbommel de accommodaties in beeld gebracht. Van in totaal 80 accommodaties zijn factsheets opgesteld. Daarnaast beschikt de gemeente Zaltbommel tevens over 8 gebouwen op afstand, 10 bergingen op begraafplaatsen en 53 kunstobjecten en pompen.

Onderstaande tabel toont de eerste bevindingen van accommodaties waarvan factsheets beschikbaar zijn. Dit overzicht is gemaakt op basis van een inventarisatie uit 2021. Wijzigen sindsdien zijn niet meegenomen.

NB: daarnaast zijn er nog gebouwen met een maatschappelijke functie die geen eigendom zijn van de gemeenten. Deze zijn nu niet opgenomen in de factsheets omdat het accommodatiebeleid zich beperkt tot het inzicht via een factsheet van de gebouwen die gemeentelijk eigendom zijn. Een overzicht van niet gemeentelijke eigendom is weergegeven in paragraaf 2.2.

Type accommodatie	Aantal	Gem. bouwjaar	Gem. bezetting
Dorpshuis	7	1983	27%
Binnensport	11	1981	53%
Bedrijfsverzamelgebouw	2	1965	90%
Eigen gebruik	3	1923	98%
Overig	4	1964	100%
Monumenten	11	1920	n.v.t.
Buitensport	14	1990	n.t.b.
Primair onderwijs	16	1973	82%
Voortgezet onderwijs	4	1999	n.t.b.
Kinderopvang	8	2002	100%
TOTAAL	80	1970	79%
Gemid. bouwjaar excl. monumenten		1975	

Met een gemiddeld bouwjaar van 1975 (exclusief monumenten) is een groot deel van de accommodaties ruim 40 jaar oud. Dit betekent dat de economische, maar ook de technische levensduur, van een aantal accommodaties is verstreken en deze accommodaties vermoedelijk aan vervanging of renovatie toe zijn. Ook zal een groot deel van de accommodaties niet meer voldoen aan de huidige functionele wensen van de gebruikers. Daarnaast is het verduurzamen van maatschappelijke accommodaties aan de orde.

Gelet op de bezettingscijfers valt op dat de gemiddelde bezetting van de dorpshuizen beneden de 30% ligt. Er dient aandacht te zijn voor de exploitatie van de dorpshuizen en de wijze van het huisvesten van maatschappelijke activiteiten. Onder andere gezien de hoge energieprijzen op dit moment. Ook dient de verbinding tussen de gemeente en de dorpshuizen hersteld en versterkt te worden. Het aanjagen van de leefbaarheid vraagt om een grotere faciliterende rol van de gemeente, waarbij meer aandacht is voor de inzetbaarheid van dorpshuizen. Ook de bezetting van binnensportaccommodaties, zoals gymzalen en sporthallen behoeft de aandacht. Met name de gymzalen kennen een lage bezetting, mede gezien de beperkte functionaliteit.

De gemeentelijke rol in het beheer van de maatschappelijke accommodaties is divers. De gemeente voert het groot onderhoud uit aan de dorpshuizen. De afzonderlijke dorpshuisbesturen zijn verantwoordelijk voor het dagelijks beheer, waarbij de gemeente een deel van de energielasten vergoedt, maar ook het dagelijks onderhoud volledig compenseert zoals vastgelegd in (verlopen) onderhoudsovereenkomsten. Er zijn geen huurovereenkomsten. Het beheer van de binnensportaccommodaties is op afstand gezet bij Sportfondsen Zaltbommel. De gemeente heeft geen actieve rol in het beheer, maar draagt in deze constructie wel het

exploitatierisico. Het dagelijks beheer van de brede scholen wordt uitgevoerd door Stichting brede scholen Zaltbommel. De gemeente voert het groot onderhoud aan de brede scholen uit. Ter dekking ontvangt de gemeente een deel van de materiële instandhoudingsvergoeding van de schoolbesturen. Het risico op exploitatietekorten ligt in deze constructie bij de gemeente. Voor de buitensport geldt dat er sprake is van een ongelijk speelveld met betrekking tot het beheer. De gemeente is daarom bezig met een harmonisatie van de verhuur van de voetbalvelden. Daarbij worden de velden aan de voetbalverenigingen verhuurd en verzorgt de gemeente het groot onderhoud. De opstallen zijn en blijven van de verenigingen. De grond is veelal in eigendom van de gemeente, waar een opstalrecht op gevestigd is.

2.2 Niet gemeentelijke accommodaties

Naast gemeentelijke accommodaties zijn er ook niet gemeentelijke accommodaties die maatschappelijke activiteiten huisvesten. Het betreft met name accommodaties die ontmoetingsfuncties faciliteren en op eigen initiatief zijn ontstaan. Via het subsidiebeleid worden de activiteiten die in dergelijke accommodaties plaatsvinden door de gemeente gesubsidieerd. Een compleet overzicht van de niet gemeentelijk accommodaties ontbreekt. Daar waar bekend zijn de niet gemeentelijke accommodaties in onderstaand overzicht opgenomen.

Kern	Accommodatie	Functie
Zaltbommel	De Aak	Inloop- en eetpunt
Zaltbommel	Wijkhuis De Spellewaard	Dorpshuis
Aalst	Kruispunt (kerk)	Verjaardagen, inloopsessies, stemmen
Bruchem	Eben Haëzer (kerk)	Dorpshuis
Brakel	Huis Brakel	Dorpshuis, commerciële uitbater
Kerkwijk	Dorpshuis Kerkwijk	Dorpshuis

NB: de genoemde kerken in deze tabel zijn plekken waar ook maatschappelijke activiteiten plaatsvinden die regelmatig op andere plaatsen in een dorps- of gemeenschapshuis plaatsvinden. Dit is de reden dat deze kerken in dit overzicht zijn opgenomen en niet alle kerken in de gemeente.

2.3 Relevante ontwikkelingen

Leidend voor het beleidskader zijn tevens de ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren op het gebied van accommodaties en binnen de gemeente hebben voorgedaan. Het betreft onder andere wet- en regelgeving waar de gemeente mee te maken heeft.

Bestuursakkoord 2022-2026

De gemeentelijke doelstellingen voor 2022-2026 staan beschreven in het bestuursakkoord. Een aantal doelstellingen heeft een directe realisatie met (de organisatie van) de gemeentelijke accommodaties.

- We leggen de nadruk op het zoeken van de optimale vorm van participatie. We ondersteunen initiatieven uit de samenleving en het vergroten van draagvlak hiervoor, bij zowel inwoners als bij de organisatie en de gemeenteraad.
- Organisatieontwikkeling (inclusief balans, ambities en middelen) moet doorlopend aandacht krijgen. We constateren dat de politiek/bestuurlijke ambities niet volledig door de organisatie uitgevoerd kunnen worden binnen de gestelde termijnen. Er dient dus een monitoring op de gewenste en beschikbare capaciteit te komen. Daarnaast is er ook sprake van autonome groei van de gemeente Zaltbommel. Die groei was er de afgelopen jaren en wordt ook de komende bestuursperiode verwacht (ca. 2.000 inwoners). Dat betekent dat er een grotere druk komt op al onze dienstverlening.
- Ook de toename van rijkstaken (vooral Sociaal Domein) en de complexere problematiek waarmee we geconfronteerd worden, zorgen voor extra werkdruk.

- We zetten in op het behoud van de bestaande voorzieningen (o.a. dorpshuizen, scholen). Als het mogelijk is en lokaal gedragen wordt, breiden we uit.

Verduurzaming

Verduurzaming: je kan en wil er niet meer omheen. Zaken als verduurzaming van accommodaties, waterbeheer in en rond kernen, zijn vaak aanzwengelpunten van activiteiten. Vaak zie je dat de enthousiaste buurtbewoners zich op een dergelijk concreet punt vastbijten en vervolgens steeds meer gaan doen voor de lokale samenleving. Het Nationaal Klimaatakkoord stelt gemeenten en organisaties voor een gigantische opgave. In 2050 moeten alle gebouwen aardgasvrij zijn en is de CO₂-uitstoot met 95% gereduceerd ten opzichte van 1990. Gemeenten zijn verplicht tot het opstellen van een routekaart, waarin de aanpak tot verduurzaming van de gemeentelijke accommodaties wordt bepaald. Daar komt bij dat gezien de situatie in Oekraïne Europa te maken heeft met gastekorten. Het Internationaal Energie Agentschap (IEA) dringt er bij Europese landen op aan de afhankelijkheid van Russisch gas tegen te gaan door het gasverbruik te verminderen. Beide opgaven vragen, op zowel de korte als lange termijn, naar een andere kijk op het energieverbruik en -behoefte. Innovatieve bouwmethoden kunnen hierbij een oplossing bieden.

Nieuwe Europese wetgeving – fit for 55

De Europese klimaatwet maakt van de doelstelling om in 2030 de netto-uitstoot van broeikasgassen met ten minste 55% te hebben verminderd een wettelijke verplichting. De EU-lidstaten werken aan nieuwe wetgeving om dit te bereiken en de EU tegen 2050 klimaatneutraal te maken.

De kaders van deze wetgeving zien er als volgt uit:

- Alle nieuwe gebouwen hebben vanaf 2030 geen uitstoot meer (zero-emissie);
- De 15% slechtst presterende gebouwen (energielabel G) moeten verbeterd worden per 2027 naar ten minste energielabel F.

Inzicht in de energielabels van het gemeentelijk vastgoed worden in het kader van het opstellen van het duurzaam gebouwbeheerplan opgehaald.

Ontwikkeling welzijnsbeleid

Het welzijnsbeleid is in ontwikkeling. De eerste aanzet is gedaan in de Welzijnsagenda Bommelerwaard 2021-2024. Ook worden er momenteel vitaliteitsscans bij de dorpshuizen uitgevoerd. Deze scan geeft inzicht in de sterke punten, aandachtspunten, kansen en bedreigingen van het dorpshuis. Het beleid zal een concreter beeld verschaffen van de beleidsdoelen en de wijze om deze beleidsdoelen tot uiting te brengen. In dit beleid is onder andere aandacht voor het faciliteren van lokale en particuliere initiatieven. Tevens wordt er onderzocht welke rol de dorpsraden en dorpshuisbesturen al dan niet kunnen vervullen. Kortom, met dit beleid zal een andere koers worden ingezet dan men gewend is. De uitkomsten zullen dan ook van invloed zijn op de behoefte aan accommodaties en de gemeentelijke rol daarbij.

Krapte op de arbeids- en vrijwilligersmarkt

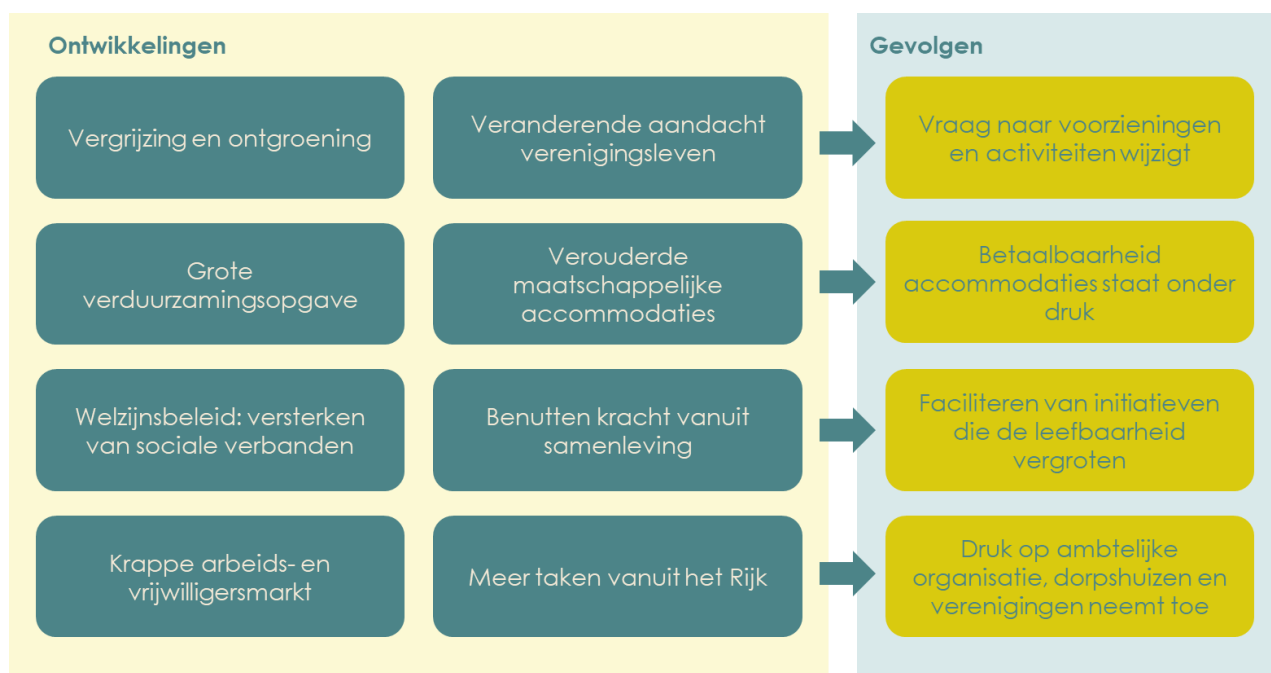
Het bestuursakkoord schets het beeld dat de druk op de ambtelijke organisatie, door de groei binnen de gemeente en toename van rijkstaken, toeneemt. Tegelijkertijd is er momenteel sprake van een krapte op de arbeids- en vrijwilligersmarkt. Een aanhoudende groei van het aantal vacatures en een verdere daling van het aantal werklozen maakt het haast onmogelijk om nieuwe collega's te werven. Op de vrijwilligersmarkt is dit niet anders. Het wordt steeds lastiger om onbetaalde krachten te vinden die bijvoorbeeld een rol in de dorpsraad of bij een vereniging willen vervullen. Al met al moet er meer werk verzet worden met minder capaciteit. Dit vraagt om een gedegen, efficiënte en transparante werkwijze en organisatie. Vanuit de leefbaarheid is het noodzakelijk hier een goede invulling voor te zoeken en als gemeente ondersteuning te

bieden. Gedacht kan worden aan het structureel of tijdelijk bieden van coaching op diverse vlakken (organisatorisch of financieel).

Borgen van kennis door vertrek of pensionering van collega's

Het vertrek of pensionering van collega's binnen de ambtelijke organisatie gaat vaak gepaard met het vertrek van kennis en kunde. In de praktijk zit de meeste kennis en informatie in iemands hoofd, wat overdracht aan een opvolger lastig maakt. Het is daarom zaak de kennis en expertise van collega's zoveel mogelijk te borgen om te voorkomen dat er bij vertrek informatie verloren gaat. Daarnaast dient er voldoende aandacht en tijd beschikbaar te zijn ten tijde van informatieoverdracht bij vertrekkende collega's.

Onderstaande figuur toont een overzicht van de relevante ontwikkelingen en de maatschappelijke gevolgen daarvan.



3. Accommodatiebeleid

3.1 Leefbaarheid staat voorop

In de gemeente Zaltbommel staat de inwoner centraal. Een prettige, veilige leefomgeving heeft een positief effect op het welzijn en de gezondheid van de inwoners. De leefbaarheid in de kernen is derhalve een belangrijk speerpunt en het leidende principe om keuzes te maken binnen het gemeentelijke beleid en accommodatiebeleid.

Maatschappelijke activiteiten en voorzieningen zijn medebepalend voor de leefbaarheid van de kernen en de wijken in Zaltbommel. Een goede school voor de kinderen, voldoende mogelijkheden om te sporten (binnen en buiten) en een aantrekkelijk cultuuraanbod zijn enkele voorbeelden. Ook voorzieningen die zich richten op ondersteuning van de meer kwetsbare inwoners zijn cruciaal. Maatschappelijk voorzieningen en activiteiten zorgen ervoor dat de inwoners elkaar ontmoeten en verbindingen worden gelegd. Ontmoetingen zorgen er op hun beurt voor dat eenzaamheid wordt tegengegaan en de negatieve effecten van individualisering worden bestreden. Kortom, een divers en passend voorzieningen- en activiteitenaanbod vergroot het welzijn van de inwoners.

De inwoners en de gemeente hebben samen de verantwoordelijkheid om de leefbaarheid aan te jagen. Waarbij de gemeenschap een signalerende en initiërende functie heeft en de gemeente de vraagstukken actief faciliteert. Dit sluit aan op het gebiedsgericht werken van de gemeente Zaltbommel, waarbij de gemeente inspeelt op de specifieke behoefte van wijken en kernen. De rol van de gemeente binnen het gebiedsgericht werken is stimulerend en ondersteunend. De gemeente volgt de dynamiek in de kernen, geeft prioriteit aan de kernen waar initiatieven zijn en biedt daar de nodige ondersteuning. Maatschappelijke initiatieven ontstaan vanuit de gemeenschap, maar het organiseren daarvan vraagt om een actieve rol van de gemeente. De gemeentelijke gebiedsregisseurs hebben een actieve rol om de verbinding met de kernen te behouden, ontwikkelingen te stimuleren en te kanaliseren waar dat aan de orde is. De gebiedsregisseurs volgen daarbij de energie die in een kern aanwezig is.

3.2 Kaders voor de accommodaties

De gemeente Zaltbommel zet de leefbaarheid ten alle tijden centraal. Een sluitend aanbod aan voorzieningen is nodig om de leefbaarheid in stand te houden en verder te versterken. Het accommodatiebeleid is een middel om de leefbaarheid in de kernen te faciliteren. De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen is altijd leidend, de gemeentelijke accommodaties zijn volgend op deze behoefte.

Daar waar de gemeente over gemeentelijke accommodaties beschikt is het noodzakelijk om de strategische koers op deze accommodaties te bepalen. Dit geeft de gemeente houvast in de wijze van het accommoderen van maatschappelijke voorzieningen en het beheer van haar accommodaties. In dit accommodatiebeleid worden aan de hand van vijf kaders de uitgangspunten voor de gemeentelijke accommodaties geformuleerd. In paragraaf 3.2.1 t/m 3.2.5 worden de kaders uiteengezet. Voor ieder kader zijn de consequenties voor de portefeuilles onderwijs, sport en welzijn beschreven.



3.2.1 Accommodaties zijn een middel om beleidsdoelen te halen

Gemeentelijke accommodaties zijn geen doel op zich. Het zijn veelal de activiteiten en voorzieningen die de accommodaties huisvesten die van maatschappelijke waarde zijn en niet de accommodaties zelf. De behoeften vanuit de kern om de leefbaarheid in stand te houden dan wel te vergroten is leidend. Uitgangspunt is dat iedere kern over een (gemeentelijke) basisvoorziening beschikt waar ontmoetingen worden gefaciliteerd. Dit hoeft niet per definitie in een gemeentelijke accommodatie te zijn (kan bijvoorbeeld ook een kerkgebouw/-genootschap zijn). Gemeentelijke accommodaties worden enkel ingezet als dit vanuit de zorgplicht noodzakelijk is of als er geen andere oplossing gevonden wordt. Er wordt niet gebouwd voor leegstand. Voor gemeentelijke accommodaties die geen bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de kern (waar commercie de overhand heeft of de bezetting minimaal is) wordt de mogelijkheid tot afstoten onderzocht. Voor de maatschappelijke activiteiten binnen deze accommodaties wordt in samenspraak met de gemeente naar een passende oplossing gezocht.

Onderwijs: De gemeente heeft een zorgplicht voor het onderwijs. Dit houdt in dat de gemeente verantwoordelijk is voor voldoende en adequate onderwijshuisvesting. In het integraal huisvestingsplan (IHP) wordt de koers voor de komende jaren vastgelegd.

De gemeente is tevens verantwoordelijk voor het bieden van voldoende voor- en vroegschoolse educatie (VVE) plekken. De gemeente subsidieert partijen die dergelijke plekken faciliteren, maar heeft geen zorgplicht op het gebied van de huisvesting van VVE-plekken.

Sport: De gemeente is, vanuit de zorgplicht, verantwoordelijk voor het bieden van voldoende bewegingsonderwijs. Op gepaste afstand van de scholen, conform de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs, dienen voldoende sportaccommodaties aanwezig te zijn. Het ontbreekt op dit moment aan gemeentelijke sportbeleid t.b.v. de breedtesport, waardoor de consequenties voor gemeentelijke sportvoorzieningen (binnen en buiten) nog niet helder zijn. De huidige sportaccommodaties worden in stand gehouden en er wordt pas ingegrepen als het sportbeleid gereed is.

Ook buitensportaccommodaties leveren een grote bijdrage aan de leefbaarheid van een kern. In de meeste gevallen geldt dat de gemeente-eigenaar is van de grond en de opstallen in eigendom zijn van de vereniging. De gemeente blijft het eigendom over de grond behouden.

Welzijn: Met het welzijnsbeleid streeft de gemeente naar het faciliteren van ontmoetingen, verbindingen en het tegengaan van eenzaamheid. Er dient daarom plek te zijn voor het ontplooiën van activiteiten voor dorpsverenigingen, cultuur en welzijn. Momenteel worden deze voorzieningen veelal ondergebracht in (gemeentelijke) dorpshuizen. Daar waar reeds een dorpshuis aanwezig is blijft deze gehandhaafd. Indien een kern niet over een dorpshuis beschikt wordt onderzocht of (1) de voorziening in een andere (niet gemeentelijke) accommodatie in de betreffende kern kan plaatsvinden of (2) in een gemeentelijke accommodatie in een nabijgelegen kern. Zijn beide opties niet mogelijk, dan voorziet de gemeente in de accommodatie. Indien in bestaande gemeentelijke dorpshuizen commerciële activiteiten de overhand nemen wordt het afstoten van de accommodatie onderzocht. Waar nodig ondersteund de gemeente bij het herhuisvesten van de maatschappelijke activiteiten binnen deze accommodaties. Voor het maken van de hierboven benoemde keuzes is bewonersparticipatie een belangrijk.

3.2.2 Regie op eigendom en beheer van accommodaties

Voor de accommodaties die in eigendom zijn van de gemeente heeft de gemeente een taak om deze accommodaties te (laten) beheren. Adequaat beheer draagt bij aan de kwaliteit van de maatschappelijk accommodaties. In de eerste plaats wordt afgewogen of het in eigendom hebben van een accommodatie bijdraagt aan het versterken en vergroten van de leefbaarheid (zie 3.2.1). Van alle gemeentelijke accommodaties is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer. Voor de uitvoering van het beheer zoekt

de gemeente een efficiënte en kostenverlagende organisatiestructuur. De gemeente behoudt te allen tijde de regie over het groot onderhoud van haar accommodaties en betreft partijen bij de uitvoering daarvan. De verhuur, klein onderhoud, schoonmaak, ICT-voorzieningen en de energie valt onder verantwoordelijkheid van de gebruiker/exploitant. Een voorbeeld demarcatielijst voor het onderhoud is toegevoegd als bijlage.

Onderwijs: In het geval van de huidige twee brede scholen is de gemeente eigenaar. Het dagelijks beheer van de brede scholen valt onder verantwoordelijkheid van Stichting Brede Scholen Zaltbommel. De uitvoering van het groot onderhoud valt momenteel onder verantwoordelijkheid van de gemeente. De schoolbesturen dragen vanuit de materiële instandhoudingsvergoeding bij aan het groot onderhoud. Deze constructie blijft gehandhaafd¹.

Het juridisch eigendom van stand alone scholen is overgedragen aan het schoolbestuur. Het economisch claimrecht ligt bij de gemeente. Als juridisch eigenaar is het schoolbestuur verantwoordelijk voor gehele beheer (waaronder het groot onderhoud). De gemeente heeft verder geen rol in het beheer van stand alone locaties, maar maakt wel afspraken met het schoolbestuur over staat van het onderhoud indien gebouwen in de toekomst terugvallen aan de gemeente.

Sport: Het beheer van de gemeentelijke binnensportaccommodaties is ondergebracht bij Sportfondsen Zaltbommel. Zij voeren het dagelijks beheer en het groot onderhoud aan de accommodaties uit o.b.v. een demarcatielijst en een exploitatievergoeding vanuit de gemeente. Momenteel wordt er een nieuwe exploitantovereenkomst in de markt gezet.

De afspraken rondom de voetbalvelden worden geharmoniseerd. In 2023 wordt opdracht gegeven voor een nulmeting en worden de gesprekken over het beheer van de velden met de verenigen voortgezet. Vervolgens worden de afspraken vastgelegd in herziene huurcontracten. De verwachting is dat de harmonisatie per 1 jan 2024 van kracht is. Vanaf dat moment wordt het groot onderhoud door de gemeente uitgevoerd en worden er kostendekkende huren gerekend. De voetbalverenigingen voeren het klein onderhoud uit volgens de richtlijnen van de KNVB. Ook voor andere buitensportverenigingen wil de gemeente de huur- en onderhoudsafspraken vastleggen waarbij uitgegaan wordt van een kostendekkende huurprijs.

Welzijn: Voor de dorpshuizen die in eigendom zijn van de gemeente worden uniforme beheerafspraken vastgelegd. Met het uniformeren van de afspraken is voor alle partijen helder waar de verantwoordelijkheden liggen. De gemeente is verantwoordelijk voor het groot onderhoud aan de gemeentelijke dorpshuizen. De dorpshuisbesturen zijn verantwoordelijk voor het dagelijks beheer. Er wordt een demarcatielijst opgesteld om de verantwoordelijkheden tussen de verschillende partijen vast te leggen.

Er zijn kansen om het beheer van de dorpshuizen een meer maatschappelijke invulling te geven als leerwerkplaats voor leerlingen of mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Dit wordt gezien als mooie kans om zaken te realiseren, met als aandachtspunt dat hier de nodige begeleiding vanuit de gemeente voor nodig is. De dorpshuis besturen worden betrokken in deze ontwikkeling.

3.2.3 De gemeente loopt zo min mogelijk financieel risico

De gemeente beheert de gemeentelijke accommodaties met gemeenschapsgeld. Hoewel enig financieel risico onvermijdelijk is wordt onderzocht waar het risico kan worden verkleind. Waar mogelijk maakt de gemeente kostprijs dekkende afspraken met exploitanten en gebruikers van gemeentelijke accommodaties.

¹ De gemeente beraadt zich op een andere constructie sinds de materiële instandhoudingsvergoeding per 1-1-2023 niet meer gespecificeerd is.

De exploitant van gemeentelijke accommodaties krijgt van de gemeente ondernemersvrijheid met de afspraak dat maatschappelijke activiteiten en -organisatie voorrang krijgen. Binnen de huidige exploitatieafspraken met de dorpshuizen, Stichting Brede Scholen Zaltbommel en Sportfondsen Zaltbommel loopt de gemeente financieel risico. Als de exploitatielasten hoger zijn dan de exploitatievergoeding bekostigt de gemeente het verschil. Daar waar de mogelijkheid zich voordoet worden bestaande afspraken tegen het licht gehouden en wordt het exploitatierisico voor de gemeente verkleind. Tegelijkertijd is de gemeente zich ervan bewust dat, in het kader van de leefbaarheid, kostprijs dekkende afspraken niet altijd mogelijk zijn. Dit maakt het gebruik van accommodaties voor de bewoners onbetaalbaar. Daar waar het niet anders kan accepteert de gemeente het financiële risico dat ze loopt. Het leefbaar houden van de kernen is meer waard dan het in rekening brengen van een kostprijs dekkende huur. Indien de kostprijs voor het gebruik van een accommodatie voor de gebruikers te hoog is ondersteunt de gemeente door het verstrekken van subsidies.

Onderwijs: De dienstverleningsovereenkomst met de Stichting Brede Scholen is afgesloten in 2020 voor een periode van 4 jaar. Zolang de overeenkomst loopt met de Stichting Brede Scholen Zaltbommel zijn de afspraken niet zondermeer aan te passen. Per 1 januari 2023 wordt de bekostiging van het primair onderwijs vereenvoudigd. Vanaf dat moment dient gemonitord te worden wat deze vereenvoudiging gaat betekenen voor de afspraken binnen de brede scholen. Er zullen nadere afspraken gemaakt moeten worden over de inbreng van een deel van de MI-vergoeding aan de gemeente.

Bij de realisatie van opvangruimte binnen een brede school wordt momenteel reeds een kostprijs dekkende huur doorberekend aan de kinderopvang (commerciële partij), als dekking voor de investering van de gemeente. Met deze constructie loopt de gemeente geen tot weinig risico. Voor commerciële partijen dienen ten alle tijden kostprijs dekkende huur afspraken gemaakt te worden, conform de Wet Markt en Overheid.

Sport: De aanbesteding voor een nieuwe exploitatieovereenkomst voor de binnensportaccommodaties is in voorbereiding. Het is aan te bevelen de opdracht aan de exploitant dusdanig vorm te geven dat de gemeente zo min mogelijk financieel risico loopt. De exploitatielasten (m.u.v. het groot onderhoud) komen volledig voor rekening van de exploitant.

Door de harmonisatie van beheerafspraken van de voetbalvelden wordt het financiële risico voor de gemeente verkleind. Van de huurvergoeding die de vereniging aan de gemeente afdraagt bekostigt de gemeente het groot onderhoud. De gemeente onderzoekt of afspraken met huurders en gebruikers van andere sportvelden in eigendom van de gemeente moeten worden herzien.

Welzijn: Afspraken met de dorpshuizen worden herzien. In basis zijn de dorpshuisbesturen verantwoordelijk voor de exploitatielasten (m.u.v. het groot onderhoud) en vergoedt de gemeente deze lasten niet. De exploitatielasten worden door de dorpshuizen doorberekend in de maatschappelijke huurprijs aan de gebruikers. Het uitgangspunt is dat elke accommodatie zijn eigen kostprijs heeft en dat deze kostprijs geüniformeerd wordt naar een maatschappelijk tarief d.m.v. subsidies. Een hogere bezetting van een dorpshuis draagt bij aan de leefbaarheid binnen de kern en verlaagt het exploitatierisico van de gemeente. Door het aanbrengen van een positieve prikkel worden dorpshuizen gestimuleerd de bezetting te verhogen. Deze prikkel is in het huidige subsidiebeleid opgenomen. Als er een dagdeel per week een inloopactiviteit wordt georganiseerd ontvangen de dorpshuizen € 50,-. Van deze regeling wordt in de praktijk echter nog niet optimaal gebruik gemaakt. In samenspraak met de dorpshuisbesturen wordt gezocht naar een prikkel die meer effect heeft.

3.2.4 Gemeentelijke accommodaties worden duurzaam gebouwd en gebruikt

In lijn met het Klimaatakkoord van Parijs is het zaak de invloed van klimaatverandering op de samenleving te beperken. De landelijke ambitie vanuit het klimaatakkoord is helder: CO₂ -arm vastgoed in 2050. De

gemeente is als eigenaar verantwoordelijk om haar maatschappelijke accommodaties te verduurzamen. De kosten en baten van de verduurzamingsopgave worden goed afgewogen. Het duurzaam gebouwbeheerplan, waar de gemeentelijk doelstellingen in terugkomen, is hierin leidend. De gemeentelijke accommodaties voldoen aan de doelen die in het klimaatakkoord zijn afgesproken en zijn zo duurzaam mogelijk. Toekomstige gemeentelijke accommodaties zijn klimaat adaptief, gasloos en energieneutraal. De gemeente voert de regie op de energietransitie. De accommodaties dragen bij aan een duurzame leefomgeving en hebben een voorbeeldfunctie voor de inwoners. Er wordt gekozen voor bouwmethoden met een zo laag mogelijke milieu-impact, bijvoorbeeld middels biobased of circulair bouwen. Materialen die bij de productie veel CO₂ uitstoten, zoals het isolatiemateriaal steenwol, worden gemeden. De gemeente staat aan de lat als het gaat om verduurzaming. Bij het onderhouden van gemeentelijke accommodaties wordt gekozen voor duurzame alternatieven. Indien gemeentelijke accommodaties verouderd zijn dient de afweging tussen nieuwbouw, renovatie, verduurzaming of afstoten in een businesscase gemaakt te worden. In dat geval dient in de breedte ook gekeken te worden naar het clusteren van voorzieningen binnen één accommodatie. De gemeente stelt een duurzaam gebouwbeheerplan op. Met behulp van de provincie Gelderland worden de mogelijke verduurzamingsacties en kosten in beeld gebracht.

Onderwijs: In het IHP is opgenomen dat bij nieuwbouw schoolgebouwen voldoen aan geldende duurzaamheidseisen en worden gebouwd volgens de ENG (energie neutraal) norm, aardgas loos en Frisse Scholen klasse B eisen. Met de schoolbesturen worden financiële afspraken gemaakt over de investering van BENG naar ENG. Waar mogelijk en rendabel dragen de schoolbesturen hieraan bij. Voor renovatie geldt dat de ambitie BENG wordt nagestreefd.

Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het implementeren van de Erkende Maatregelen (EML) uit het Activiteitenbesluit Milieubeheer gedurende de gebruiksperiode. Dit besluit betreft duurzame maatregelen die zich in 10 jaar terugverdienen. De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor de exploitatielasten, waardoor zij baat hebben het schoolgebouw op een energiezuinige wijze te gebruiken en energiebesparende maatregelen toe te passen.

Voor de schoolomgeving is het van belang om te anticiperen op meer groen (daar waar mogelijk met biodiversiteit) en het verminderen van bestaande verharding en/of het tegengaan van nieuwe verharding, bijvoorbeeld door een groen schoolplein of door regenwater zichtbaar op de schoollocatie zelf te bergen. De gemeente en schoolbesturen dragen hier gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor.

Sport: Nieuwe gemeentelijke accommodaties worden duurzaam gebouwd en bestaande accommodaties worden op natuurlijke momenten verduurzaamd. De gemeente is verantwoordelijk voor het groot onderhoud aan sportaccommodaties. De gemeente is daarmee ook verantwoordelijk voor het opstellen van een duurzaam meerjaren onderhoudsplan, waar bij vervanging van onderdelen wordt gekomen voor een duurzaam en CO₂-arm alternatief. Daarnaast worden er met de exploitant afspraken gemaakt (in de exploitatieovereenkomst) over het verminderen van de energiebehoefte en het treffen van maatregelen die effect hebben op de exploitatielasten.

In de omgeving van sportaccommodaties is aandacht voor klimaatadaptatie. De veelal verharde omgeving wordt vergroend, zodat schaduw ontstaat en water geborgen wordt. Daar waar overlast ontstaat past de gemeente de omgeving aan. In nieuwe situaties worden duidelijke eisen gesteld waar het buitenterrein aan moet voldoen. De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van deze eisen.

Welzijn: Er wordt op het gebied van verduurzaming pas ingegrepen door de gemeente als binnen het welzijnsbeleid het toekomstperspectief van de gemeentelijke dorpshuizen is bepaald. In geval de behoefte aan een gemeentelijke accommodatie is aangetoond dient in een businesscase onderbouwd te worden in hoeverre de accommodatie verduurzaamd kan worden of dat nieuwbouw noodzakelijk is. Tot die tijd worden de dorpshuizen door de gemeente onderhouden en door de dorpshuisbesturen geëxploiteerd. Ook worden er met de

dorpshuizen afspraken gemaakt over het verminderen van de energiebehoefte en haalbare maatregelen die effect hebben op de exploitatielasten.

3.2.5 Gemeentelijke accommodaties worden optimaal benut

Een open karakter en goede benutting van accommodaties draagt bij aan de leefbaarheid binnen de kern. Het optimaal benutten betekent dat het huisvesten van maatschappelijke voorzieningen voorop staat, dat er voldoende accommodaties zijn en dat voorzieningen waar mogelijk geclusterd worden op zichtbare en aantrekkelijke plaatsen, passend bij de behoefte van de betreffende kern. Bij voorkeur en waar mogelijk worden onderwijs, sport en welzijn samengebracht. Het samenbrengen van onderwijs, sport en welzijn resulteert in efficiënte gebouwen die een ruime openstelling kennen en waar verschillende gebruikers elkaar ontmoeten. Multifunctioneel gebruik van accommodaties zorgt voor versterking van de verbinding tussen de gehuisveste voorzieningen, wat bijdraagt aan de ontwikkeling van een breed, sector overstijgend aanbod. Een voorwaarde voor succes is gedeelde inhoudelijke doelstellingen tussen de verschillende organisaties die participeren. Het clusteren van voorzieningen kan tevens kostenverlagend werken, omdat het beheer efficiënter kan worden georganiseerd. De inwoners worden voor het ontplooiën van hun activiteiten verwezen naar beschikbare accommodaties, in de kern of in een nabijgelegen kern. Dit hoeven niet altijd gemeentelijke accommodaties te zijn. Ook religieuze gebouwen kunnen hier een rol in vervullen. Ook de gebruiker en/of exploitant wordt gestimuleerd om het gebruik zo optimaal mogelijk, laagdrempelig en toegankelijk vorm te geven en daarmee de leefbaarheid in de kern aan te jagen. Een ondernemende houding van de exploitant kan daaraan bijdragen.

Onderwijs: Binnen brede scholen en kindcentra worden verschillende partijen rondom het kind reeds geclusterd gehuisvest. Voorwaarde is dat de partners een verregaande samenwerking met elkaar aan gaan in het belang van het kind. De school wordt daarmee een plek waar ouder en kind terecht kunnen. Bij nieuwbouw is een kindcentrum het streven en wordt er breder gekeken naar aanvullende behoeften vanuit de kern, zoals sport, zorg en welzijn.

Bij bestaande schoolgebouwen worden de mogelijkheden binnen het gebouw bekeken. In het IHP zijn kaders opgenomen hoe om te gaan met leegstand. Indien leegstand zich voordoet in onderwijsgebouwen bepaalt de juridisch eigenaar in eerste instantie in hoeverre de leegstand een probleem vormt. Indien de leegstand (structureel) als probleem wordt ervaren, dient in afstemming met de gemeente een plan opgesteld te worden om de leegstand terug te dringen en daarmee de capaciteit af te stemmen op de behoefte.

Sport: De gemeente stimuleert het multifunctioneel gebruik van binnen- en buitensport accommodaties. De gemeente streeft hierbij naar een meer actieve rol van de exploitant van de binnensportaccommodaties. In het beslisdocument van de aanbesteding is daarover het volgende opgenomen:

“Het faciliteren van gebruik kan passief worden ingevuld, maar ook actief worden ondersteund of worden gestimuleerd. Dit vraagt aandacht en inzet van de exploitant”.

Op doordeweekse dagen worden de binnensportaccommodaties voor een groot deel voor het bewegingsonderwijs ingezet. De gemeente is vanuit de zorgplicht voor onderwijs verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen voor lokalen bewegingsonderwijs. Het inroosteren van bewegingsonderwijs krijgt in beginsel daarom voorrang op verenigingen en commerciële gebruikers. Voor verenigingen is het belangrijk op vooraf vastgestelde tijden gebruik te kunnen maken van de accommodaties.

De gemeente gaat in gesprek met verenigingen om te onderzoeken of kantines en andere voorzieningen in eigendom van de vereniging breder ingezet kunnen worden voor maatschappelijke doeleinden.

Welzijn: Een hoge bezetting van de dorpshuizen is geen doel op zich. Ook een accommodatie met een lage bezetting kan belangrijk zijn om in de kernen ontmoetingen en verbindingen tot stand te brengen. De behoefte aan welzijnsactiviteiten moet vanuit de kern worden aangetoond. Bij een lage bezetting van een gemeentelijke accommodatie wordt er in samenspraak met de dorpshuisbesturen gezocht naar alternatieve huisvesting of naar manieren om de bezetting te verhogen. Indien de gemeente de accommodatie faciliteert wordt kritisch gekeken naar de omvang (kan ook tijdelijk) van de benodigde accommodatie. Hierbij wordt afgewogen of een dorpshuis of een huiskamer de gewenste accommodatie biedt en welke clustering, met bijvoorbeeld onderwijs of sport, daarbij mogelijk is. Belangrijk is dat de dorpshuisvoorziening een brede opstelling heeft en toegankelijk is voor iedereen, ongeacht leeftijd, afkomst, beperking, geloofsovertuiging of geaardheid. Deze voorwaarden worden aan het dorpshuisbestuur meegegeven.

3.3 Rolverdeling taken accommodatiebeleid

De gemeente vervult een regierol in het voorzieningenbeleid (inhoud) en accommodatiebeheer (gebouwen en terreinen) en werkt hierbij samen met partners. Kerntaken van de gemeente zijn sturen en beslissen. Uitvoerende taken worden overgelaten aan beheerders, bedrijven en de inwoners. De gemeente toetst vanuit haar regierol of accommodaties voldoen aan een aantal basisuitgangspunten zoals beschikbaarheid, integrale toegankelijkheid, veiligheid en duurzaamheid. Bij het toekennen van bekostiging of subsidie kunnen aan de exploitant of gebruiker van de accommodatie voorwaarden worden meegegeven.

Een overzicht van de rolverdeling, gezien vanuit de accommodaties, per portefeuille is weergegeven in onderstaande tabel.

Rol	Onderwijs	Binnensport	Buitensport	Welzijn
Beleidsvoerder	G	G	G	G
Financier	G	G	G	G/E
Eigenaar grond	G/E*	G	G/E	G/E
Eigenaar opstallen	G/E*	G	E	G/E
Groot onderhoud	E	G	G/E**	G
Facilitair beheer	E	E	E	E
Programma beheer	E	E	E	E
Exploitatie	E	E	E	E

G	Gemeente
G/E	Gemeente en extern
E	Extern

* In geval van brede scholen is de gemeente eigenaar van de grond en de opstallen. Bij stand alone scholen is het schoolbestuur juridisch eigenaar van de grond en de opstallen en heeft de gemeente het economisch claimrecht

** momenteel ligt de verantwoordelijkheid voor het groot onderhoud bij de verenigingen. Bij een harmonisatie van de afspraken kan dit wijzigen

4. Uitgangspunten voor de uitvoering

De beschreven kaders in hoofdstuk 3 geven richting en sturing aan het realiseren, beheren en exploiteren van gemeentelijke accommodaties. Voor de uitvoering van het accommodatiebeleid gelden de volgende uitgangspunten.

Opstellen en vaststellen relevante beleidsstukken

Het accommodatiebeleid is een faciliterend plan en zet de kaders voor meerdere beleidsterreinen op. Om de consequenties op andere beleidsterreinen in beeld te brengen is het van belang op korte termijn het sportbeleid op te stellen en vast te stellen en het welzijnsbeleid verder te ontwikkelen. Deze inhoudelijke beleidsstukken zijn van invloed op de behoefte aan maatschappelijk accommodaties en volgen de kaders uit dit accommodatiebeleid.

Onderzoek organisatiestructuur

Het in eigendom hebben en onderhouden van gemeentelijke accommodaties brengt tal van verantwoordelijkheden met zich mee. De rol van de gemeente wordt op bepaalde onderdelen complexer, bijvoorbeeld het contractbeheer of het bieden van coaching aan de dorpshuisbesturen. Het is van belang de eigenaars- en beheertaken centraal te beleggen en afdelingen Realisatie en Beheer, Samenleving en Leefomgeving daarmee te ontlasten. Gezocht dient te worden naar een heldere organisatievorm, bijvoorbeeld een nieuwe afdeling of een vastgoedbedrijf, die aansluit bij de gemeente Zaltbommel. Nader onderzoek en advies, ook op fiscaal vlak, is nodig om een keuze te maken. Neem bij dit onderzoek ook de rol-, taak- en budgetverdeling van de huidige afdelingen mee.

Financiën in beeld

Grip op gemeentelijk vastgoed betekent ook dat de gemeente de financiële consequenties van het accommodatiebeleid in beeld krijgt en bij kan sturen als dit nodig blijkt. De uitvoering van het accommodatiebeleid kent financiële consequenties. Ongeacht de opgave uit het accommodatiebeleid dient de gemeente al rekening te houden met kosten voor het onderhoud en verduurzaming van haar accommodaties. Het is zaak de kosten uit het gebouwbeheerplan en duurzaamheidsbeleid concreet te vertalen naar de maatschappelijke accommodaties. Anderzijds dienen de financiële effecten van bijv. het aanvullend subsidiëren van gebruikers, zodat de kostprijs wordt verlaagd naar een maatschappelijke huurprijs, in beeld te worden gebracht.

Wijk/buurt/dorps plannen en businesscases

In het accommodatiebeleid staan de kaders voor de gemeentelijke accommodaties omschreven. In navolging op het accommodatiebeleid dienen per wijk, buurt of dorp plannen te worden opgesteld om een concrete vertaling van het beleid te maken. Deze plannen worden opgesteld in samenspraak met het maatschappelijke veld. Inwoners, beheerders, exploitanten en de gemeente werken hieraan mee. In deze plannen is aandacht voor het volgende:

1. Inventarisatie

In kaart brengen van het vraag en aanbod aan maatschappelijke activiteiten en accommodaties in de wijk, buurt of dorp en in de nabijheid. Inventariseren welke maatschappelijke initiatieven er zijn. Hier wordt bepaald of er behoefte is aan aanvullende maatschappelijke activiteiten en/of er een accommodatievraagstuk speelt.

2. Scenariovorming

Indien er knelpunten spelen wordt er toegewerkt naar een oplossing, in lijn met de kaders uit het accommodatiebeleid. Onderzocht wordt, al dan niet in de vorm van businesscase, op welke manier de gewenste activiteiten gehuisvest kunnen worden in de betreffende kern. Gezocht wordt naar het maken van verbindingen en combinaties, zoals een zorgplein of een combinatie tussen sport en welzijn. Enkele voorbeelden ter inspiratie vind je hieronder. Als vanuit de inhoud helder is welke combinaties gemaakt kunnen worden, wordt vervolgens de wijze van accommoderen onderzocht.



Binnenbos Zeist

Het wijkservicepunt Binnenbos is dé ontmoetingsplek in Kerckebosch-Zeist. Van een wijkservicepunt en gezondheidscentrum, tot een muziekschool, sportzalen en zaalverhuur. In de woningen op de 1e en 2e etage hebben 42 cliënten van Abrona hun thuis.

Foto's: Zenzo





Hart van Vathorst

Hart van Vathorst is een unieke plek in de Amersfoortse wijk Vathorst; het is een levendige mix van gezonde mensen, zieke mensen, mensen met een beperking, ouderen, (jong) volwassenen, gezinnen en kinderen. Het gebouw huisvest naast twee zorginstellingen ook een kindercentrum, een kerk, restaurant, tandartspraktijk, een kapper en een bakkerij. Niet alleen wordt het pand gedeeld, er wordt ook zoveel mogelijk samengewerkt. Daarbij is belangrijk dat iedereen welkom is en gezien mag worden. Of je nu jong of oud bent of te maken hebt met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Centraal in het pand zit een sfeervol restaurant waar ook dagbesteding plaatsvindt. Wijkbewoners kunnen elkaar hier ontmoeten voor koffie, thee of een lunch. Ook zijn er in Hart van Vathorst terecht allerlei zorg gerelateerde diensten te vinden.

Foto's: Zenzo



IKC De Vaart

In IKC De Vaart werken basisschool De Vaart, Stichting Kinderopvang Liemeer, KC De Boomhut, het Centrum voor Jeugd en Gezin, Bibliotheek Rijn en Venen en sporthal De Vaart nauw met elkaar samen.

Foto's: De Zwarte Hond



Bijlage 1 | voorbeeld demarcatielijst groot onderhoud

x	onderhoudsactiviteit voor rekening en verantwoordelijkheid van eigenaar Gebouw	x	gem. Z.
0	onderhoudsactiviteit voor rekening en verantwoordelijkheid van de huurder/gebruiker	0	exploit.
te onderhouden elementen:			
		dagelijks onderhoud	planmatig onderhoud groot onderhoud
(voor zover van toepassing en aanwezig bij ingaan van de huur c.q. gebruik, niet van toepassing bij wijziging, uitbreiding, nieuw bouw)			
1	buitengevelkozijnen, ramen, deuren en hangwerk	0	x
2	dakbedekking	0	x
3	metse- en betonwerken (wanden, vloeren, gevels, etc)	0	x
4	sluitwerk buitenramen en deuren	0	x
5	stucwerken, tegels (oorspronkelijk), plafonds, afwerkvloeren e.d.	0	x
6	binnenkozijnen, ramen, deuren en hang- en sluitwerk	0	x
7	rioleringen, daken, goten, HWA (inclusief schoonmaken)	0	x
8	k/w water- gasleidingen, sanitair, kranen, afvoeren etc.	0	x
9	buitenzonwering	0	0
10	binnenzonwering	0	0
11	buitenschilderwerk	0	x
12	binnenschilderwerk incl binnenzijde van buitenkozijnen	0	0
13	binnen- en buitenbeglazing	0	x
14	keukenblok/pantry met bovenkastjes, kraan spoelbak (niet apparaten)	0	x
15	stoffering, meubileringen, vloerbedekkingen, akoestische voorzieningen	0	0
16	sportvloer		
17	vaste kasten, garderobe, vloermat	0	0
18	buffet, bar	0	0
19	naambordjes binnen	0	0
20	gevelbelettering	0	x
21	automatische deuropener, vouw- en schuifdeuren, overheaddeuren	x	x
22	CV-installatie, lokale verwarming	x	x
23	airconditioning- en luchtbehandelinginstallatie	x	x
24	centrale mechanische afzuigingen	x	x
25	warmwaterapparaat	x	x
26	blus-installatie	x	x
27	poederblusser	x	x
28	brandslang	x	x
29	lokale mechanische afzuigingen en vaste koelingen gebouw eigen	x	x
30	koeling, keukeninrichting uitlaatgasafzuiging, compressor, persluchtinstallatie, warmwater	0	0
31	bliksembescherming	x	x
32	brandbeveiligings/meldingsinstallatie	x	x
33	elektrische huisinstallatie (groepenkast)	0	x
34	liftinstallatie	x	x
35	schakelmateriaal/WCD's	0	x
36	binnen- en buitenverlichtingsarmaturen	0	x
37	noodverlichtingsinstallatie	0	x
38	krachtstroominstallatie	x	x
39	schel- en zwakstroominstallatie	0	x
40	huistelefooninstallatie	0	0
41	op/omroepinstallatie-intercom, geluidinstallatie	0	0
42	inbraak- meldinstallatie	x	x
43	inbraak meldingen en opvolging	0	
44	uitrukinstallatie		
45	toegangscontrolesysteem	0	x
46	gebouw beheersysteem	x	x
47	terreinverlichting	0	x
48	terreinverharding/afscheiding/poort/slagboom	0	x
48a	groen voorziening op terrein		
49	lampen	0	
50	vast recht en gebruik van gas, electra, water, afval	0	
51	opstalverzekering		x
52	inboedelverzekering		0



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum:

16 oktober 2023

Auteur(s):

en

info@icsadviseurs.nl

088 - 235 04 27