

# Onderzoek Maatschappelijk Vastgoed

## Sturing en Beleid

Datum: 15 oktober 2013

### Inhoudsopgave

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave .....                                 | 1  |
| 1. Inleiding .....                                  | 2  |
| 2. Rol gemeente .....                               | 3  |
| 2.1. Huidige rollen gemeente.....                   | 3  |
| 2.2. Toekomstige rol gemeente .....                 | 4  |
| 3. Spelregels Vastgoedbeleid .....                  | 5  |
| 3.1. Inleiding.....                                 | 5  |
| 3.2. Spelregels Vastgoedbeleid .....                | 5  |
| 3.3. Gevolgen spelregels .....                      | 6  |
| 4. Keuzes in het gemeentelijk vastgoed .....        | 7  |
| 4.1. Inleiding.....                                 | 7  |
| 4.2. Voorstel "te verkopen panden" .....            | 7  |
| 4.3. Voorstel "te slopen panden" .....              | 7  |
| 4.4. Nader te onderzoeken panden .....              | 8  |
| 4.5. Aandachtspunten Maatschappelijk vastgoed ..... | 11 |
| 5. Uitvoeringsplan .....                            | 12 |

## 1. Inleiding

Op 22 januari 2013 heeft het college (mede naar aanleiding van motie 2012-93) de startnotitie “Onderzoek maatschappelijk vastgoed” vastgesteld.

Het doel van dit onderzoek is duidelijkheid geven over de toekomst van panden in het bezit van de gemeente in relatie tot de behoefte aan ruimte voor maatschappelijke doeleinden. Deze duidelijkheid betreft ook financiële duidelijkheid.

Er is een aantal vraagstukken rondom het maatschappelijk vastgoed en het vastgoed in het bezit van de gemeente:

- Er is nu al behoorlijk wat leegstaand vastgoed in bezit van de gemeente. In de komende jaren komt daar ook nog leegstaand vastgoed bij. Met de Kadernota 2011 is vastgesteld dat de verhuur van onroerend goed geen kerntaak is van de gemeente, waardoor opnieuw verhuren geen logische optie lijkt.
- Het beheer van het gemeentelijk vastgoed is in verschillende handen: Sport en Welzijn beheert en exploiteert verschillende accommodaties, de gemeente verhuurt zelf een aantal panden en via Onderwijshuisvesting krijgen schoolbesturen financiële middelen om groot onderhoud aan schoolgebouwen uit te voeren of nieuwe schoolgebouwen te realiseren. Het goed in beeld hebben van al deze financiële informatie en de onderlinge samenhang daarin draagt bij aan een goed financieel beheer van het vastgoed.
- Vanuit verschillende verenigingen en stichtingen komen verzoeken om ruimte richting de gemeente, Woonvisie of Sport en Welzijn. Vanuit de gemeenteraad ligt het verzoek om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. De gemeente heeft in ieder geval geen duidelijke spelregels over wie er tegen welke voorwaarden ruimten mogen huren. Het is dus belangrijk om spelregels vast te stellen, voordat vraag en aanbod aan elkaar worden gekoppeld.

Een integrale afweging is mede hierom noodzakelijk bij het maken van keuzes over het (maatschappelijk) vastgoed.

Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de verschillende rollen, die de gemeente heeft als het gaat om (maatschappelijk) vastgoed. In hoofdstuk 3 staan de spelregels van het vastgoedbeleid: onder welke voorwaarden kunnen welke partijen vastgoed van de gemeente huren. Ook beschrijven we de globale gevolgen van deze spelregels. In hoofdstuk 4 geven wat we gaan doen met (bijna) leegstaand vastgoed. Tot slot beschrijven we in hoofdstuk 5 het uitvoeringsplan dat na de raadsbehandeling van het onderzoek van start gaat.

## 2. Rol gemeente

### 2.1. Huidige rollen gemeente

De gemeente heeft verschillende rollen als het gaat om maatschappelijk vastgoed. Vanuit die verschillende rollen wordt soms ook verschillend gedacht over het vastgoed dat de gemeente bezit. Het is van belang om die verschillende rollen scherp te hebben om weloverwogen keuzes te kunnen maken.

#### Rol 1: Gemeente als vastgoedeigenaar

De toegenomen hoeveelheid (leegstaand) gemeentelijk vastgoed, heeft een verhoging van de kosten voor groot onderhoud tot gevolg. Dat bedrag is met de Kadernota 2011 juist naar beneden bijgesteld als bezuiniging binnen de gemeentebegroting.

Leegstaand vastgoed kan de leefbaarheid van een wijk aantasten en kan bovendien leiden tot ongewenste situaties door inbraak en vandalisme. Dit levert (naast maatschappelijke effecten) ook extra kosten op voor het beheer en onderhoud van het vastgoed.

Een keuze voor het in eigendom houden van vastgoed, betekent een (financiële) keuze voor het (laten) beheren en onderhouden van dat vastgoed.

Vanuit dit gezichtspunt gezien is het belangrijk dat leegstand wordt voorkomen en dat vastgoed wordt gesloopt of verkocht of kostendekkend wordt verhuurd.

#### Rol 2: Gemeente als vastgoedbeheerder en exploitant

De gemeente heeft als standpunt dat zij zelf in principe geen maatschappelijke accommodaties exploiteert.

Sport en Welzijn beheert en exploiteert voor de gemeente veel van het gemeentelijk vastgoed met een maatschappelijke bestemming waarin meerdere gebruikers zijn ondergebracht. Dit zijn de sportvelden, gymzalen, zwembad, sporthallen en het Hooftkwartier en de Loods. Voor Woonvisie exploiteren zij het wijkvoorzieningencentrum in Bolnes. De Klinker en het Wijkvoorzieningencentrum in Slikkerveer zijn in eigendom van Sport en Welzijn.

Schoolbesturen zijn juridisch eigenaar van onderwijshuisvesting en derhalve verantwoordelijk voor "exploitatie" van het schoolgebouw. De gemeente draagt wel middelen over voor het groot onderhoud aan de buitenkant van de gebouwen.

#### Rol 3: Gemeente als onderwijshuisvester

Volgens de notitie overcapaciteit onderwijshuisvesting Ridderkerk van november 2011 is er in elke wijk van Ridderkerk op de langere termijn sprake van overcapaciteit. Hiervoor is beleid geformuleerd in paragraaf 9 van deze notitie overcapaciteit. Hiermee hebben de schoolbesturen ruimte om lege klaslokalen een andere invulling te geven.

Hierin is een voorkeursvolgorde aangegeven: onderwijs, maatschappelijke organisaties, kinderopvang en overig. Kinderopvang en overig worden gezien als commerciële activiteiten. Inmiddels zijn schoolbesturen benaderd om na te denken over hun huisvestingsbehoefte in 2023.

*Rol 4: Gemeente als subsidieverstrekker*

Via de kadernota 2011 is de subsidiekraan voor verschillende subsidie-ontvangers behoorlijk dicht gedraaid. De gemeente is ook bezig met het opstellen van nieuw subsidiebeleid. Via het nieuwe subsidiebeleid gaat de gemeente meer sturen op de realisering van maatschappelijke doelstellingen. Bij het opstellen van het nieuwe subsidiebeleid wordt ook rekening gehouden met deze notitie maatschappelijk vastgoed.

*Rol 5: Gemeente als facilitator*

De gemeente wil graag dat ook de samenleving een bijdrage levert aan het realiseren en in stand houden van allerlei maatschappelijke voorzieningen in Ridderkerk. De gemeente verwacht meer zelfredzaamheid. Vanuit de samenleving komen wel regelmatig vragen richting de gemeente om ruimte beschikbaar te stellen voor initiatieven. Veel van deze initiatieven dragen we een warm hart toe en willen we ondersteunen, omdat zij bijdragen aan doelstellingen, die de gemeente heeft. Vaak verwacht men dat de gemeente of exploitanten namens de gemeente hiervoor maar een kleine vergoeding in rekening brengen.

**2.2. Toekomstige rol gemeente**

In de ideale situatie fungeert de gemeente als regisseur (met inachtneming van en afstemming tussen haar verschillende rollen) en is in gesprek met Woonvisie, Sport en Welzijn, Scholen en andere maatschappelijk partners. Met andere maatschappelijk partners bedoelen we niet alleen de professionele organisaties, maar juist ook de verenigingen en clubs, die ook over ruimten beschikken of die juist ruimte nodig hebben.

Het is waarschijnlijk mogelijk om gebouwen van verenigingen optimaler te gebruiken. Hierin zou de gemeente een verbindende rol in kunnen spelen door partijen bij elkaar te brengen.

Het doel hiervan is te komen tot betere samenwerking om samen tot een goed aanbod in maatschappelijk vastgoed te komen, waarbij zo goed mogelijk benutten van panden uitgangspunt moet zijn.

Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de gemeente wil faciliteren maar niet tegen elke prijs.

De gemeente wil structureel overleg over het maatschappelijk vastgoed met in ieder geval Woonvisie en Sport en Welzijn. Op verschillende momenten haken de schoolbesturen en andere maatschappelijk partners aan. Daarin moeten wel heldere afspraken komen over de verschillende rollen van deze partijen. Ook zijn openheid, vertrouwen en de wil om vooral samen tot een goed aanbod in maatschappelijk vastgoed te komen belangrijk. Een voorstel hiervoor is om dit te doen aan de hand van thema's (bijv. zorg, welzijn, sport). In dit overleg worden specifieke casussen neergelegd en lange termijn ontwikkelingen besproken.

### 3. Spelregels Vastgoedbeleid

#### 3.1. Inleiding

Het is belangrijk dat er spelregels worden vastgesteld voor het beschikbaar stellen van vastgoed aan initiatieven vanuit de samenleving. Het is ook belangrijk dat deze verzoeken op één plaats binnenkomen, zodat deze integraal kunnen afwegen en behandelen. Paragraaf 3.2. beschrijven de spelregels van het vastgoedbeleid. Deze spelregels hebben gevolgen voor het vastgoed en de partijen, die het vastgoed nu huren of willen gaan huren.

#### 3.2. Spelregels Vastgoedbeleid

**A. De organisator van de activiteiten is primair verantwoordelijk voor de invulling van de eigen accommodatiebehoefte**

- Dat betekent dat niet de gemeente maar de organisator van de activiteiten zijn eigen accommodatiebehoefte regelt. De gemeente vult de accommodatiebehoefte voor bijvoorbeeld een vereniging niet langer automatisch in.

**B. Eventuele ondersteuning door de gemeente van een gebruiker van een accommodatie vindt bij voorkeur plaats via het verstrekken van directe subsidie (dus faciliteren i.p.v. accommoderen)**

- De gemeente kan een directe subsidie geven voor het dekken van kosten voor de benodigde accommodatie van een prestatie of activiteit die bijdraagt aan de maatschappelijke doelstelling van de gemeente.
- De ontvanger van directe subsidie regelt daarmee ook de eigen accommodatie (=faciliteren).

**C. Uitgangspunt voor huisvesting is kostendekkendheid (voor maatschappelijke activiteit in een gemeentelijke accommodatie) of marktconforme huur**

- Als de gemeente een accommodatie beschikbaar stelt aan een niet commerciële huurder voor een activiteit die bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente is kostendekkendheid het uitgangspunt.
- Voor verhuur van gemeentelijke accommodaties rekent de gemeente een commerciële prijs als het gaat om een commerciële instelling of privé persoon of een activiteit, die niet bijdraagt aan een maatschappelijke doelstelling.

**D. Volgorde voor verhuur van accommodaties in beheer en eigendom van de gemeente**

- Gemeentelijke accommodaties verhuurt de gemeente aan partijen, die bijdragen aan de inhoudelijke maatschappelijke doelstellingen waaraan een vastgoedconsequentie zit.
- De volgorde voor verhuur van de maatschappelijke accommodaties is als volgt:
  - Onderwijsinstellingen.
  - Maatschappelijke en non profit organisaties, die bijdragen aan maatschappelijke doelstellingen van de gemeente.
  - Andere organisaties.
- Vastgoed moet zoveel mogelijk multifunctioneel worden gebruikt. Een partij heeft het alleenrecht op het gebruik van een accommodatie als de bezettingsgraad 70% is.

#### **E. Transparantie over ondersteuningsbeleid intern en extern**

- De gemeente is transparant over haar ondersteuningsbeleid. De verschillen in kosten die de gemeente vergoed worden inzichtelijk en uitgaven worden verantwoord. Dat betekent dat de verschillen in ondersteuning duidelijk worden.

De gemeente verwacht dat er wel behoefte blijft aan een multifunctioneel te gebruiken pand waar ruimte is voor maatschappelijke initiatieven binnen deze spelregels. Sommige initiatieven zijn bijvoorbeeld maar tijdelijk. Dit hangt ook af van de mate waarin de gemeente haar nieuwe rol als regisseur oppakt. Bij het goed afstemmen van vraag en aanbod en optimaal gebruik van alle locaties (scholen, verenigingsgebouwen e.d.) zal dit misschien anders zijn.

### **3.3. Gevolgen spelregels**

Ontwikkelingen op het gebied van maatschappelijk vastgoed hebben een lange doorlooptijd. We verwachten globaal op termijn de volgende gevolgen:

*Maatschappelijke partners en organisaties zijn actief op het terrein van vastgoed*

- Meer verantwoordelijkheden en bevoegdheden m.b.t. bezit, beheer, exploitatie en onderhoud.
- Meer samenwerking en afstemming met andere organisaties.
- Mogelijk (nog) minder gemeentelijk vastgoed.

*Huurders*

- Krijgen inzicht in de financiële consequenties van het huren van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.
- De bijdrage aan maatschappelijke doelstellingen bepaalt:
  - o de mate van ondersteuning door de gemeente;
  - o beschikbaarheid gemeentelijke accommodaties.
- Berekening marktconforme prijzen voor huur van gemeentelijk vastgoed voor (para)commerciële organisaties en privé personen.

*Gebruikers*

- Mogelijke wisseling van accommodatie of beschikbare tijden door efficiëntere inzet accommodaties
- Mogelijke verandering van te betalen financiële bijdrage (contributie/lidmaatschap) omdat de gemeente huurders subsidieert op basis van maatschappelijke doelstellingen. Als de huurder (bijvoorbeeld een vereniging) meer moet betalen, kan de vereniging dit doorberekenen aan een gebruiker (bijvoorbeeld een verenigingslid). Hierdoor verandert deze bijdrage.

## 4. Keuzes in het gemeentelijk vastgoed

### 4.1. Inleiding

Er zijn verschillende panden, waarvoor we nu of in de nabije toekomst keuzes moeten maken. Dit zijn panden, die leegstaan of leegkomen. In deze paragraaf wordt voorgesteld om bepaalde panden (in de toekomst) te slopen, panden in de toekomst te verkopen en voor een aantal panden nader onderzoek te doen om een goede invulling te bepalen.

### 4.2. Voorstel “te verkopen panden”

De onderstaande panden worden in de toekomst verkocht.

| OBJECT                                          | Voorstel                                                                                         | Achtergrond informatie                                                                                                                                                                            | Termijn verkoop                                     |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Amaliastraat 32</b><br>(Woning)              | Verkoop zodra bodemsanering is uitgevoerd. Dit gaat uiteraard in overleg met de huidige huurder. | Aangekocht i.v.m. aangetroffen bodemverontreiniging. Wordt op dit moment verhuurd.                                                                                                                | Onbekend (wordt nu minimaal kostendekkend verhuurd) |
| <b>Juliana van Stolbergstraat 2</b><br>(Woning) | Blijven verhuren aan huidige huurder. Verkoop zodra huidige huurder huurovereenkomst beëindigt.  | Dit is een hoekwoning in een rijtje van drie schoolwoningen van de voormalige technische school. De (oudere) huurders zitten er al in toen technische school nog open was. Willen het niet kopen. | Onbekend (wordt nu minimaal kostendekkend verhuurd) |

### 4.3. Voorstel “te slopen panden”

De onderstaande panden worden (in de toekomst) gesloopt. De locatie wordt dan opnieuw ingericht of er wordt een voorstel gedaan voor een andere bestemming (als de nieuwe bestemming nog niet bekend is). Op dit moment zijn de kosten van het slopen van de individuele panden nog niet bekend. De financiële consequenties worden uiteengezet bij de kadernota 2015. Als er sprake is van een urgent geval (sloop vanwege risico's voor omgeving) dan worden de financiële consequenties meegenomen in de eerste monitor 2014 en wordt de raad apart inhoudelijk geïnformeerd.

| OBJECT                                                           | Wat?                                                                                                                                                                                              | Acties na raadsbehandeling                                                                                                                                                         | Uitvoering sloop                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Graaf Lodewijkstraat 23</b><br>(gymzaal incl. onderkomen OKK) | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sloop</li> <li>2. Mogelijke tijdelijke inrichting groen en parkeerplaats</li> <li>3. Gebiedsontwikkeling (zie WOP Slikkerveer)</li> </ol>               | Begroten afsluiten nutsvoorzieningen, leegstandsbeheer, asbestinventarisatie, (eventuele) asbestverwijdering, sloop en nieuwe (tijdelijke) inrichting. Daarna gebiedsontwikkeling. | Na raadsbehandeling en leegkomen Graaf Lodewijkstraat wordt e.e.a. begroot, voorbereid en uitgevoerd. |
| <b>Kerkweg 110a</b><br>(Scouting Florence Nightingale)           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sloop na einde gebruik door scouting.</li> <li>2. Onderzoek naar groene invulling aansluitend op het speelterrein dat aan vervanging toe is.</li> </ol> | Begroten afsluiten nutsvoorzieningen, asbestinventarisatie, (eventuele) asbestverwijdering, sloop en nieuwe inrichting.                                                            | Najaar 2014                                                                                           |

| OBJECT                                                   | Wat?                                                                                                                                                                                                                                                                      | Acties na raadsbehandeling                                                                                                           | Uitvoering sloop                       |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Nassaustraat 177a en 177b</b><br>(Scouting St. Joris) | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sloop na einde gebruik door scouting.</li> <li>2. Groene invulling via uitvoering motie groencompensatie.</li> </ol> <p>Omwonenden hebben in oktober een brief gekregen over het ontwerp-bestemmingsplan voor deze locatie.</p> | Begroten afsluiten nutsvoorzieningen, asbestinventarisatie, (eventuele) asbestverwijdering, sloop en nieuwe inrichting.              | Najaar 2014                            |
| <b>Pretoriusstraat 33</b><br>(gymzaal)                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sloop na realisatie MFA Bolnes.</li> <li>2. Groene invulling aansluitend op locatie Generaal Smutsstraat.</li> </ol> <p>Omwonenden hebben in oktober een brief gekregen over het ontwerp-bestemmingsplan voor deze locatie.</p> | Begroten afsluiten nutsvoorzieningen, asbestinventarisatie, (eventuele) asbestverwijdering, sloop en nieuwe inrichting.              | 2015                                   |
| <b>P.C. Hoofdstraat 5</b><br>(gymzaal)                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sloop na realisatie Sporthal Driehoek.</li> <li>2. Verkoop aan Dierenkliniek.</li> </ol>                                                                                                                                        | Begroten afsluiten nutsvoorzieningen, asbestinventarisatie, (eventuele) asbestverwijdering, sloop en verkoop.                        | 2016                                   |
| <b>Vlietplein 137/138</b><br>(Sporthal Drievliet)        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sloop sporthal</li> </ol>                                                                                                                                                                                                       | Is begroot, gepland en afhankelijk van de ontwikkeling van het plan Driehoek.                                                        | 2016                                   |
| <b>Platanenstraat 6</b><br>(locatie Farelcollege)        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sloop na einde gebruik door Farel.</li> <li>2. Meenemen in toekomstige gebiedsontwikkeling Olmenlaan/Prunuslaan.</li> </ol>                                                                                                     | Begroten afsluiten nutsvoorzieningen, asbestinventarisatie, (eventuele) asbestverwijdering, sloop en (tijdelijke) nieuwe inrichting. | 2017/2018                              |
| <b>Industrieweg 10</b><br>(Gemeentewerf plantsoenpost)   | Visie: woningbouwlocatie Ontwikkelingen BAR afwachten.                                                                                                                                                                                                                    | Begroten afsluiten nutsvoorzieningen, asbestinventarisatie, (eventuele) asbestverwijdering, sloop en nieuwe inrichting.              | Naar verwachting op de langere termijn |

#### 4.4. Nader te onderzoeken panden

Voor onderstaande panden doen we nader onderzoek om te komen tot een visie op en een optimale invulling van deze panden. De uitkomsten van deze onderzoeken worden separaat aan de raad aangeboden. De eventuele financiële consequenties kunnen dan worden meegenomen bij het opstellen van de kadernota 2015.

|                                                                        | <b>Doelstelling nader onderzoek</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Afronding onderzoek</b> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Anjerstraat 4 en 6</b><br>(Percussiegroep en Rode Kruis)            | Huidige verhuur en gebruik is niet kostendekkend.<br><br>Onderzoek: <ul style="list-style-type: none"> <li>Huidige huurder en gebruiker een andere locatie te bieden.</li> <li>Onderzoek naar gebiedsontwikkeling in combinatie met restperceel Bloemenstraat.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                     | Februari 2014              |
| <b>De Genestetstraat 2</b><br>(voormalig Da Vinci College)             | Staat leeg.<br>Nader onderzoek naar mogelijkheden voor een nieuwe kostendekkende invulling.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Februari 2014              |
| <b>Jasmijnstraat 4</b><br>(dependance Farelcollege)                    | Vertrek Farel: najaar 2014.<br>Nader onderzoek naar mogelijkheden voor een nieuwe kostendekkende invulling.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Februari 2014              |
| <b>Koningsplein 2-5</b><br>(Het Plein/Theater)                         | Huurovereenkomst met Optisport loopt tot 1 januari 2015.<br>Nader onderzoek naar complementaire maatschappelijke invulling voor het pand Koningsplein 2-5 en Koninginneweg 150 (deze panden moeten geen concurrent van elkaar worden). Verschillende scenario's uitwerken inclusief financiële consequenties.                                                                                                                                                                                                                 | Februari 2014              |
| <b>Koninginneweg 150</b><br>(voormalige Albeda College/huishoudschool) | O.a. uitvoering geven aan motie 2013 – 131.<br>Nader onderzoek naar complementaire maatschappelijke invulling voor het pand Koningsplein 2-5 en Koninginneweg 150 (deze panden moeten geen concurrent van elkaar worden). Verschillende scenario's uitwerken inclusief financiële consequenties.<br>Met Sport en Welzijn worden afspraken gemaakt over het huisvesten op de Koninginneweg 150 tot 1 januari 2015 van de pilot "Samenwerk". Dit is inclusief beheer en onderhoud buitenruimte en kleine klussen in het gebouw. | Februari 2014              |
| <b>Kievitsweg 153a</b><br>(voormalige KV Bolnes)                       | RLTC heeft aangegeven open te staan voor verplaatsing naar deze locatie. Er moet inzicht komen in de extra kosten voor verplaatsing (bovenop de reeds begrootte renovatie tennisvelden) en wie dit gaat betalen.<br>Bij dit onderzoek hoort ook dat er een uitspraak gedaan moet worden over de invulling van de locatie die RLTC (mogelijk) aan het Dijkje achter laat.                                                                                                                                                      | Februari 2014              |
| <b>Molensteeg 34 en 36</b><br>(woningen)                               | Molensteeg 34 is leegstaand. Stond op de nominatie om te worden gesloopt.<br>Molensteeg 36 wordt (niet kostendekkend) verhuurd.<br>Staat van onderhoud van beide panden is slecht.<br>Er vindt onderzoek plaats naar mogelijke cultuurhistorische waarde van deze panden. Naar aanleiding daarvan wordt een voorstel gedaan.<br><br>Daarnaast is het gezien de onduidelijkheid over de toekomst PC Hooftstraat 2 (gemeentewerf) nog niet mogelijk om een voorstel te doen over een toekomstbeeld voor deze twee adressen.     | Februari 2014              |
| <b>P.C. Hooftstraat 2</b><br>(Gemeentewerf)                            | Wordt betrokken in het onderzoek naar BAR-werven.<br>Tevens mogelijkheden bekijken voor andere (verbeterde) ontsluiting Trelleborg over een klein deel van dit terrein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | (Februari) 2014            |

Sturing en Beleid

|                                                                                                          | Doelstelling nader onderzoek                                                                                                                                                                                                                                                          | Afronding onderzoek |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Windmolen 110/111</b><br>(Dislocatie OBS de Botter)                                                   | Staat leeg.<br>Nader onderzoek naar mogelijkheden voor een nieuwe kostendekkende invulling.                                                                                                                                                                                           | Februari 2014       |
| <b>Oosterparkweg 17</b><br>(Kinderboerderij: aantal panden eigendom Natuur- en Recreatieschap)           | Vanuit het Natuur- en Recreatieschap ligt er een verzoek om het groot onderhoud van hun panden op de Kinderboerderij over te nemen. De kinderboerderij heeft een belangrijke functie voor Ridderkerk.<br><br>Onderzocht wordt wat de (financiële) consequenties zijn van de overname. | Februari 2014       |
| <b>Reijerweg 62</b><br>[WVC Slikkerveer: eigendom S&W en grond pachten zij van de gemeente via erfpacht] | De rol van Sport en Welzijn is voor de gemeente het beheer en exploitatie van sport- en welzijnsaccommodaties. Daar hoort het eigendom van panden niet bij.<br>Meenemen in vervolgdiscussie met Sport en Welzijn en Woonvisie                                                         | Februari 2014       |
| <b>Van Riebeekstraat 3</b><br>[Klinker: eigendom Sport en Welzijn]                                       | De rol van Sport en Welzijn is voor de gemeente het beheer en exploitatie van sport- en welzijnsaccommodaties. Daar hoort het eigendom van panden niet bij.<br>Meenemen in vervolgdiscussie met Sport en Welzijn en Woonvisie                                                         | Februari 2014       |

Drechtwerk heeft nog een recht van opstal in de Gorzen. Zij zijn op zoek naar een geschikte huurder voor dit pand.

| OBJECT                                           | Acties                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gorzenweg 5</b><br>(Pand eigendom Drechtwerk) | Geen<br><i>Mochten wij een geschikte huurder/gebruiker weten dan kunnen wij ze in contact brengen met Drechtwerk.</i> |

#### **4.5. Aandachtspunten Maatschappelijk vastgoed**

Het nadenken en brainstormen over vastgoed en locaties heeft ook wat algemene aandachtspunten opgeleverd:

1. De vergrijzing van Ridderkerk kan in de toekomst gevolgen hebben voor verschillende sportverenigingen in Ridderkerk. Op de middellange termijn verwachten we dat er gekeken moet worden naar de toekomst van de sportparken in Ridderkerk. In het eerste kwartaal van 2014 wordt de Sportnota opgeleverd. De Sportnota zal uitspraken doen over sportaccommodaties en zal ook een uitvoeringsprogramma met onderzoeken bevatten. Dit neemt niet weg dat er op de kortere termijn voor sportpark Ridderkerk en sportpark Bolnes keuzes gemaakt moeten worden. Bij sportpark Ridderkerk gaat het dan om een betere verdeling van sportruimten voor RVVH en KCR. Bij sportpark Bolnes gaat het dan om de op stapel staande investeringen bij RLTC (vervangen tennisvelden).
2. Uit de notitie overcapaciteit onderwijshuisvesting blijkt dat er over niet al te lange termijn behoorlijk wat leegstand is bij verschillende scholen. Ruimte die mogelijk voor andere partijen ook goed te gebruiken is. Het vaststellen van de beleidsparagraaf 9 (uit de notitie overcapaciteit onderwijshuisvesting) is een eerste stap in het beter benutten van schoolgebouwen door andere partijen. Schoolbesturen zijn hierin leidend. Gebruik van leegstaande lokalen door andere partijen levert ook een risico op voor accommodaties die Sport en Welzijn voor de gemeente beheert en voor andere instellingen, zoals kerken, verenigingen en Woonvisie. Hier moet aandacht voor zijn, omdat het doel is om samen te komen tot een betere benutting van het maatschappelijk vastgoed.
3. Bij besluitvorming over vervangende nieuwbouw moet voortaan de nieuwe invulling van de locatie(s) van de bestaande bouw worden meegenomen. Op dat moment kunnen er ook afgewogen keuzes worden gemaakt over locaties die verlaten worden. Investerings, die nodig zijn om de te verlaten locatie om te vormen, kunnen dan direct worden meegenomen in het totaalplaatje richting college en raad.
4. Er zijn landelijke ontwikkelingen, die gevolgen kunnen hebben voor de vraag of het aanbod in ruimte, zoals:
  - a. Naar verwachting worden alle vormen van groepsbegeleiding (dagbesteding) vanuit de AWBZ vanaf 2015 een verantwoordelijkheid voor de gemeente. Verwachting is dan ook dat er in BAR verband groepsopvang gaat plaatsvinden.
  - b. De dalende vraag naar (commerciële) kinderopvang heeft mogelijk gevolgen voor de verhuurbaarheid van verschillende panden.
5. De gemeente vindt het soms ook belangrijk dat er bepaalde locaties komen, zoals bijvoorbeeld Gebouw C, 't Goed en de Metronoom. De gemeente 'garandeert' de exploitanten dat er huurders komen of dringen zonder die garantie aan op realisatie, omdat er zo'n grote behoefte is. Het is dan jammer als achteraf blijkt dat deze gebouwen half leeg staan.
6. Er zijn verenigingen, stichtingen, kerken, die hun eigen gebouw hebben. Het zou goed zijn om hen actief in contact te brengen met andere clubs en verenigingen, die geen eigen ruimten hebben. Dit maatschappelijk vastgoed is vaak wel op gezette tijden beschikbaar. Dit vastgoed is laagdrempelig en levert over het algemeen een belangrijke bijdrage in sociale samenhang.

## 5. Uitvoeringsplan

Na de vaststelling van de spelregels maatschappelijk vastgoed in de raad is het werk nog niet afgerond. Er moeten nog verschillende zaken worden opgepakt. In dit uitvoeringsplan wordt aangegeven wat er nog gedaan moet worden en wanneer dit wordt opgeleverd.

|   | Onderdeel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Oplevering                                                                                                                                       |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Gemeente als regisseur <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoe te organiseren in BAR-organisatie?</li> <li>Opzetten van of aanhaken bij een structureel overleg Woonvisie, Sport en Welzijn aangevuld met schoolbesturen en ander maatschappelijk partners</li> </ul>                                                                                                                                                           | Zomer 2014                                                                                                                                       |
| 2 | Consequenties Spelregels Maatschappelijk Vastgoed <ul style="list-style-type: none"> <li>Voor elk beschikbaar pand tariefstelling bepalen om minimaal kostendekkend te zijn.</li> <li>Verzoeken om ruimte in te beeld brengen en te beoordelen.</li> <li>Consequenties voor Sport en Welzijn en hun huurders in beeld brengen en gevolgen daarvan voor subsidie-aanvragen gemeente.</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tot juni 2014</li> <li>Doorlopend.</li> <li>Termijnen staan in de nieuwe subsidie-verordening.</li> </ul> |
| 3 | <p>Uitvoeren onderzoek voor diverse panden, waarbij eventuele financiële consequenties van keuzes voor de invulling inzichtelijk gemaakt moeten worden. E.e.a. kan na besluitvorming dan in de begroting worden opgenomen.</p> <p>Na besluitvorming over nadere onderzoeken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>plaatsen 'ruimte-vragers' in beschikbare panden.</li> <li>'beheer' van deze panden organiseren.</li> </ul> | <p>Februari 2014 (ivm procedure kadernota 2015)</p> <p>Eind 2014</p>                                                                             |
| 4 | Plannen en in beeld brengen van financiële consequenties van de sloop van de verschillende panden en nieuwe inrichting van de locaties.                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Februari 2014                                                                                                                                    |