

Afwegingskader bezit en afwegingskader verhuur gemeentelijke panden

Auteur: Wilfred Boele.

Met medewerking van Lisenka Vermaas.

Versie: 11 juli 2024

Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding	3
1.1 Waarom gemeenten over vastgoed beschikken	3
1.2 Het Alblasserdamse vastgoed.....	3
1.3 Vragen over verhuur en bezit gemeentelijke panden	4
1.4 Onderzoeken en bestaand beleid.....	4
1.5 Aanvulling nodig	4
1.6 Wat gaat er gebeuren: ontwikkelen en toepassen afwegingskaders	5
1.7 Proces	5
1.8 Opbouw	7
2. Afwegingskader investeren, aanschaffen en afstoten panden.....	8
2.1 Waarom heeft de gemeente panden	8
2.2 Financiële uitgangspunten	8
2.3 Uitgangspunten cultuurhistorische waarde	9
3. Afwegingskader verhuur	10
3.1 Uitgangspunten	10
3.2 Specificatie per domein	11
3.3 Wanneer welk type huurprijs	15
3.4 Ten slotte: benutting panden.....	15
4. Literatuur	16

1. Inleiding

1.1 Waarom gemeenten over vastgoed beschikken

Gemeenten beschikken over vastgoed. Het kan onder meer gaan om zwembaden, schoolgebouwen, kinderboerderijen, transformatorhuisjes, rioolgemalen en gemeentehuizen. Volgens een onderzoek onder 60 gemeenten, verspreid over Nederland (Bouwstenen, 2022), hadden gemeenten in 2021 gemiddeld 148 panden en 163.500 m² bruto vloeroppervlak (BVO) in bezit. Dit komt overeen met ongeveer 1.100 m² BVO per gebouw. Per inwoner was er gemiddeld 1,8 m² BVO beschikbaar en per 1.000 inwoners gemiddeld 1,6 pand.

De reden waarom gemeenten over vastgoed beschikken is in principe dat die gebouwen nu, in het verleden, of (mogelijk) in de toekomst bijdragen aan doelen die de gemeente nastreeft. Hierbij kan het gaan om het uitvoeren van wettelijke taken. Verder kan het gaan om doelen op het gebied van onder meer sport, welzijn, recreatie en cultuur (inclusief erfgoed). Ook is er vastgoed dat is verworven of dat (tijdelijk) wordt aangehouden met het oog op toekomstige opgaven. Denk daarbij aan het mogelijk maken van ruimtelijke (her)ontwikkeling of aan het in staat zijn tot opvangen van een tijdelijke, aanvullende (huisvesting)vraag. Ten slotte heeft een gemeente vastgoed nodig voor haar eigen huisvesting. Dit betreffen 'bureauambtenaren', maar onder meer ook burgerzaken en de buitendienst.

Het is overigens niet zo dat alle panden die nodig zijn voor het realiseren van doelen die de gemeente nastreeft in het bezit van de gemeente moeten zijn. Zo kan de gemeente als doel hebben een bloeiend verenigingsleven te stimuleren, maar is het mogelijk dat een vereniging over een eigen pand beschikt.

1.2 Het Alblisserdamse vastgoed

Ook de gemeente Alblisserdam beschikt ook over een variëteit aan accommodaties. Het zijn er momenteel zestien (Bosma, 2023; Vermaas, 2024).

Acht hiervan zijn accommodaties die momenteel niet door de gemeente worden verhuurd. Vier van deze acht zijn dienstgebouwen van de buitendienst: de gemeentewerf, een onderkomen op sportpark Souburgh en een onderkomen en een opbergruimte op de begraafplaats. Daarnaast betreft het een toiletfaciliteit bij het Lammetjeswiel, de Kinderboerderij en het gebouw nabij 't Nokkenwiel aan het Boerenpad, waarin het Centrum voor Jeugd en Gezin gevestigd is geweest. De laatste is het schoolgebouw De Loopplank. Het is niet toevallig dat dit schoolgebouw momenteel niet als school wordt gebruikt: uitgangspunt van de onderwijswetgeving (WPO/WEC en WVO) is dat het eigendom van schoolgebouwen bij het schoolbestuur ligt (VNG, 2012).

De andere acht accommodaties die in het bezit zijn van de gemeente worden momenteel door de gemeente verhuurd. Een ervan, namelijk De Rederij, wordt gedeeltelijk verhuurd. De andere zeven worden volledig verhuurd. Dit betreft sportcentrum Blokweer (sporthal en zwembad), het Brughuis, Landvast, ParticiPand, de Portier, de Postduif, en de voormalige Brandweerkazerne.

Er zijn door de gemeente ook verschillende gebouwen afgestoten (Vermaas, 2024). In de afgelopen tien jaar gaat het onder meer om een verenigingsgebouw aan de Oost Kinderdijk (overgedragen in 2015), voormalig vestzaktheater Biggelmee (overgedragen per 2019), de gymzaal aan de Weversstraat (einde gebruik in 2019) en de voormalige school aan de Esdoornlaan waarin een kinderdagverblijf gehuisvest is geweest (overgedragen in maart 2024).

1.3 Vragen over verhuur en bezit gemeentelijke panden

Over de accommodaties die in het bezit zijn van de gemeente leven een variëteit aan vragen. Ze kunnen samengevat worden tot de volgende drie:

1. Moeten alle panden wel in het bezit van de gemeente blijven?
2. Is het verstandig en wenselijk te blijven verhuren aan alle partijen waaraan dat nu gebeurt?
3. Passen we typen huurprijzen (op dit moment gebruiken we kostendekkende huur en marktconforme huur) op de juiste wijze toe?

1.4 Onderzoeken en bestaand beleid

Om een zorgvuldig antwoord te kunnen formuleren op de genoemde vragen is er al materiaal beschikbaar. Zo heeft het college, vanwege zijn ambities over de gemeentelijke accommodaties,¹ twee onderzoeken laten uitvoeren, die zijn doorgezet naar de raad. Het eerste onderzoek (Bosma 2023) geeft feitelijke informatie over de negen accommodaties waarin wordt verhuurd (o.a. aantal vierkante meters, aantal ruimten en energieverbruik) en over de huurders (o.a. de huurcontracten en de doelstelling van de gebruikers). Het tweede onderzoek is een vervolg en beoogt een advies te geven over (her)huisvesting van de huidige huurders (schuifoperatie). Ook beoogt het inzicht te geven in de gevolgen van die operatie voor de nu in gebruik zijnde accommodaties (Bosma, 2024: 3).

Verder is er relevant beleid. Zo biedt de Nota Grond- en Vastgoedbeleid enig houvast bij het bepalen wanneer de gemeente als verhuurder op wil treden. En de Nota Prijsbeleid Vastgoed gemeente Alblasterdam en een korte aanvullende notitie uit 2019 bieden informatie over wanneer welk type huurprijs in rekening te brengen.

1.5 Aanvulling nodig

De al beschikbare documenten volstaan echter niet om een volledig antwoord te kunnen geven op de drie vragen. Hieronder wordt dat per vraag toegelicht.

1. Moeten alle panden wel in het bezit van de gemeente blijven?

Het ontbreekt momenteel aan heldere bepalingen over wanneer de gemeente in het bezit van haar panden wil blijven. Ook is er momenteel onvoldoende inzicht in of en zo ja hoe benutting van bestaande accommodaties kan worden vermeerderd.

2. Is het verstandig en wenselijk te blijven verhuren aan alle partijen waaraan dat nu gebeurt?

De documenten voorzien niet in een heldere en uitvoerige afbakening over wanneer de gemeente een rol voor zichzelf ziet weggelegd om als verhuurder op te treden. Dat is een gemis met het oog op het voeren van een consistente koers ten aanzien van wanneer we wel en niet verhuren.

3. Passen we typen huurprijzen (op dit moment gebruiken we kostendekkende huur en marktconforme huur) op de juiste wijze toe?

¹ In het collegeprogramma staat onder meer "dat de huisvesting van maatschappelijke organisaties in ons eigen vastgoed efficiënter kan". Verder staat in het programma onder andere dat bij ParticiPand, de voormalige brandweerkazerne en de Loopplank (kleinschalige) ruimte kan worden vrijgemaakt voor huisvesting van jongeren, ouderen en kwetsbare groepen. Het college meent niet dat die allemaal vrijgespeeld kunnen worden door efficiënter gebruik van het beschikbare vastgoed, maar geeft ook aan dat ze de nieuwbouw van de school het Nokkenwiel als mogelijk alternatief beschouwd: "het kan een multifunctioneel gebouw worden met verhuurbare ruimtes voor maatschappelijke organisaties" (gemeente Alblasterdam, 2022: 4).

Bestaande beleidsdocumenten geven wel enig houvast bij het bepalen wanneer we welk type huurprijs dienen toe te passen, maar tegelijk is het wenselijk de uitgangspunten tegen het licht te houden en aan te passen. Zo rekenen we nu kostendekkende huur aan verschillende partijen, maar is dit voor sommige niet meer te betalen indien ze moeten verhuizen of indien het duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMJOP) wordt uitgevoerd.

1.6 Wat gaat er gebeuren: ontwikkelen en toepassen afwegingskaders

Om tot een zorgvuldig antwoord te komen op de drie vragen, en om tot aanpassingen in de praktijk over te gaan, gaan de volgende stappen worden gezet: het maken en vaststellen van twee soorten afwegingskaders en het maken van een adviesrapport dat voortvloeit uit het toepassen van de afwegingskaders.

Twee soorten afwegingskaders

Om te kunnen komen tot een zorgvuldig advies over hoe verder te gaan met verhuur en met de panden, zijn er twee soorten afwegingskaders ontwikkeld. Deze afwegingskaders helpen ons om consistente en afgewogen beslissingen te nemen over hoe we omgaan met gemeentelijke panden en huurders. Ze zijn te vinden in het vervolg van dit document.

1. Het eerste afwegingskader heeft betrekking op gemeentelijke accommodaties. Het biedt kaders ten aanzien van het investeren, afstoten en aanschaffen van panden.
2. Het tweede afwegingskader heeft specifiek betrekking op verhuur. Dit kader geeft een uitgewerkt antwoord op de vraag wanneer de gemeente een rol voor zichzelf ziet weggelegd om te verhuren. Het gaat ook in op de vraag welk type huurprijs passend is voor welk type huurder.

Een advies waarin de afwegingskaders zijn toegepast

Na vaststelling van de afwegingskaders, worden deze toegepast op de huidige panden en huurders. Om dit voor elkaar te krijgen, zal onder meer alle benodigde informatie over panden en huurders verzameld gaan worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van bestaande documenten en er wordt waar nodig aanvullende informatie opgevraagd. De resultaten van de toepassing zullen uitgewerkt gaan worden in een adviesrapport.

Het betreffende rapport zal per gemeentelijk pand een advies geven over het wel of niet in bezit houden van dat pand. En het zal per huurder een advies geven over het wel of niet doorgaan met verhuren; het type huurprijs (maatschappelijk, kostendekkend en markthuur); en wel of niet verhuizen en indien wel, waarnaar toe.

De te maken afwegingskaders worden niet alleen als basis voor toepassing voor het adviesrapport gebruikt, maar fungeren na vaststelling ook als leidraad bij nieuwe vragen en ontwikkelingen.

1.7 Proces

De raad zal twee keer worden gevraagd een besluit te nemen. Het betreft het vaststellen van de afwegingskaders en het akkoord gaan met het uitvoering geven aan de voorstellen in het adviesrapport. In beide gevallen gaat het in principe om een collegebevoegdheid. Het college kiest er vanwege de maatschappelijke relevantie van de thematiek echter voor om de raad te laten besluiten. Voorafgaand aan het nemen van beide besluiten hebben ook de huurders een rol.

1. Vaststellen afwegingskader

Wanneer	September 2024
---------	----------------

<i>Rol historische vereniging en adviescommissie ruimtelijke kwaliteit</i>	De historische vereniging en de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit worden uitgenodigd tot het geven van een schriftelijke reactie. Dit in het bijzonder met het oog op de uitgangspunten over cultuurhistorische waarde van gebouwen die zijn te vinden in het 'afwegingskader investeren, aanschaffen en afstoten panden'. Indien ze hierop ingaan, zal de reactie toegevoegd worden aan de raadsstukken.
<i>Rol huurders</i>	Huurders krijgen tijdens een bijeenkomst eind augustus/begin september de gelegenheid een zienwijze te geven over de afwegingskaders. Zij doen dit over dezelfde versie als die op dat moment al door het college is doorgeleid naar de raad. Raadsleden worden dan ook opgeroepen aanwezig te zijn bij de bijeenkomst met de huurders. Zij kunnen de zienswijzen van de huurders gebruiken voor het bepalen van hun inbreng tijdens de commissievergadering in september, waarin het kader voorligt. Bij de uitnodiging aan de huurders voor de bijeenkomst worden de afwegingskaders meegestuurd. Huurders worden in de gelegenheid gesteld in aanloop naar de bijeenkomst verduidelijkingsvragen te stellen. Vanwege de eerder ontstane onrust zal er apart contact worden gezocht met de huurders in ParticiPand. In termen van de participatieladder valt de rol van de huurders bij het vaststellen van de afwegingskaders te kwalificeren als 'raadplegen'. Dit vinden we een passende vorm omdat de huurders gebruikmaken van het vastgoed, terwijl de gemeente uiteindelijk eigenaar is.

2. Besluiten over uitvoering geven aan advies per pand en per huurder o.b.v. toepassing afwegingskader

<i>Wanneer</i>	Het doel is dit in december 2024 te laten plaatsvinden.
<i>Rol huurders</i>	Om het afwegingskader verhuur toe te kunnen passen zal huurders gevraagd worden over verschillende zaken informatie aan te leveren. Het gaat niet alleen om feitelijke informatie, maar ook om voorkeuren, bijvoorbeeld qua locatie. Het streven is hiermee rekening te houden in het adviesrapport. In termen van de participatieladder valt de rol van de huurders in deze fase te kwalificeren als 'raadplegen' en ook als 'adviseren'. Dit vinden we een passende vorm omdat we recht willen doen aan ideeën en wensen van de huurders, terwijl we ook recht willen doen aan het feit dat de gemeente uiteindelijk eigenaar is. Voordat het adviesrapport wordt behandeld door de raad, maar niet eerder dan de raad het ontvangt, zal het verstrekt worden aan de huurders. Ook zal inhoudelijke toelichting worden aangeboden. In het adviesrapport zal duidelijk worden gemaakt welke rol de gemeente zal oppakken waar het gaat om, indien van toepassing, ondersteunen bij verhuizen naar een andere gemeentelijke accommodatie of het vinden van een plek buiten het gemeentelijk vastgoed.

Na het vaststellen van het adviesrapport zal tot uitvoering worden overgegaan. Sommige zaken zullen snel uitgevoerd kunnen worden. Voor andere zaken zal, mogelijk als gevolg van bestaande juridische constructies, meer tijd nodig zijn.

1.8 Opbouw

Het vervolg van dit document bestaat uit twee hoofdstukken. Hoofdstuk 2 is het afwegingskader dat betrekking heeft op het investeren in en aanschaffen en afstoten van panden. Hoofdstuk 3 is het afwegingskader dat betrekking heeft op verhuur door de gemeente.

2. Afwegingskader investeren, aanschaffen en afstoten panden

In dit 'afwegingskader investeren, aanschaffen en afstoten panden' wordt eerst (paragraaf 2.1) ingegaan op redenen voor waarom de gemeenten over panden beschikt. Daarna worden enkele financiële uitgangspunten geschetst in het geval van investeringen in groot onderhoud, verduurzaming en revitalisatie (paragraaf 2.2). Ten slotte worden uitgangspunten omschreven die betrekking hebben op panden met een hoge cultuurhistorische waarde.

2.1 Waarom heeft de gemeente panden

Voor (delen van) panden die in bezit van de gemeente zijn of komen geldt in principe dat sprake is van een of meer van de volgende omstandigheden: nodig voor verhuur, nodig voor eigen taken, nodig voor behoud cultuurhistorische waarde, en nodig met het oog op verwachte toekomstige opgaven.

Nodig voor verhuren

Bezit van de ruimte is nodig om te kunnen verhuren aan partijen die daarvoor in aanmerking komen (zie afwegingskader verhuur). Deze voorwaarde heeft niet alleen betrekking op de partijen die in het betreffende pand zijn gehuisvest, maar op het totaal aantal partijen aan wie de gemeente verhuurt. Dit betekent dat het kan dat de gemeente wil blijven verhuren aan partijen die zijn gehuisvest in een bepaald pand, terwijl de gemeente tegelijk besluit datzelfde pand af te stoten.

Nodig voor eigen taken

Bezit van de ruimte is nodig gelet op de taken die de gemeente zelf uitvoert. Dit betreft ambtenaren die nu gehuisvest zijn in De Rederij, maar het betreft ook de buitendienst.

Nodig voor behoud cultuurhistorische waarde

Bezit van het pand is nodig met het oog op het behouden van de cultuurhistorische waarde.

Nodig met het oog op verwachte toekomstige opgaven

Het kan zijn dat we een pand bezitten met het oog op verwachte toekomstige opgaven. Denk hierbij aan het mogelijk maken van ruimtelijke (her)ontwikkeling of het in staat zijn tot het kunnen opvangen van een tijdelijk aanvullende (huisvesting)vraag. Hierbij kan het dus ook gaan om het in de toekomst opvangen van vluchtelingen of statushouders. Kerken of bedrijven kunnen daar ook een rol in spelen, maar het kan wenselijk zijn dat de gemeente ook over een pand beschikt dat mede hiervoor geschikt is. We vinden het namelijk belangrijk dat we voldoende in staat zijn tot het opvangen van plotselinge forse toename in vraag.

We kunnen ook beschikken over vastgoed omdat nog beoordeeld moet worden of het wenselijk of nodig is dat we het bezitten met het oog op verwachte toekomstige opgaven.

2.2 Financiële uitgangspunten

Investerings in groot onderhoud, verduurzaming en revitalisatie kunnen zeer omvangrijk zijn. Het is van belang dat we keuzes maken die voor Alblasterdam haalbaar en betaalbaar zijn. Indien er grote investeringen nodig zijn en we het type accommodatie nodig hebben, zullen we verschillende scenario's overwegen. Die scenario's zijn, naast het doen van investeringen in de betreffende accommodatie, het kiezen voor sloop-nieuwbouw en het afstoten in combinatie met het overnemen van een bestaand pand.

Bij het beantwoorden van de vraag waar we voor kiezen vergelijken we de investeringskosten in het bestaande pand met de kosten van nieuwbouw of het overnemen van een bestaand pand. We

betrekken ook de verwachte omvang van de exploitatiekosten bij elk van de drie opties. Verder vergelijken we de mate waarin de drie opties kunnen voorzien in gebruiksbehoeften.

We letten erop dat we dure investeringen, sloop-nieuwbouw of aanschaf van een bestaand pand alleen doen indien er sprake is van een overtuigend onderbouwde verwachting dat het betreffende vastgoed nog tenminste 20 jaar nodig is voor de doelen die we nastreven. We kiezen voor 20 jaar omdat dit ook de looptijd is van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Zo zorgen we ervoor dat het betreffende pand in goede staat blijft, en dat zijn waarde behouden blijft.

2.3 Uitgangspunten cultuurhistorische waarde

Het is onze voorkeur dat gebouwen met een hoge cultuurhistorische waarde behouden blijven. Tegelijk geldt ook dat het, zoals eerder omschreven, van belang is dat we keuzes maken die voor Alblasterdam haalbaar en betaalbaar zijn.

Een cultuurhistorische waardestelling is behulpzaam bij het vaststellen of een pand een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Indien het gebouw voor een investeringssubsidie van bijvoorbeeld de Rijksoverheid in aanmerking komt, trekken we dat in de financiële vergelijking af van de kosten die de gemeente moet maken.

Het afstoten van een pand kan een manier zijn om recht te doen aan de cultuurhistorische waarde van een gebouw. Uiteraard is het dan wel nodig dat de koper het voornemen heeft recht te doen aan de cultuurhistorische waarde van het pand, en de expertise heeft of kan inschakelen om die waarde te behouden. Hier letten we op bij eventuele verkoop.

3. Afwegingskader verhuur

Zoals ook blijkt uit het afwegingskader investeren, aanschaffen en afstoten panden, is verhuur één van de hoofdredenen waarom een gemeente over accommodaties beschikt. Dat verhuren wordt gedaan met het oog op bepaalde doelen die de gemeente nastreeft. Het bepalen van de kaders voor wanneer de gemeente wil verhuren kan dan ook beschouwd worden als het beantwoorden van de vraag welke doelen de gemeente Alblasserdam nastreeft met het verhuren van vastgoed.

De verschillende doelen hebben telkens betrekking op zaken die wij als het algemeen belang beschouwen. Verder geldt telkens dat volgens ons verhuurderschap door de gemeente nodig is om ervoor te zorgen dat die zaken überhaupt of op de gewenste manier tot stand komen.

De vraag is dan waarom verhuurderschap nodig is. Zonder de pretentie te hebben hierop een volledig antwoord te geven, kan gesteld worden dat de meeste huurders aan wie wij willen verhuren financieel niet in staat zijn een pand aan te schaffen. Voor sommige partijen is huren op de markt financieel ook een brug te ver. Voor anderen geldt dat niet, maar geldt wel dat de markt geen verhuur aanbiedt die aansluit bij de behoeften van de huurder en de gemeente. Zo kan het zijn dat markthuur betekent dat de accommodatie niet passend is, dat de positie van de huurder onwenselijk kwetsbaar wordt en/of dat de partij moet uitwijken naar een locatie die vanuit beleidsinhoudelijke overwegingen onwenselijk is.

Opbouw

In paragraaf 3.1 van dit 'afwegingskader verhuur' staan de uitgangspunten bij het bepalen of een partij voor verhuur bij de gemeente in aanmerking komt. Het eerste uitgangspunt is dat de activiteiten van de partij aansluiten bij de domeinen waarin de gemeente als verhuurder wil optreden, en bij onze keuzes per domein. Informatie over de keuzes per domein zijn te vinden in paragraaf 3.2. Vervolgens is in paragraaf 3.3 te vinden wanneer we welk type huurprijs willen hanteren. Ten slotte wordt een opmerking gemaakt over de benutting van de gemeentelijke panden (paragraaf 3.4).

3.1 Uitgangspunten

Bij het bepalen of we als verhuurder optreden gaan we als volgt te werk:

- a) We toetsen in hoeverre de kenmerken van de betreffende partij aansluiten bij de domeinen waarin we als verhuurder actief willen zijn, en bij onze keuzes per domein (zie paragraaf 3.2). Indien een partij bij meer dan één domein past, versterkt dit in principe de kans dat de gemeente aan zo'n partij verhuurt. Dat neemt niet weg dat het passen binnen één domein voldoende reden kan zijn om te kunnen huren van de gemeente.
- b) Aanvullend op de match met de domeinen en keuzes daarin, kijken we naar hoe de kenmerken van de partij aansluiten bij relevant lokaal beleid.
- c) We kijken naar of en zo ja hoeveel vergelijkbaar aanbod er al is. We willen voorkomen dat de totale hoeveelheid van het betreffende type aanbod hoger is dan wat past bij de Alblasserdamse schaal.
- d) We gaan na in hoeverre zogenaamd uurverhuur (denk aan huur gedurende een vast tijdstip per week) volstaat. Indien het volstaat kan de betreffende partij niet direct bij de gemeente huren. Wel kan de partij zich dan melden bij een exploitant aan wie de gemeente verhuurt. De gemeente Alblasserdam verhuurt haar panden of ruimtes namelijk alleen voor permanent gebruik door een partij, waaronder ook exploitatie voor uurverhuur door de betreffende huurder wordt verstaan.
- e) We vragen aan de partij die bij ons wil huren of ze bij een marktpartij of bij een andere niet-markt partij (denk aan MFC Maasplein, dat in bezit is van Woonkracht10) kunnen huren, en

zo ja, wat daarvan volgens hen de voor- en nadelen zijn. De uitkomst hiervan geven we een plek in de afweging of we wel of niet gaan verhuren.

Verhuur buiten hierboven geformuleerde uitgangspunten

Voor verhuur buiten de hierboven geformuleerde uitgangspunten zien we alleen een mogelijkheid indien er (een ruimte in) een pand beschikbaar is, en indien we stellig verwachten dat we die niet op korte termijn nodig hebben.² En dan nog zijn we terughoudend. Dat komt omdat we willen voorkomen dat verhuur aan de betreffende partij leidt tot de verwachting dat we ten aanzien van de betreffende huurder een blijvende verplichting of verantwoordelijkheid hebben. Voor verhuur buiten de geformuleerde uitgangspunten is een voorwaarde dat het gaat om een partij die activiteiten verricht die aansluiten bij doelen of ambities van de gemeente.

3.2 Specificatie per domein

Dit zijn de domeinen waarin de gemeente een taak als verhuurder ziet weggelegd: sport, cultuur, verenigingen, educatie en media, recreatie, sociaal domein en samenkracht en burgerparticipatie.³

In het vervolg van deze paragraaf wordt gespecificeerd wanneer we in elk van de domeinen als verhuurder willen optreden. Deze specificatie is gebaseerd op verschillende uitgangspunten. Die uitgangspunten wijzen niet met elkaar één richting op, maar hebben er juist toe geleid dat we een balans hebben aangebracht in de keuzes. De uitgangspunten zijn de volgende:

- a) recht doen aan het karakter van Alblasserdam zoals zich dat in de loop der tijd heeft ontwikkeld;
- b) verstandig met het oog op toekomstige ontwikkelingen (denk bijvoorbeeld aan vergrijzing);
- c) voorkomen dat het beroep op ons vastgoed te groot wordt;
- d) de gemeentelijke verplichtingen die uit het afwegingskader voortvloeien overzichtelijk en beheersbaar houden.

3.2.1 Sport

Sport en beweging zijn belangrijk: ze hebben een positieve invloed op de fysieke en mentale gezondheid. Daarnaast kunnen ze onder meer bijdragen aan het versterken van sociale netwerken, het cognitief vermogen verhogen en arbeidsproductiviteit doen toenemen (min. SZW, 2023). In het akkoord van het Alblasserdamse college dat in juni 2022 van start is gegaan staat in dit verband: "in een fit en groen dorp zijn goede, moderne sportfaciliteiten van grote waarde" (gemeente Alblasserdam, 2022: 8).

Er zijn drie locaties waarin de meeste sportfaciliteiten van ons dorp zijn geconcentreerd. Dit zijn sportcentrum Blokweer, sportpark Souburgh en sportpark Molenzicht. We vinden het belangrijk dat in het bijzonder verenigingen zich binnen deze accommodaties kunnen ontplooiën.

Sportcentrum Blokweer is in het bezit van de gemeente. We verhuren deze aan de Beheer Stichting Sport Alblasserdam (BSSA), en willen daarmee doorgaan. De BSSA zorgt ervoor dat diverse sportverenigingen (zoals zwem- en poloclub De Wiekslag en volleybalvereniging Smash'66) een deel van de accommodatie bepaalde tijdvakken per week kunnen huren. Bij Souburgh en Molenzicht is de

² Het zal in principe gaan om een pand of een locatie die wacht op (her)ontwikkeling.

³ De samenstelling van de domeinen is ontleend aan de zogenaamde taakvelden van gemeenten.

gemeente alleen bezitter van de velden⁴; de accommodaties zijn in het bezit van de betreffende vereniging of stichting⁵.

Partijen die urenverhuur van de accommodaties op Blokweer, Souburgh of Molenzicht willen, kunnen zich wenden tot de BSSA of tot de eigenaar op Souburgh of Molenzicht. Ze kunnen eventueel ook bij hen terecht met het verzoek een deel van een accommodatie structureel te huren.

Sportverenigingen die een pand (willen) huren van de gemeente

Er zijn enkele Alblasserdamse verenigingen die als sportvereniging gekwalificeerd kunnen worden en die structureel een pand van de gemeente huren. De gemeente meent dat dergelijke partijen in eerste instantie moeten proberen buiten de gemeente om een voorziening te vinden, bijvoorbeeld door zelf een pand aan te schaffen. Indien dit niet lukt, en indien de vereniging heeft kunnen aantonen waarom uurverhuur niet volstaat, blijft de gemeente bereid te kijken of er in de bestaande voorraad aan accommodaties ruimte is om aan dergelijke verenigingen te verhuren. Indien de partij om wat voor reden dan ook niet verder kan in het betreffende pand is het aan de huurder om een vervangende accommodatie te zoeken.

3.2.2 Cultuur

Onder cultuur verstaan we activiteiten als kunst, muziek, dans en toneel. In ons dorp zijn er verschillende personen en verenigingen die zich bezighouden met cultuur, en daarmee zijn ze van toegevoegde waarde voor de Alblasserdamse samenleving. Waar het gaat om kunst geldt bijvoorbeeld dat het een waardevolle tegenkracht kan zijn in een samenleving waarin "rationalisering en rendement dominante thema's zijn" (Van Engelshoven, 2018). En zoals beschreven in de inleiding van de meest recente cultuurnota van Alblasserdam draagt cultuur, in de brede zin van het woord, bij "aan de beleving en ontwikkeling van de dorpsgemeenschap" (gemeente Alblasserdam, 2019).

Ons cultureel centrum Landvast vervult een sleutelrol in ons lokale culturele aanbod. Zo zijn er verschillende culturele verenigingen die daar bij elkaar komen. Over die verenigingen gesproken: onze positie ten opzichte van verhuur aan culturele verenigingen komt overeen met de al geschetste positie ten aanzien van verhuur aan sportverenigingen. In het kort: vaak volstaat uurverhuur en indien dat niet zo is, kunnen we als verhuurder optreden indien er in de bestaande voorraad ruimte is.

Natuurlijke personen, stichtingen en partijen met een winstoogmerk die zich bezighouden met kunst, muziek, dans of toneel kunnen voor uurverhuur een beroep doen op betreffende partijen waaraan de gemeente verhuurt. We zien voor de gemeente in beginsel geen rol om als verhuurder aan dergelijke partijen op te treden. We maken hierbij een uitzondering voor enkele kunstenaars. Gelet op hun inkomen (CBS, 2021) is het namelijk voor nogal wat kunstenaars niet op te brengen om op de markt te huren, terwijl een eigen of gedeelde werkplaats nodig is om te kunnen werken. Dat we ons beperken tot niet meer dan enkele kunstenaars vinden we passen bij de schaal van Alblasserdam.

⁴ Ter aanvulling: de gemeente beschikt over een accommodatie op Souburgh die gebruikt wordt door de buitendienst. Daarnaast beschikt de gemeente via de Gemeenschappelijke Regeling Sportpark Souburgh (GRSS) over alle velden van Souburgh, minus de padelbanen. De velden worden door de GRSS verhuurd aan de verenigingen.

⁵ De gemeente heeft bij de ontwikkeling van tenminste een deel van de panden een financieel faciliterende functie gespeeld.

3.2.3 Verenigingen

Een wezenlijk kenmerk van Alblasserdam is het rijke verenigingsleven. Dat is waardevol. Zo dragen verenigingen bij aan vorming en aan ontplooiing van talent, en daarnaast ook aan vermaak en aan ontspanning.

Onze positie ten opzichte van verhuur aan sportverenigingen en culturele verenigingen is hierboven al geschetst. De inhoud van die positie komt overeen met onze keuzes ten aanzien van verhuur aan andere verenigingen: vaak volstaat uurverhuur, en indien dat niet zo is, kunnen we als verhuurder optreden indien er in de bestaande voorraad ruimte is.

3.2.4 Educatie en media

Het is van belang dat Alblasserdamse inwoners laagdrempelige mogelijkheden hebben om zichzelf verder te ontwikkelen. De lokale bibliotheek aan wie we als gemeente verhuren speelt in dat verband een sleutelrol (zie ook Oomes, 2015). Voor verenigingen of andere partijen die zich bezighouden met aan de bibliotheek gelieerde activiteiten (denk aan taallessen) is de bibliotheek een geschikte plek om hun activiteiten te ontplooiën.

De gemeente vindt een goede lokale persvoorziening van belang. Ze ziet echter geen reden om aan de lokale schriftelijke pers een ruimte te verhuren. Wat ons betreft worden omroepen die voor meer dan een gemeente actief zijn niet in onze gemeente, met onze beperkte ruimte, gehuisvest.

3.2.5 Recreatie

Onder meer vanwege de nabijheid van de polders en de molens van Kinderdijk heeft Alblasserdam een recreatieve functie. We staan in beginsel niet negatief tegenover verhuur aan partijen zonder winstoogmerk die iets toevoegen aan het recreatief profiel van Alblasserdam. Aan recreatiepartijen met een winstoogmerk vragen we via de markt een ruimte te huren of te kopen.

3.2.6 Sociaal domein

Met het sociaal domein worden hier publieke en private organisaties bedoeld die zich bezighouden met ondersteuning van inwoners in de drie domeinen waarin de rol van gemeenten door decentralisaties sterk is toegenomen. Het betreft het domein van bestaanszekerheid en toeleiden naar werk, het domein van maatschappelijke ondersteuning en het domein van jeugdzorg. Veel van de gedecentraliseerde activiteiten gebeuren door regionaal opererende diensten: de GR Sociaal en de GR DG&J. Dat neemt niet weg dat we het, vanuit beleidsinhoudelijke en vanuit financiële overwegingen, van groot belang vinden dat er op lokaal niveau een sterk aanbod is.

De gemeente ziet het als haar rol om als verhuurder op te treden voor organisaties die erop zijn gericht dienstverlening binnen deze domeinen aan te bieden die aansluiten bij onze beleidsvoorkeuren en die daarvoor structureel een eigen ruimte nodig hebben. We hebben daarbij ook opvattingen over de locatie. Met het oog op de onderlinge samenwerking en daarmee de kwaliteit van de dienstverlening vinden we het wenselijk dat organisaties die behoren tot de zogenaamde eerste schil zoveel mogelijk met elkaar in één pand zijn gevestigd. En om het bereik hoog te laten zijn hechten we eraan dat het gaat om een centraal gelegen locatie. Voor andere organisaties in dit domein kan het juist wenselijk zijn dat ze in een specifieke wijk of buurt zijn gevestigd.

3.2.7 Samenkracht en burgerparticipatie

Dit domein verwijst naar een variëteit aan activiteiten die met elkaar gemeen hebben dat ze gericht zijn op een bepaalde vorm van participatie. De gemeente hecht aan participatie; het bevordert de leefbaarheid van ons dorp. We beschrijven onze positie in dit brede domein door bij elkaar vier subdomeinen te onderscheiden:

Maatschappelijk werk, cultureel werk en welzijnswerk

Hieronder vallen jongerenwerk, wijkopbouw, het ondersteunen van op participatie gerichte burgerinitiatieven, het ondersteunen van vrijwilligers en mantelzorg en activiteiten gericht op bestrijding van eenzaamheid en voorkoming van gebruik van de GGZ. Het zijn stuk voor stuk belangrijke activiteiten voor een leefbaar en vitaal dorp. Het zijn ook taken die door ontwikkelingen zoals vergrijzing of toename van depressie onder jongeren extra gewicht kunnen krijgen. We zien een rol voor verhuur aan enkele professionele organisaties die als doel hebben zich meerdere dagen per week met deze taken bezig te houden. Vanuit beleidsinhoudelijke overwegingen kan het wenselijk zijn dat de betreffende organisaties zich onder hetzelfde dak of nabij organisaties bevinden die zich bezighouden met uitvoerende taken in het sociaal domein (zie paragraaf 3.2.6).

Ontmoeting en verbinding

Hieronder vallen allereerst laagdrempelige inloopfaciliteiten. Het zijn belangrijke zaken voor een vitaal en fit dorp. We vinden het belangrijk dat we verhuren aan partijen die invulling geven aan een inloopfaciliteit. We doen dit bij voorkeur in gebouwen met meerdere functies. Dat komt efficiency van de ruimte ten goede en verlevendigt zo'n gebouw. Het is mogelijk dat we ook huren aan een partij die de inloopfaciliteit van een impuls voorziet, zoals een cateraar.

We wijzen erop dat er in ons dorp relatief veel woningen zijn die onderdeel zijn van een zogenaamde geclusterde woonvorm (Boele en Otterspeer, 2024). In zo'n woonvorm zijn er tenminste vijf wooneenheden, wonen relatief veel ouderen en is er een ruimte aanwezig die is gericht op ontmoeting. Dit maakt het realiseren van inloopfaciliteiten niet overbodig, maar we geven het wel een plek in de afweging over nut en noodzaak van een specifiek geval.

Ontmoeting en verbinding verwijst ook naar recreatieve activiteiten en cursussen gericht op ontmoeting, ontspanning en ontplooiing. Hiervoor is volgens ons geen structurele verhuur bij de gemeente nodig. De activiteiten kunnen plaatsvinden in een inloopfaciliteit, maar ook in andere (delen van) accommodaties, waaronder accommodaties die niet in het bezit zijn van de gemeente, zoals De Pion of het MFC Maasplein.

Kinderopvang

We zien in principe geen rol voor de gemeente weggelegd om als verhuurder van een losstaande kinderopvanglocatie op te treden (daaronder valt onder andere ook peuteropvang en buitenschoolse opvang). In dit verband wijzen we erop dat we, zoals omschreven in ons Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs (Drenth en Scherer, 2020), samen met schoolbesturen en kinderopvang inzetten op de vorming van (integrale) kindcentra: in die centra is onder andere ruimte voor kinderopvang.

Ondersteuning aan vluchtelingen en statushouders

We zien een rol voor de gemeente om te verhuren aan een of een enkele partij die structureel een ruimte nodig heeft voor het bieden van ondersteuning aan vluchtelingen en/of statushouders. Het kan namelijk wenselijk zijn dat dergelijke ondersteuning dichtbij de betreffende doelgroep wordt aangeboden. Ook is het mogelijk dat we verhuren in het kader van het bieden van opvang aan vluchtelingen of statushouders.

3.2.8 Andere overheidsorganisaties

Het kan belangrijk zijn dat andere overheidsorganisaties een ruimte van ons structureel kunnen gebruiken. We zullen altijd zorgvuldig naar nut en noodzaak kijken.

3.3 Wanneer welk type huurprijs

In principe kostendekkende huurprijs

We kiezen in principe voor een kostendekkende huurprijs. We doen dit onder meer omdat het hanteren van deze huurprijs tot duidelijkheid en transparantie leidt. Meer concreet: het zorgt voor inzicht in de kostprijs van het aanhouden van het pand. Het is mogelijk dat de gemeente een huurder subsidie verleent die betrekking heeft op (een deel van) de huurkosten.

In sommige gevallen wijken we af van een kostendekkende huurprijs. We kiezen dan voor zogenaamde marktconforme huur of voor maatschappelijke huur.

Marktconforme huurprijs

Bij verhuur aan partijen met een winstoogmerk rekenen we in principe minimaal de marktprijs. Dit is nodig om marktbederf tegen te gaan.

Maatschappelijke huurprijs

Van een maatschappelijke huurprijs is sprake wanneer gehuisveste instellingen of verenigingen minder betalen dan de kostprijsdekkende huurprijs. De maatschappelijke huurprijs kunnen we toepassen bij verhuur aan partijen voor wie het betalen van kostendekkende huur teveel gevraagd is en die niet door ons worden gesubsidieerd.

3.4 Ten slotte: benutting panden

De gemeente wil voorkomen dat ruimtes onnodig leegstaan of slechts beperkt worden gebruikt. Dit laatste kan betekenen dat van een huurder aan wie we willen blijven verhuren, wordt verlangd te verhuizen. Dit zal altijd in overleg met de huurder gebeuren. We zullen ons rekenschap geven van diens voorkeuren en belangen.

4. Literatuur

Boele, W. en D. Otterspeer (2024), *Wonen met zorg*. Hoofdstuk 5 van de concept woonzorgvisie Alblasserdam met de titel 'wonen in een fit en groen dorp: woonzorgvisie gemeente Alblasserdam 2024-2040'.

Bosma, H. (2023), *Rapportage Fase 1 Onderzoek Maatschappelijk Vastgoed: gemeente Alblasserdam, versie 01-05-2023*

Bosma, H. (2024), *Rapportage Fase 2 Onderzoek Maatschappelijk Vastgoed: gemeente Alblasserdam, versie 31-01-2024*

Bouwstenen (2022), *Gemeentelijk vastgoedmanagement 2022. Resultaten landelijk onderzoek*

CBS (2021), *Monitor Kunstenaars en andere werkenden met een creatief beroep*, 2021

Drenth, M.S. en J.M. Scherer (2020), *Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs (def) 2019-2039*

Gemeente Alblasserdam (2022), *Samen zijn we Alblasserdam: coalitieakkoord 2022-2026*, [URL: Coalitieakkoord - Gemeente Alblasserdam](#).

Oomes, M. (2015). *De maatschappelijke waarde van openbare bibliotheken. Een enquêteonderzoek*. Den Haag: KB.

Min. SZW (2023), *Nederland beweegt*.

Van Engelshoven, I. (2018). *Cultuur in een open samenleving*. Den Haag: Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Vermaas, L. (2024), *portfolio vastgoed Alblasserdam*. Document voor ambtelijk gebruik.

VNG (2012), *Eigendom gebouwen en eigendomsoverdracht*, URL: [Eigendom gebouwen en eigendomsoverdracht | VNG](#).