

VASTGOEDNOTA 2020 Stichtse Vecht

Advies Sportraad Stichtse Vecht

Aan het college van burgemeester en wethouders gemeente Stichtse Vecht

Inleiding

De nota en daarmee ook het raadsvoorstel/besluit heeft betrekking op een breed scala aan gemeentelijke accommodaties. De Sportraad beperkt zich tot advisering over de gemeentelijke visie op de accommodaties voor binnen- en buitensport. De samenvatting in de nota bepaalt de volgorde van onze opmerkingen.

In de kadernota van 20 mei 2016 staat onder hoofdstuk 6:

In 2012 startten we met een totale portefeuille van 129 objecten (155 adressen). Mede op basis van de kernanalyses is de shortlist van april 2015 opgesteld en resulteert na verkoop een portefeuille met 102 objecten. Een reductie tot ca. 80%. Wanneer de brandweerkazernes, woningen en scholen worden overgedragen c.q. verkocht, dan resulteert een compacte portefeuille van 50 objecten. Oftewel 40% van de oorspronkelijke portefeuille. Met deze compacte en strategische portefeuille kan worden voldaan aan de gewenste doelstelling vitale kernen.

Conclusie:

In 2012 werd gestart met 129 objecten. In 2015 resteerde na verkoop nog 102 objecten. Een reductie van 27 objecten in 3 jaar. De Vastgoednota 2020 handelt over een portefeuille van nog 95 objecten. In de periode tussen 2015 en 2020 (5 jaar) zijn dus 7 objecten onttrokken aan de voorraad. (globaal 1,5 object per jaar). In de vervolgnota 2016 was het beoogde doel een vastgoedportefeuille in stand te houden van 50 objecten. Derhalve dienen nog 45 objecten te worden afgestoten om aan de doelstelling te voldoen. Afgezet op het tempo van de afgelopen 5 jaar bedraagt de looptijd bij een reductie t.o.v. 2015 maar liefst ca.30 jaar. Dit kan niet de bedoeling zijn.

Advies 1: De Sportraad vindt dat in de nota een tijdpad (meerjarenplanning) opgenomen moet worden voor de realisatie van de doelstellingen.

1. Doelen van vastgoedbeheer

De Sportraad stemt in met de visie op het gemeentelijk vastgoed.

Wel merken we op dat in de kadernota 2016 het faciliteren van sportbeoefening wordt bestempeld als een wettelijke taak. Elders in de nota wordt gesteld dat sportbeleid voor gemeenten geen wettelijke taak is. Met betrekking tot het gebruik van de gymzalen wordt aangegeven dat scholen ook recht hebben op vierkante meters voor bewegingsonderwijs. Neen, de voor het basisonderwijs benodigde gymzalen vloeien voort uit de onderwijswet als wettelijke verplichting en niet onder sport. Sportverenigingen kunnen buiten de blokken van de basisscholen ook gebruik maken van de accommodatie.

Advies 2: In de nota eenduidig aangeven dat sport geen wettelijke taak is voor de gemeente.

Over de omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille merken wij de volgende omissies op: In de nota is een tabel opgenomen die inzicht zou moeten geven in de samenstelling van de vastgoedportefeuille. Met betrekking tot de sportaccommodaties wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen gymzalen en sportzalen. De Sportraad ziet zowel Bloemstede als Fazantenkamp als sportzalen. Ook zijn de sporthal Safari en de dubbele gymzaal in 't Kikkerfort niet benoemd.

Tabel verschillen

vastgoedcategorie	type vastgoed	Objecten vlgs. Nota	Objecten vlgs. Sportraad
binnensportaccommodaties	gymzalen	7	8
binnensportaccommodaties	sportzalen	0	2
binnensportaccommodaties	sporthallen in Kockengen, Breukelen en Maarssen	4	3
binnen- en buitensport accommodaties zwembaden	zwembaden De Koet, Kikkerfort en Safari	3	3
buitensportaccommodatie	IJsbaan Breukelen	1	1

Advies 3: In de vastgoedportefeuille de aangegeven objecten vlgs. Sportraad benoemen en aanvullen met de sporthal Safari en de dubbele gymzaal in 't Kikkerfort.

2. Gemeentelijke vastgoedorganisatie

1. De gemeente streeft naar de invoering van een regie vastgoedorganisatie.

De nota geeft geen definitie van het begrip regie-vastgoedorganisatie. In Maarssen is sinds 2015 een beheerovereenkomst van kracht met Sportfonds Stichtse Vecht. De overeenkomst moet in 2021 worden verlengd. De evaluatie van de overeenkomst start in de loop van 2020. De resultaten daaruit kunnen gebruikt worden als input voor de invoering van de toekomstige regievorm. Daarbij dienen de volgende afwegingen te worden gemaakt:

Wat waren vooraf de verwachtingen van de overeenkomst met Sportfonds m.b.t. zaalhuur en gebruik door verenigingen:

- Directe lijnen qua afspraken huur
- Directe lijnen qua afspraken klachten en onderhoud (zaalruimte, opslag en inventaris)
- Initiatieven Sportfonds voor gebruik openstaande zaalruimte.
- Goede aansluiting horeca met de verhuur zaalruimte

Wat zijn de toekomstige mogelijkheden:

- Verlenging overeenkomst Sportfonds (scheiding zwembad en sportzalen)
- Nieuwe aanbesteding (Maarssen of heel Stichtse Vecht)
- Alles onderbrengen in een stichting (heel Stichtse Vecht)
- Alles weer onder beheer gemeente (sport/onderwijs of vastgoed?)

Aandachtspunten: wat zijn de voor en nadelen

- Financieel
- vakkennis
- personeel
- efficiëntie
- bezetting
- stimulering sport
- klantvriendelijkheid

Advies 4: a. in de nota een heldere definitie opnemen voor de regie-vastgoedorganisatie.
b. de evaluatie van de overeenkomst met Sportfonds Stichtse Vecht als leidraad voor de toekomstige vastgoedorganisatie laten gelden.

2. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om vastgoed behorende tot de categorie binnen- en buitensport te verzelfstandigen

A. Standpunt t.a.v. gymzalen en sportzalen

Bij de binnensport zijn er naast de scholen altijd meerdere gebruikers per accommodatie.

De verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud is vanwege het onderlinge verschil in gebruik moeilijk vast te leggen. De zelfredzaamheid van deze gebruikers is doorgaans ook minder dan bij de gebruikers van buitensportaccommodaties. Deze verenigingen (en ook de scholen) kennen alleen de zorg voor hun eigen materialen. Derhalve blijft het de vraag of we de gymzalen wel in regie moeten onderbrengen bij derden. De gemeente blijft wettelijk verantwoordelijk voor de instandhouding van gymzalen t.b.v. de basisscholen en de verenigingen gebruiken de restruimte.

B. standpunt t.a.v. sporthallen

De sporthallen worden doorgaans niet voor basisschooluren gehuurd. De verenigingen die hier sporten zijn veelal ook groter. Een sporthal is ook gemakkelijker te verhuren voor wedstrijden en evenementen, waardoor de exploitatie door één of meerdere gebruikers interessant kan zijn.

C. standpunt t.a.v. buitensportaccommodaties (zwembad de Koet en IJsclub)

Hiervoor verwijzen wij naar het lopende harmonisatietraject buitensport en de advisering daaromtrent.

Advies 5: voorshands geen initiatief nemen om gym- en sportzalen af te stoten tenzij zich situaties voordoen zoals opheffing van basisscholen, functieveranderingen en nieuwbouw.

3. Strategisch portefeuilleplan

BIJLAGE 2. Portefeuilleplan

Adres accommodatie	Plaats	Soort object	A	B	C	D	E
			Consolideren	investeren	Heroverwegen	afstoten	Vervangende nieuwbouw
Bloemstede 223	Maarssen	sportzaal					
Fazantenkamp163	Maarssen	sportzaal					
Zwanenkamp 1306	Maarssen	gymzaal					
Bisonspoor 237	Maarssen	zwembad					
Bisonspoor 237	Maarssen	sporthal					
Gaslaan 12	Maarssen	gymzaal					
Huis ten Boschstraat 7	Maarssen	gymzaal					
M.A. de Ruyterstraat 2A/2B	Maarssen	gymzaal					
Schepersweg 14A	Breukelen	zwembad					
Schepersweg 14A	Breukelen	gymzaal					
Broekdijk Oost 38	Breukelen	sporthal					
Straatweg 185 B	Breukelen	ijsclub					
Doude van Troostwijk 20	Nieuwer ter Aa	gymzaal					
Fetha 14	Vreeland	gymzaal					
Keizer Ottolaan 15	Loenen	gymzaal					
Sportweg 3	Kockengen	zwembad					
Sportweg 4	Kockengen	sporthal					

NOOT: In de Nota worden de Schepersweg en Bisonspoor alleen genoemd als zwembad. Bij Schepersweg behoort nog een dubbele gymzaal Er zijn dus 3 sporthallen (Bisonspoor, Kockengen en Stinzenhal) en 2 sportzalen (Bloemstede en Fazantenkamp), 8 gymzalen, 1 buitenzwembad, 2 binnenzwembaden en een (buiten)ijsbaan. Totaal 17 accommodaties.

Advies 6: De 5 prestatievelden van de objecten op de scorekaarten zijn met verschillende kleuren gekwalificeerd. Dit neigt naar een subjectieve benadering. Aan de onderliggende input ligt ongetwijfeld een gedetailleerde kwaliteitsmeting ten grondslag. Om alle twijfel weg te nemen zien wij graag de meetresultaten.

Advies 7: De Sportraad wil graag beantwoording/toelichting op de volgende vragen/stellingen:

- Daar waar sprake is van **Consolideren (6 situaties)** ondersteunt de Sportraad het voornemen van de gemeente.
- Daar waar sprake is van **Heroverwegen (3 situaties)** vernemen wij graag welke maatstaven worden aangelegd bij die heroverwegingen. Gymlokaal M.A. de Ruyterstraat is eigendom van de stichting scholengemeenschap.
- Daar waar sprake is van **Afstoten (3 situaties)** dient per situatie bekeken te worden of er overeenstemming bereikt kan worden met de verenigingen die nu gebruik maken van de accommodatie. Te meer ook omdat de inventaris aangeeft dat hier al een bijzondere vorm van zelfstandigheid heeft plaatsgevonden (overwegen om de ijsclub en het zwembad onder het regime van de harmonisatie buitensportaccommodaties te brengen).
- Daar waar sprake is van **Vervangende Nieuwbouw (4 situaties, waarvan 3 in Maarsse)** missen wij in de rubricering een aanduiding in de kolom Investeren. Als er gesproken wordt over een **Vervangende Nieuwbouw** dient er ook te worden aangegeven welke ideeën er zijn met betrekking tot het inzetten van Investeren (in Nieuwbouw). Gaarne een nadere rubricering per object opnemen.
- Bij alle sportgebouwen die in Maarsse in beheer en onderhoud zijn van het Sportfonds staat dat de huren naar het Sportfonds gaan. En dat deze een negatief financieel rendement hebben; dit is geen gezonde situatie. **En geeft in feite aan dat daar waar er sprake is van een regie functie de gemeente het overzicht op de financiën verloren heeft.**

4. Beheer en onderhoud

De nota spreekt over het onderhoud streefniveau dat wordt vastgesteld op niveau 3 (NEN 2767*)

Advies 8: Uitgaand van een vastgoedorganisatie die “in control” is dient niet alleen te worden gestreefd naar, maar z.s.m. worden voldaan aan het besluit niveau 3 (NEN2767).

Voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud is de voorziening vastgoed in de afgelopen jaren gevuld met reserveringen voor groot onderhoud waarop niets is uitgegeven. De voorziening is doorgeschoven naar 2020.

Het MJOP is de basis voor de aanbesteding van de onderhoudscontracten. Daarin worden ook de financiële gevolgen benoemd. Al in oktober 2019 deelde de gemeente aan de Sportraad mee dat het MJOP in februari 2020 gereed zou zijn. Dat betekent dat de financiële consequenties van het wegwerken van de van het achterstallig onderhoud nu al bekend moeten zijn. Daarmee kan per direct een start worden gemaakt met het op orde brengen van de basis en wegwerken van achterstallig onderhoud.

Advies 9: Een dekkingsvoorstel voor het wegwerken van de totale kosten achterstallig onderhoud voor zowel de binnensport als de buitensport in het raadsvoorstel opnemen.

*Kan ik NEN 2767 gebruiken voor onderhoudscontracten?

**Citaat: Het uitvoeren van een conditiemeting conform NEN 2767 kan onderdeel vormen van een onderhoudscontract. Hiermee kunnen leverancier en afnemer overeenkomen dat de technische staat van het beheerobject periodiek wordt vastgesteld aan de hand van een conditiemeting volgens NEN 2767. Op basis van de uitkomsten kunnen beslissingen genomen worden ten aanzien van het onderhoud van het beheerobject.*

Advies 10: bij aanbesteding van alle onderhoudsbestekken de conditiemeting en het onderhoudsniveau conform NEN 2767 als basis hanteren.

5. Kadern voor afstoten vastgoed

Het raadsvoorstel geeft ons aanleiding om stil te staan bij de volgende onderdelen daar uit

1. De vastgoednota vormt het beleidskader voor toekomstig vastgoedmanagement en geeft sturing aan de vorming van een vastgoedorganisatie die namens college en raad adequaat vastgoedmanagement uitvoert.
2. De gemeente richt zich daarbij op haar kerntaken, te weten de huisvesting van de eigen organisatie en het faciliteren van wettelijke taken, zoals ~~gelegenheid bieden voor sportbeoefening~~, begraven, afvalverwijdering en onderwijs.
3. De gemeente streeft daarbij naar verduurzaming van haar vastgoed bij nieuwbouw, onderhoud en exploitatie van de accommodaties.

Advies 11: “ **gelegenheid bieden voor sportbeoefening**” is impliciet opgenomen in de wetgeving voor het basisonderwijs.

6. Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Geraadpleegd document: **Routekaart klimaatneutraal Stichtse Vecht 2030**

Hoofdstuk: **Pijler gemeente voorbeeld**

- Wat gaan we doen?
- Gemeentelijke gebouwen:

“Als gemeente geven we zelf het goede voorbeeld. Binnen deze pijler doelen we op het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed. Maatschappelijke instellingen zoals scholen en sportverenigingen worden hier ook toe gerekend. Gemeentelijke gebouwen We willen dat de gemeentelijke gebouwen uiterlijk in 2022 klimaatneutraal zijn. De komende jaren blijven we werken aan het verduurzamen van het gemeentelijke gebouwenbestand. Daar hoort ook een ‘schoon’ gemeentelijke wagenpark bij. Concreet zijn we al begonnen met verduurzamen van sporthallen. De gemeente kan de komende jaren grote stappen zetten in energiebesparing”.

In 2020 wordt gewerkt aan een uitvoeringsplan.

Advies 12: De Sportraad stemt in met de aanpak om zowel bij grotere renovaties als bij klein onderhoud de duurzaamheid direct te verbeteren. Uiteraard binnen het gestelde tijdspad van de routekaart klimaat.

7. Vervolgstappen

In de nota worden de volgende vervolgstappen voorgesteld.

1. De basis op orde
2. Achterstallig onderhoud wegwerken bij de kernvoorraad

Advies 13: Nu het MJOP bekend is en de financiële middelen beschikbaar zijn kan per direct worden overgegaan tot het uitvoeren van de noodzakelijke inhaalslag achterstallig onderhoud voor de sportaccommodaties.

Parallel hieraan kan gewerkt worden aan het inventariseren van de data voor de basis op orde.

3. Afstoten van vastgoed zodat de kernvoorraad behouden kan blijven
4. Verduurzaming van de kernvoorraad

Advies 14: De plannen voor de verduurzaming van sportaccommodaties liggen klaar voor uitvoering. Derhalve hieraan prioriteit geven boven afstoten vastgoed (stappen 3 en 4 omdraaien).

5. Uitwerken van de mogelijkheden tot (en daarbij invoering van) een herziene werkwijze in regie.
6. De mogelijkheden onderzoeken voor het verzelfstandigen van de vastgoedcategorie binnen- en buitensport.

Advies 15: zie hiervoor hoofdstuk 2.2 advies 5.

8. Raadsvoorstel

- De Sportraad gaat er van uit dat het raadsvoorstel in lijn met de verwerking van onze adviezen wordt aangepast.
- De Sportraad verwacht tevens dat het definitieve voorstel bij de uitnodiging voorafgaande aan de behandeling in de commissievergadering ook aan de Sportraad ter hand wordt gesteld.