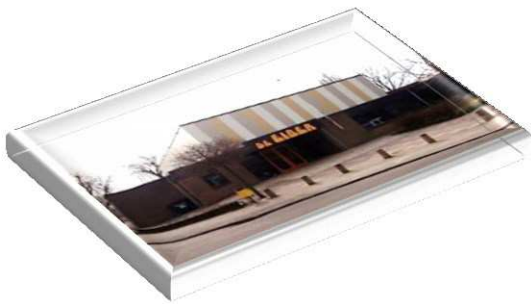


Strategisch Accommodatiebeleid
gemeente Oudewater

.....met De Klepper als bruisende huiskamer.....



..... in een levendige binnenstad.....



0	Inhoudsopgave	2
1	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Waarom een accommodatiebeleid	3
1.3	Wat willen we bereiken?	3
1.4	Reikwijdte van de nota	3
2	Naar een nieuw en eigentijds accommodatiebeleid	4
2.1	Accommodaties en de rol van de gemeente	4
2.2	Visie op accommodaties in Oudewater	4
2.3	Anticiperen op te verwachten ontwikkelingen	5
3	Profilering van de accommodaties	7
3.1	Gebouwen en capaciteit	7
3.2	De waarden van en kansen voor De Klepper	7
3.3	Profilering van de accommodaties	7
4	Transformatie van De Klepper	10
4.1	Ruimtescan van de mogelijkheden	10
4.2	Optimaliseren van het gebruik en gebruiksmogelijkheden	10
4.3	Vitaliteit van de binnenstad	10
4.4	Ondernemend exploiteren	10
4.5	Organisatie van het beheer	11
4.6	Transformatie	11
5	Vervolgtraject	12
5.1	Vervolgstappen	12
6	Voorgesteld besluit	13
Bijlagen		
I	Aangenomen motie behoud De Klepper (28-04-2016)	14
II	RIB (17R.00155) vaststelling strategische partners	15



Carnaval in De Klepper

1 Inleiding

1.1 Huidige situatie

Oudewater kent een rijk verenigingsleven. De stad telt veel verenigingen en organisaties op allerhande gebied: cultuur, bibliotheek, toerisme, recreatie, sport, vorming, jeugd, ouderen, gehandicapten, musea enz. Veelal gerund door vrijwilligers, het maatschappelijk kapitaal van de stad. De één meer dan de ander, maar vrijwel iedereen in Oudewater maakt op zijn of haar manier - georganiseerd of individueel - gebruik van maatschappelijke accommodaties.

De pluriformiteit aan verenigingen en instellingen zorgt een levendige, krachtige samenleving. Aan dat maatschappelijke belang hecht het gemeentebestuur sterk. Dat is de reden dat het accommodaties beschikbaar stelt, zeker aan organisaties die zelf niet of moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien.

Daarnaast dragen accommodaties bij aan de leefbaarheid en levendigheid van de stad. En als het om de aantrekkelijkheid van de binnenstad gaat, dan vervullen de grote zaal en het bijbehorende podium van De Klepper een prominente rol. Ofwel, een magneetfunctie voor een levendig stadshart. Ook de NOVO en de ondernemers uit de binnenstad wensen

1.2 Waarom een accommodatiebeleid?

Echter, in de gemeente Oudewater is momenteel geen sprake van een strategisch beheer van de gemeentelijke accommodaties voor maatschappelijke en sociaal-culturele doeleinden. Dat heeft in de achterliggende jaren geresulteerd in:

- een aaneenschakeling van ad-hoc-besluiten, losse rapporten en notities;
- het ontbreken van een relatie tussen vraag en aanbod;
- verkapte subsidies;
- verschillende vormen van beheer en exploitatie.

Vanuit de gemeenteraad en ons college bestaat de behoefte om aan de huurders van onze accommodaties continuïteit te bieden voor de komende decennia. Ook is de Oudewaterse gemeenschap gebaat bij duidelijkheid over wat er staat te gebeuren met de sociaal-culturele accommodaties in de toekomst.

1.3 Wat willen we bereiken?

In Oudewater willen we een aantrekkelijk, toegankelijk en gevarieerd aanbod van culturele activiteiten. Daar draait het om. En dan uitgevoerd door vrijwilligersorganisaties. Voor die activiteiten moet ook in de toekomst voorzien blijven in een passend aanbod sociaal-culturele accommodaties. In deze nota Strategisch Accommodatiebeleid geven wij in ieder geval uitvoering aan de motie over het behoud van de De Klepper die de gemeenteraad in zijn vergadering van 28 april 2016 aannam (**bijlage I**). Het coalitieakkoord van Onafhankelijken en VVDenD66 verwoordt dit ook.

1.4 Reikwijdte van deze nota

Deze nota schetst de huidige situatie van het maatschappelijk vastgoed, de richting die wij op willen en de door ons uiteindelijk gewenste situatie. De kern van dit strategische accommodatiebeleid vormt het behoud en opwaarderen van De Klepper, zoals dat ook in het coalitieakkoord staat opgetekend. Tot slot beschrijft de nota grofmazig het vervoltraject van het accommodatiebeleid van de gemeente Oudewater voor de komende jaren en een samenvattend overzicht van de voorgestelde besluiten.

2 Naar een nieuw en eigentijds accommodatiebeleid

2.1 Accommodaties en de rol van de gemeente

2.1.1 De noodzaak van sociaal-culturele accommodaties

Het accommoderen van maatschappelijke voorzieningen, het in een gemeenschap hebben van zalen, sportaccommodaties, ruimtes voor culturele en maatschappelijke activiteiten in de breedste zin van het woord is diep geworteld in de Nederlandse samenleving. Als samenleving hebben we hier ook geld voor over. Omdat dit als het ware het cement en bindingsmiddel van onze samenleving vormt.

Oudewater hanteert in die lijn de grondgedachte dat accommodaties bijdragen aan de leefbaarheid van een vitale stad en samenleving. Deze gebouwen maken namelijk veel mogelijk, te weten: een bloeiend verenigingsleven, samenkomsten, ontmoetingen, maatschappelijk leven, sportbeoefening, cultuur, zingeving, welzijn enz.

2.1.2 Een gemeentelijke taak

Wij zien het garanderen van een minimaal voorzieningenaanbod – in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht – als een overheidsverantwoordelijkheid. Datzelfde geldt voor het duurzaam borgen van goede accommodatie(s) voor functies met een strategisch maatschappelijk belang. Dat betekent niet per se dat de gemeente accommodaties in eigendom en/of beheer heeft. De rol van de gemeente zien wij vooral als voorwaardenscheppend.

Uitvoerende taken - bijvoorbeeld in de vorm van beheer – kunnen bij de gemeente liggen, bij de markt of de samenleving (vrijwilligers/verenigingsleven).

2.1.3 Maatschappelijke participatie in plaats van vercommercialiseren

Tot slot willen wij de accommodaties niet primair vercommercialiseren, maar juist door middel van participatie versterken. Een mengvorm achten wij wel mogelijk.

2.2 Visie op accommodaties in Oudewater

2.2.1 De Klepper als kern van het accommodatiebeleid

Omdat de Oudewaterse samenleving gebaat is bij een bloeiend verenigingsleven, kunnen wij niet zonder bijpassende maatschappelijke accommodaties. Wij beschouwen het als onze opdracht om daarin in voldoende mate te voorzien, zeker daar waar verenigingen daar zelf niet in kunnen voorzien.

Het behoud van De Klepper vormt daarbij de kern van het accommodatiebeleid. Van de 4 huidige accommodaties is De Klepper het beste gesitueerd, namelijk in de binnenstad. En daarmee zorgen de functies en het gebruik van het gebouw voor een magneetwerking op bezoekers van de binnenstad. Die kan nog een extra impuls krijgen door nog meer of andere activiteiten te verplaatsen naar De Klepper. In dat verband denken wij aan het verhuizen van de bibliotheek van het Cultuurhuis naar de Klepper. Een bibliotheek die qua inhoud en omvang aansluit bij de huidige maatschappelijke ontwikkelingen. In onze visie is dat een compacte en moderne ontmoetingsplaats die mede leidt tot een grotere toeloop naar De Klepper en tegelijkertijd zorgt voor een grotere levendigheid van de binnenstad. In een presentatie aan het college heeft de bibliotheekdirectie aangegeven dat zij bij een verhuizing naar de binnenstad - waarbij de nadruk ligt op de ontmoetingsfunctie - kan volstaan met ongeveer de helft van de huidige 470 vierkante meters.

2.2.2 Werken aan optimalisatie en verbeterde exploitatie

De gemeente wil haar accommodatie(s) zo optimaal mogelijk gebruiken. Overcapaciteit dringen wij zoveel mogelijk terug. Dat betekent dat ons maatschappelijk vastgoed (deels) mogelijk een andere bestemming krijgt.

De functies die wij toevoegen aan De Klepper dragen niet alleen bij aan het verlevendigen van de ‘huiskamer van de stad’, zij zorgen tevens voor een exploitatieverbetering. Naast de ‘inhuizing’ van de bibliotheek hebben ook een hogere bezettingsgraad en een actieve programmering een gunstige uitwerking op het exploitatieresultaat van ons maatschappelijk vastgoed.

2.2.3 Streven naar kostprijs gerelateerde huur

Het totaal aan gemeentelijke accommodaties brengt structurele lasten voor de gemeentebegroting met zich mee. Dat is verantwoord en acceptabel. De structurele last is de resultante van exploitatielasten en (huur)opbrengsten. Vanuit de aard van de voorzieningen en het gebruik is een volledig kostenneutrale exploitatie niet realistisch. Voor de toekomst streven wij naar het realiseren van meer een kostprijs gerelateerde huur, c.q. opbrengsten. We willen af van de tarieven die min of meer willekeurig (historisch) zijn bepaald en nu onderling concurrerend zijn. Daarom streven we naar een transparant en geharmoniseerd tariefensysteem, dat wil zeggen dat elke vierkante meter accommodatie in principe dezelfde huurprijs kent.

Het mede huisvesten van (semi)commerciële instellingen in maatschappelijke accommodaties is - indien er nog ruimte vrij is – mogelijk, juist om het financiële draagvlak te vergroten. Daar zal dan de hogere commerciële prijs voor gelden.

2.2.4 Beheersbaar houden van de uitgaven

Gelet op de voorgaande doelstellingen mogen accommodaties ook iets kosten, het gaat immers om maatschappelijk rendement en dat weegt zwaar. De kosten - dat wil zeggen de structurele lasten voor de gemeentebegroting - die voortvloeien uit het beschikbaar hebben van voldoende accommodaties, wil de gemeente Oudewater echter wel beheersbaar houden. Dat gebeurt onder andere op basis meerjarige onderhoudsplannen (MJOP's) per accommodatie. Het noodzakelijk onderhoud wordt onttrokken aan de voorziening onderhoud gebouwen waarin jaarlijks toevoegingen plaatsvinden.

2.2.5 Eigendom gemeente, exploitatie en programmering

De Klepper leent zich uitstekend om uit te groeien tot een bruisende plek in de binnenstad. Dat kan door een herschikking en eventuele toevoeging van functies en activiteiten. Functies en activiteiten die tevens bijdragen aan een gezonde exploitatie.

Hoewel dit nu wel het geval is, rekent de gemeente het in eigendom hebben van accommodaties niet per se tot haar kerntaken. Datzelfde geldt nog sterker voor de exploitatie en programmering. Die kunnen op basis van goede afspraken en overeenkomsten door een maatschappelijke organisatie of een beheerstichting (burgerinitiatief) verzorgd worden.

2.3 Anticiperen op te verwachten ontwikkelingen

De exploitatie en het beheer van het (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed, kan niet los worden gezien van particuliere aanbieders van ruimten. Denk bijvoorbeeld aan het Muziekhuis Oudewater en sporthal De Noort Syde. Die bieden ook onderdak aan enkele organisaties die in het verleden gebruik maakten van gemeentelijke accommodaties. Maar ook kerken, sportverenigingen, scholen en particulieren bieden ruimten aan. Die informatie is ook van belang om de gewenste en noodzakelijke capaciteit van ons maatschappelijk vastgoed voor de toekomst vast te stellen.

In dit verband is het ook van belang om te anticiperen op de ontwikkelingen met betrekking tot sporthal De Noort Syde. In de eerste plaats constateert het bestuur van de Stichting Sporthal Oudewater (SSO) dat de bezetting onder druk staat. Daarnaast expireert in 2021 - na een periode van 30 jaar - het recht van opstal. Dan is het gebouw volgens het SSO-bestuur tevens toe aan een ingrijpende renovatie. Het bestuur ziet dit als een natuurlijk moment zich te bezinnen op zijn toekomst. Mogelijk dat zich hier eenzelfde scenario aandient zoals dat eind 2015 bij De Klepper het geval was. Toen deed het stichtingsbestuur het eigendom en beheer over aan de gemeente.

Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad besloten de mogelijkheden van een sportcluster in de wijk Noort Syde te onderzoeken. Eentje die moet gaan bestaan uit een nieuwe zwemvoorziening, skeelerbaan en de bestaande sporthal De Noort Syde. Met daarbij gedeeld gebruik van de sportkantine. Mogelijk dat dit gevolgen heeft voor het totale aanbod van maatschappelijke ruimten.



Toneelvoorstelling in het Cultuurhuis

3. Profilering van de accommodaties

Door haar bijzondere positie in én voor de binnenstad, gaat De Klepper de kern van het gemeentelijk accommodatiebeleid vormen.

3.1 Gebouwen en capaciteit

3.1.1 Het gaat momenteel om 4 gebouwen

De gemeente beschikt momenteel over een vastgoedportefeuille waarin binnen de 4 gebouwen sociaal-culturele activiteiten plaatsvinden en/of maatschappelijke functies zijn ondergebracht. Het gaat om:

- De Klepper
- het Cultuurhuis (gedeeltelijk)
- Tjonkie en
- kantine sportzaal De Eiber

Daarnaast valt niet uit te sluiten dat sporthal De Noort Syde aan de gemeente vervalt (zie 2.3).

3.1.2 Bepalen van de bestaande en toekomstige capaciteit van de gebouwen

Momenteel bieden onze 4 accommodaties onderdak aan nogal wat verenigingen en organisaties. Om de toekomstige huisvestingscapaciteit in relatie tot de beschikbare capaciteit te kunnen bepalen, voeren we onderscheid in tussen organisaties die voldoen aan de voorwaarden van de Algemene Subsidieverordening Oudewater (ASO) en de Subsidie Uitgangspunten Notitie (SUN) en organisaties die dat niet doen.

Ook het zoveel mogelijk gedeeld gebruik van ruimten is relevant voor het bepalen van de toekomstige huisvestingscapaciteit. Hoewel dit niet strikt objectiveerbaar is, geldt dat organisaties die bijdragen aan de onder 1.3 genoemde doelen van belang zijn bij het bepalen van de huisvestingsvraag, uitgezonderd politieke en religieuze organisaties. In onze raadsinformatiebrief (RIB) van 14 maart 2017 - 17R.00155 - hebben wij nadere uitleg gegeven over de uitgangspunten voor het bepalen van de toekomstige huisvestingscapaciteit. De RIB is als **bijlage II** bij deze nota opgenomen.

3.2 De waarde van en kansen voor De Klepper

Van de 4 gemeentelijke accommodaties neemt De Klepper een bijzondere positie in. Het ruim 100-jarige gebouw (1916) staat op een centrale en markante plek in het stadshart.

Veel Oudewaternaren ervaren een persoonlijke band met het gebouw en zijn historie. Zij waren of zijn lid van één van de jeugdverenigingen die hier in de jaren 70 en 80 een ruimte hadden of nog steeds hebben (Tjou), gingen er uit, kregen er verkering, traden er zelf op, bezochten voorstellingen, vierden hun bruiloft, namen afscheid van dierbaren enz. Kortom, het gebouw heeft door de jaren heen een grote betekenis gehad voor Oudewater en de Oudewaternaren. En het heeft die betekenis tot op de dag van vandaag nog steeds. Een betekenis die wij nog verder willen versterken, zodat we met recht kunnen zeggen dat De Klepper de ‘huiskamer van de stad’ is.

3.3 Profilering van de accommodaties

A. De Klepper

Profiel: ‘Huiskamer van de stad’ met podium, grote zaal en gedeelde ruimten voor organisaties en functies die zorgen voor levendigheid..

Voor de Klepper zetten wij in op functionele versterking. De Klepper en de eventueel toekomstige functies bieden mogelijkheden de maatschappelijke participatie te versterken. Dat vraagt om een transformatie van het gebouw, het beheer en het gebruik. De belangrijkste

beweging die wij daar realiseren is het verhuizen van de bibliotheek van het Cultuurhuis naar De Klepper.

Het coalitieprogramma 2016-2018 van Onafhankelijken en VVDenD66 borduurt daar op voort. De twee coalitiepartijen hebben namelijk uitgesproken het gebouw te willen behouden. „We handhaven de gemeentelijke bijdrage aan De Klepper op het niveau dat nodig is om de voorziening in stand te houden. We betrekken alle serieuze geïnteresseerde initiatiefnemers bij het beheer van de accommodatie om tot verdere ontwikkeling en bezetting van De Klepper te komen.”

Inmiddels heeft de gemeenteraad de gewijzigde gemeentebegroting 2017 vastgesteld en daarin voor de exploitatie van De Klepper een structurele bijdrage opgenomen van € 60.000. Een bedrag dat is gebaseerd op een meerjarig onderhoudsplan 2016-2025.

Het is dringend gewenst dat bij de exploitatie van De Klepper een burgerinitiatief een rol gaat spelen – hetzij in de vorm van een stichting, hetzij in de vorm van een vrijwilligerscomité. En dan op een manier die zorgt voor een impuls voor de binnenstad. Een groep inwoners heeft aangegeven deze rol op zich te willen nemen. In overleg met deze Oudewaternaren willen wij nadere afspraken maken over het afbakenen van rollen, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Die moeten de komende jaren leiden tot een versterking van De Klepper door:

Inhoudelijk

- Een actieve culturele programmering door een organiserende exploitant
- Herschikken van functies/gebruikers uit en naar andere accommodaties
- Toevoegen van functies
- Multifunctioneel gebruik van de ruimten
- Ruimte aan te bieden aan commerciële activiteiten en functies
- Samenwerking met horeca en winkeliers in de binnenstad
- Gebruikers medeverantwoordelijk te maken

Financieel

- Verbeteren huuropbrengsten door efficiënt gebruik en inkomsten genererende activiteiten
- Hogere huurtarieven, zeker bij exclusief gebruik
- Verhuren leegstaande ruimten
- Energiebesparende maatregelen
- Besparen op beheeruitgaven
- Aanscherpen pachtovereenkomst
- Verleggen van kosten naar gebruikers
- Bescheiden investeringen op korte termijn die de gebruiksmogelijkheden vergroten

Als het gaat om het toevoegen van functies dan zien wij in de herhuisvesting van de bibliotheek in de binnenstad een magneetwerking uitgaan. Oudewaternaren die hun verblijf in de bibliotheek combineren met bezoek aan de winkels en/of horeca in de binnenstad. Er zijn diverse vergelijkbare voorbeelden die hiervoor een inspiratiebron zijn, zoals de Chocoladefabriek (inclusief bibliotheek) in Gouda en het Evertshuis (KCC van de gemeente, bibliotheek, theater en ruimten voor sociaal-culturele activiteiten) in Bodegraven.

Op heel korte termijn kan als eerste stap al een uitgiftepunt van de bibliotheek gerealiseerd worden.

B. Cultuurhuis

Profiel: educatie, gerelateerd aan het onderwijs en bijpassende andere functies

Het (algemene deel van het) Cultuurhuis maakt sinds 2012 deel uit van de gemeentelijke accommodaties. Het gebouw biedt onderdak aan de bibliotheek, 2 scholen en medegebruik door een aantal verenigingen en instellingen. Sinds het begin van dit schooljaar (augustus 2016) vormt het een (tijdelijke) dependance voor 2 groepen van een derde school.

Er staat een aantal schoollokalen leeg, op basis van leerlingenprognoses lijkt deze leegstand structureel. Dat betekent dat er op enig moment een oplossing moet komen voor deze leegstaande schoollokalen.

In de leegstaande lokalen en ruimten zien wij - samen met de andere 'bewoners' - op termijn een kans om daar een andere bestemming/functie aan te geven. Dit geldt ook voor het vrijkomende deel dat de bibliotheek straks achterlaat als die verhuist naar De Klepper. Wij denken aan een transformatie naar woningen, maar staan open voor andere creatieve en zinvolle herbestemmingen. En dat in samenspraak met alle betrokkenen. De centrale hal blijft uiteraard beschikbaar voor schoolactiviteiten.

Volgordelijk gezien start het proces van herprofilering na de effectuering van de transformatie van De Klepper.

C. Tjonkie

Profiel: Spel en creatief

Tjonkie bevindt zich in het 'zoekgebied' van een nieuwe zwemvoorziening in de wijk Noort Syde. Om die reden handhaven wij vooralsnog het huidige profiel. De huidige kernfunctie van Tjonkie is vooral het huisvesten van De Heksenketel, één van de strategische partner.

Volgordelijk gezien start het proces van herprofilering na de effectuering van de transformatie van De Klepper en besluitvorming over het nieuwe sportcluster in Noort Syde.

D. Kantine van De Eiber

Profiel: Nader te bepalen.

De kantine van De Eiber is gerelateerd aan de functie van de sportzaal. En die vervult primair een functie voor het bewegingsonderwijs van de basisscholen. De huidige huurders van de kantine (EHBO, Schaakclub Kijk Uit en Enjoy Perfect Pilatus) zijn niet sportzaal-gerelateerd. De EHBO als strategische partner zien wij als beoogd gebruiker van De Klepper. Gelet op de huidige - beperkte - functie denken wij dat het een interessante optie is om in nauw overleg met alle betrokkenen te zoeken naar een passende toekomstige bestemming.

Volgordelijk gezien start het proces van herprofilering na de effectuering van de transformatie van De Klepper.



Informatieavond in de kantine van De Eiber

4. Transformatie van De Klepper

Dit hoofdstuk beschrijft hoe de transformatie van De Klepper vorm kan krijgen.

4.1 Ruimtescan van de mogelijkheden

De transformatie van De Klepper vraagt deels om een herallocatie van huurders.

Op basis van de bij ons bekende huurgegevens hebben wij een ruimtescan laten uitvoeren. Daaruit blijkt dat wij niet alleen onze strategische partners (die dus voldoen aan ASO en SUN) van ruimte kunnen voorzien in De Klepper in zijn huidige vorm, maar wij zien tegelijkertijd ook nog mogelijkheden om niet-strategische partner te (her)huisvesten. Vanzelfsprekend vraagt dat om afstemming met de roosters van de beoogde huurders.

Daar willen we bij aantekenen dat wij primair uitgaan van gedeeld gebruik van de aangeboden ruimten en een - qua omvang en inhoud - eigentijdse bibliotheek die zich laat combineren met andere functies. Bijvoorbeeld met die van welzijnsfaciliteiten in het kader van het sociaal domein of een ontmoetingsplek voor Klepper-bezoekers. De bibliotheek in De Klepper kan toe met ongeveer de helft van het aantal vierkante meters (470 nu) waarover zij nu beschikt in het Cultuurhuis.

4.2 Optimaliseren van het gebruik en gebruiksmogelijkheden

Wij streven naar een zo optimaal gebruik van De Klepper. Dat kan door leegstand weg te nemen, c.q. te verminderen (indikken). Dat kan door ruimten te delen, voor zover er geen functioneel conflicterende omstandigheden zijn. Denk aan geluidsisolatie, vrije toegang, of de toegankelijkheid voor mensen met beperkingen. Om ruimten te laten voldoen aan eigentijdse eisen vraagt dat om noodzakelijke aanpassingen/investeringen. Dat zou mogelijk gemaakt moeten kunnen worden, een en ander op basis van een uitgewerkt plan. Hier liggen ook kansen om invulling te geven aan de duurzaamheidsopgaven van de gemeente door bijvoorbeeld te investeren in energiebesparende maatregelen.

Op die manier kan de transformatie van De Klepper - in combinatie met de toekomstige (her)profilering van het overig maatschappelijk vastgoed - ook bijdragen aan de structurele besparing die is voorzien.

4.3 Vitaliteit van de binnenstad versterken

Via De Klepper biedt het accommodatiebeleid nadrukkelijk kansen om de binnenstad te versterken. Vergroting van de levendigheid van de binnenstad vormt een speerpunt van het collegebeleid. En dan is het primair van belang dat de 'loop' erin blijft. Het is juist de combinatie van functies (winkels, horeca, sociaal-culturele voorzieningen, musea) die onze binnenstad zo waardevol maakt. En dat is vooral van belang voor onze eigen inwoners, voor hen telt de binnenstad 365 dagen per jaar. Datzelfde geldt voor de ondernemers. Daarom nodigen wij de NOVO nadrukkelijk uit met ons mee te denken. Net als het burgerinitiatief dat zich heeft gemeld om mee te denken over de toekomstige beheersituatie.

4.4 Ondernemend exploiteren

Wij gaan uit van een economische verdien capaciteit die voor een groter deel – dan nu het geval is – ten gunste komt van de exploitatie van De Klepper. Wij denken dat vooral de grote zaal kansen daartoe biedt. Dat kan door een ondernemende (semi)commerciële uitbater of door een beheerstichting of samenwerking met de huurders. Ofwel meer activiteiten en publiekstrekkende evenementen. Goed voor de exploitatie van De Klepper en het zorgt voor een verlevendiging van de binnenstad.

4.5 Organisatie van het beheer

Vanuit het burgerinitiatief kan een beheerstichting - of andere (passende) organisatievorm - in het leven worden geroepen die De Klepper ondernemend exploiteert op basis van een actieve programmering. Met een prominente rol voor de grote zaal en het podium waar tal van activiteiten kunnen plaatsvinden voor diverse doelgroepen: theater, popconcerten, dancefeesten enz. Dat kan extra inkomsten genereren die (gedeeltelijk) ten goede komen van de exploitatie. Aan zo'n programmering heeft het de laatste jaren ontbroken.

4.6 Transformatie

Voor de toekomst van De Klepper en de exploitatie zijn meerdere varianten denkbaar, met de huidige exploitatiebijdrage van € 60.000 per jaar als uitgangspunt.

Het college opteert voor een transformatie van De Klepper tot 'huiskamer van de stad'. Dat is een strategische en principiële keuze, het gaat om de gewenste functie van het gebouw ten behoeve van het maatschappelijk en culturele leven in Oudewater.

Voor die transformatie is het volgende nodig:

- Bouwkundige aanpassingen ten behoeve van de vestiging van de bibliotheek;
- Het op orde brengen van de grote zaal;
- Het doorvoeren van noodzakelijke aanpassingen om de fysieke (meervoudige) gebruiksmogelijkheden van het gebouw of individuele ruimtes te vergroten;
- Het uitvoeren van noodzakelijk instandhoudingsonderhoud op basis van een meerjarig onderhoudsplan (MJOP).

Als het gaat om het huisvesten van de bibliotheek in De Klepper, dan laten wij onderzoeken op welke wijze de bibliotheek inpasbaar is. Het maken van een reële investeringsopzet is op dit moment niet mogelijk. Daaraan dient in ieder geval een programma van eisen ten grondslag te liggen. Dat is op dit moment nog niet beschikbaar.

De Klepper is een rijksmonument. Bij eventuele aanpassingen dient hiermee rekening te worden gehouden.



Grote zaal van De Klepper

5 Vervolgtraject

5.1 Vervolgstappen

Het vorenstaande resulteert wat ons betreft in 4 vervolgstappen.

- a. Transformatie van De Klepper;
- b. (her)profilering van de 3 overige accommodaties na transformatie van De Klepper;
- c. Opstellen van een eenduidig tarievensysteem;
- d. Onderbrengen van De Klepper in een exploitatiestichting.

a. *Transformatie: onderzoek naar verbouwing*

Het is hoe dan ook essentieel dat er een gezond en goed functionerend cultureel cluster ontstaat in de binnenstad. Onder andere door de huisvesting van de bibliotheek en het behoud van de functie van de grote zaal en het podium van De Klepper voor de samenleving en de levendigheid van de (binnen)stad.

Het vervolg richt zich vooral op het ‘inhuizen’ van de bibliotheek. In het verlengde daarvan wordt achterstallig onderhoud uitgevoerd, vindt er een verduurzaming van het gebouw plaats en worden de gebruiksmogelijkheden vergroot door bouwkundige aanpassingen.

b. *(Her)profilering van de 3 overige accommodaties*

De (her)profilering van de overige accommodaties komt aan de orde na besluitvorming over en de realisering van de transformatie van De Klepper. Die herprofilering houdt tevens rekening met (mogelijk) toekomstige ontwikkelingen, zoals een sportcluster in de wijk Noort Syde

c. *Opstellen van een eenduidig tarievensysteem*

Opstellen van een eenduidig en transparant tarievensysteem waarbij er geen sprake meer is van onderlinge concurrentie. Daarbij moet het tarievensysteem gedifferentieerde tarieven bevatten voor commerciële (niet-subsidiabel) en niet-commerciële (subsidiabel) gebruikers.

d. *Onderbrengen van De Klepper in een beheerstichting*

In samenwerking met het reeds actieve burgerinitiatief werken we een plan uit voor een nieuwe beheerorganisatie voor De Klepper.



Kinderactiviteiten in Tjonkie

6 Voorgesteld besluit

Samenvattend wordt uw college geadviseerd de gemeenteraad voor te stellen:

1. In te stemmen met de nota Strategisch Accommodatiebeleid gemeente Oudewater – 30 mei 2017;
2. uw college op te dragen:
 - a. een transformatieplan voor De Klepper uit te werken;
 - b. een uitgewerkt voorstel te doen voor (her)profilering van de 3 overige accommodaties;
 - c. een uitgewerkt voorstel te doen over een eenduidig en transparant tarievenstelsel;
 - d. De Klepper onder te brengen in beheerstichting.

A. Een transformatieplan voor De Klepper

- Bouwkundige aanpassing voor het vestigen van een bibliotheek in De Klepper
- Uitvoering achterstallig onderhoud, verduurzaming van het gebouw en het vergroten van gebruiksmogelijkheden door toepassing van slimme bouwkundige aanpassingen.

B. De (her)profilering van de 3 overige accommodaties

- (Her)profilering van de 3 overige accommodaties (Cultuurhuis, Tjonkie en Eiberkantine) na vaststelling en effectuering van de transformatie van De Klepper.

C. Het opstellen van een eenduidig en transparant tarievenstelsel

- Opstellen van een geharmoniseerd en transparant tarievenstelsel na vaststelling en effectuering van de transformatie van De Klepper. Met het nieuwe tarievenstelsel verdwijnt de onderlinge concurrentie. Daarbij moet het nieuwe tarievenstelsel gedifferentieerde tarieven bevatten voor commerciële (niet-subsidiabel) en niet-commerciële (subsidiabel) gebruikers.

D. Het onderbrengen van De Klepper in een beheerstichting


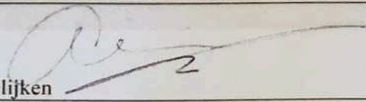

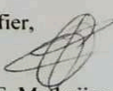
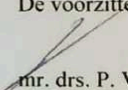
- Op basis van een uit te werken beheerplan wordt De Klepper ondergebracht in een nieuw op te richten beheerstichting.



Informatiebijeenkomst in De Eiberkantine

Bijlage I

Aangenomen motie behoud van De Klepper d.d. 28-04-2016

 De Onafhankelijken Politieke partij voor Oudewater	
Motie naar aanleiding van een niet-geagendeerd onderwerp	
De raad van de gemeente Oudewater in vergadering bijeen op donderdag 28 april 2016	
Onderwerp: intrekken besluit tot verkoop van de Klepper	
De ondergetekende, lid van de raad van de gemeente Oudewater, overwegende dat: <ol style="list-style-type: none">1. Het college van B&W in zijn vergadering van 22 maart besloten heeft tot verkoop van De Klepper;2. Het college het besluit genomen heeft op oneigenlijke gronden, in casu het raadsbesluit uit 2014 met als strekking de subsidiëring van verenigingen per 1 januari 2017 te staken. (Toelichting: verkopen en/of vrijspelen van het gebouw was op dat moment niet aan de orde, alleen al vanwege het feit dat de gemeente geen eigenaar was.);3. De recente verwerving van het gebouw geen financiële consequenties heeft voor de gemeentebegroting van 2016;4. Het college het voorgenomen besluit niet ter bespreking voorgelegd heeft aan de gemeenteraad, terwijl het gebouw een belangrijk onderdeel is van het accommodatiebeleid, waarvoor de gemeenteraad de kaders stelt;5. Het besluit grote onrust heeft veroorzaakt onder de gebruikers van de sociaal-culturele accommodatie en in de Oudewaterse gemeenschap; Stelt vast dat: Het besluit ondoordacht, ondemocratisch en overhaast tot stand is gekomen.	
draagt het college op: Het besluit per direct in te trekken	
en gaat over tot de orde van de dag.	
Ondertekening en naam:	
Wim Knol De Onafhankelijken 	
De motie is aangenomen / verworpen in de vergadering van 28 april 2016.	
Stemverhouding: <u>Fracties voor:</u> <u>Fracties tegen:</u> De Onafhankelijken..... CDA  VVD / D66..... SGP / CU	
De griffier,  drs. O.F. Matheijssen	De voorzitter,  mr. drs. P. Verhoeve

Bijlage II

Raadsinformatiebrieven (RIB) – vaststelling strategische partners



RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater 17R.00155

Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 14 maart 2017
Portefeuillehouder(s) : Wethouder L.W. Vermeij
Portefeuille(s) : Accommodatiebeleid
Contactpersoon : A. van den Herik
Tel.nr. : 8322
E-mailadres : herik.a@woerden.nl

Onderwerp:

Vaststelling van de strategische partners in het kader van het accommodatiebeleid

Kennisnemen van:

De tussenstap in het kader van de accommodatiebeleid.

Inleiding:

Deze RIB informeert u over een tussenstap in het proces om te komen tot een vastgesteld accommodatiebeleid voor maatschappelijk vastgoed. De tussenstap volgt uit het coalitieakkoord van De Onafhankelijken en VVD/D66 en de wijze waarop burgemeester en wethouders daar invulling aan willen geven.

De tussenstap geeft inzicht in de maatschappelijke organisaties die we als gemeente huisvesting willen aanbieden, de zogenaamde strategische partners. Deze hebben wij bepaald aan de hand van de Algemene Subsidieverordening Oudewater (ASO) en de Subsidie Uitgangspunten Notitie (SUN).

Aan de hand van de uitkomsten van dit inventariserende onderzoek kan het Team Vastgoed de noodzakelijk capaciteit van het maatschappelijk vastgoed bepalen. Dat kan overigens niet vanuit een blanco situatie. Uw raad heeft namelijk bepaald dat De Klepper voor Oudewater behouden blijft. En dat de gemeentelijke bijdrage op het niveau blijft dat nodig is om de voorziening in stand te houden. Hoe het beheer van De Klepper eruit komt te zien is nog ongewis. „We betrekken alle serieus geïnteresseerde initiatiefnemers bij het beheer van de accommodatie, om tot verdere ontwikkeling en bezetting van de Klepper te komen,” staat opgetekend in het coalitieakkoord.

De exploitatie en het beheer van het (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed, kan ook niet los worden gezien van particuliere aanbieders van ruimten. Denk bijvoorbeeld aan het Muziekhuis Oudewater. Dat biedt nu al onderdak aan enkele organisaties die in het verleden gebruik maakten van gemeentelijke

accommodaties. Datzelfde geldt voor scholen, sportclubs of particuliere verhuurders. Die informatie is van belang om de gewenste en noodzakelijke capaciteit van ons maatschappelijk vastgoed voor nu en in de toekomst vast te stellen.

In dit verband is het ook van belang om te anticiperen op de ontwikkelingen met betrekking tot sporthal De Noort Syde. In de eerste plaats constateert het bestuur van de Stichting Sporthal Oudewater (SSO) dat de bezetting onder druk staat. Daarnaast expireert in 2021 - na een periode van 30 jaar - het recht van opstal. Dan is het gebouw volgens het SSO-bestuur tevens toe aan een ingrijpende renovatie. Het bestuur ziet dit als een natuurlijk moment om zich te bezinnen op zijn toekomst. Mogelijk dat zich hier eenzelfde scenario aandient zoals dat eind 2015 bij De Klepper het geval was. Toen deed het stichtingsbestuur het eigendom en beheer over aan de gemeente.

Kernboodschap:

Door het vaststellen van de strategische partners wordt het mogelijk de omvang van het (toekomstige) maatschappelijk vastgoed te bepalen, met als uitgangspunt het gedeeld gebruik van ruimten (waar mogelijk).

Financiën

N.v.t.

Vervolg:

Na vaststelling van de strategische partners kan het Team Vastgoed een advies voorbereiden over de omvang van het (toekomstig) maatschappelijk vastgoed, e.e.a. gebaseerd op – waar mogelijk - gedeeld gebruik van ruimten.

Bijlagen:

Overzicht van strategische en niet-strategische partners.

De wnd. Secretarissen

De burgemeester

Ir. W.J. Tempel

mr. drs. P. Verhoeve

Bijlage 1

1- ASO en SUN zijn van invloed

Net als alle andere gemeenten beschikt de gemeente over een Algemene Subsidieverordening Oudewater (in Oudewater de ASO genoemd, vastgesteld d.d. 31-10-2013). In dit document zijn de algemene subsidieregels omschreven en ligt de reikwijdte van de verordening vast. In Oudewater kan onder andere op de beleidsterreinen cultuur, recreatie (inclusief sport) subsidie worden verstrekt. In de ASO 2013 zijn twee

soorten subsidies opgenomen:

1. Jaarlijkse subsidie: subsidie voor activiteiten die van jaar tot jaar plaatsvinden of zich uitstrekken over meerdere jaren met een structureel karakter.
2. Eenmalige subsidie: subsidie voor incidentele projecten of activiteiten die niet behoren tot de reguliere bezigheden van de aanvrager en voor een van tevoren afgebakende periode, die niet langer dan drie jaar is of eenmalig zullen plaatsvinden.

In de Subsidie Uitgangspunten Notitie (SUN) zijn de onderliggende beleidsregels van de subsidieverstrekking vastgelegd en ligt vast welke activiteiten er in aanmerking komen voor subsidie en wat het toetsingskader is. Zo kan in de gemeente Oudewater subsidie worden verleend voor activiteiten die bijdragen aan:

1. De lichamelijke en geestelijke gezondheid van inwoners van de gemeente Oudewater.
2. De maatschappelijke participatie en zelfredzaamheid van inwoners van de gemeente Oudewater.
3. Het behoud en de bevordering van het woon- en leefklimaat van de gemeente Oudewater.
4. Het behoud van cultuur- en cultuurhistorische waarden van en in de gemeente Oudewater.
5. De sociale, culturele, creatieve of kunstzinnige vorming van inwoners van de gemeente Oudewater.
6. Innovatie ontwikkelingen en/of toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande gesubsidieerde instellingen.

2- Basis voor het bepalen van de strategische partners

Verenigingen die in 2017 subsidie genieten - en dus voldoen aan de bepalingen van de ASO en SUN - kunnen als zogenaamde strategische partners (1-5) worden aangemerkt. Organisaties waarvoor we ons als gemeente verantwoordelijk voelen deze te faciliteren bij het bieden van huisvesting. In dit geval betekent dit een continuering van de huidige huurrelatie, omdat deze organisaties reeds gebruik maken van (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed.

De huisvestingsgegevens zijn ontleend aan de inventarisatie van maart 2016 (opgaven van verenigingen).

	Vereniging/organisatie	Maakt gebruik van:	Aantal m2	Uren per week
1	Bibliotheek Het Groene Hart	Cultuurhuis	470	18
2	Heksenketel	Tjonkie	46 1)	5
3	Jeugdwerk Oudewater	Tjonkie	47	12 (in mrt en nov)
4	Onderling Sterk	Tjonkie	47	3
5	EHBO	Kantine Eiber	100	5

1) Heksenketel heeft exclusief gebruik van een ruimte en maakt gebruik van het buitenterrein en alle ruimten van Tjonkie gedurende de gehele zomervakantie in aanloop naar de Heksenketelweek (de laatste week van de zomervakantie).

3- Ook strategisch partner, maar zonder huur van maatschappelijk vastgoed

Oudewater telt momenteel drie verenigingen die nu subsidie genieten en dus voldoen aan de bepalingen van de ASO en SUN, maar momenteel op basis van eigen keuzes geen gebruik maken van (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed.

Dat geldt overigens niet voor OZV. Deze zwem- en poloclub gebruikt de kantine van zwembad Ons Statenbad. De Stichting Beheer Zwembad Oudewater (SBZO) exploiteert tot en met de zomer van 2018 het zwembad, de opstallen zijn eigendom van de gemeente. Mogelijk heeft de bouw van een nieuw zwembad gevolgen voor de huisvesting van OZV.

	Vereniging/organisatie	Maakt gebruik van:	Aantal m2	Uren per week
6	Artozona	Muziekhuis	n.v.t.	
7	O.Z.V	zwembadkantine	n.v.t.	
8	Muziekgroep Oudewater	Bedrijfshal	n.v.t.	

4- Ook strategisch partner, maar zonder belasting maatschappelijk vastgoed

Verenigingen die nu subsidie genieten en dus voldoen aan de bepalingen van de ASO en SUN, maar niet zijn aangewezen op De Klepper, Tjonkie, Cultuurhuis of de kantine van De Eiber.

	Vereniging/organisatie	Maakt gebruik van:	Aantal m2	Uren p/w
9	Badminton Club Oudewater	Sporthal De Noort Syde	n.v.t.	
10	Jupiter (volleybal)	Sporthal De Noort Syde	n.v.t.	
11	SVO (schaats/skeeler)	Statenland (kantine/kleedk./baan)	n.v.t.	

12	Turntogether (gym)	Sportzaal De Eiber	n.v.t.	
13	Speeltuiver. De Bijenkorf	Buitenruimte	n.v.t.	
14	Speeltuiver. Pinkeltje	Buitenruimte + opslag	n.v.t.	

(Buiten dit overzicht zijn gehouden de toeristische organisaties als TIP, Touwmuseum, PROUD enz.)

5- Geen strategisch partner, maar momenteel wel huurder van maatschappelijk vastgoed

Verenigingen en organisaties (15-31) die in 2017 **geen subsidie** genieten, maar momenteel **wel gebruik maken** van (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed.

In De Klepper gaat het vooral om het exclusieve gebruik van diverse ruimten, zonder dat deze permanent in gebruik zijn. De onderstaande organisaties dragen weliswaar bij aan de sociale cohesie en levendigheid van de stad, maar voldoen niet aan de bepalingen van de ASO en SUN. Daarom rekent de gemeente het niet primair tot haar taak deze organisaties te faciliteren bij het accommoderen. Dat laat onverlet dat deze organisaties gebruik mogen maken van beschikbaar gemeentelijk vastgoed tegen een kostendekkende huurvergoeding.

De huisvestingsgegevens zijn ontleend aan de inventarisatie van maart 2016 (opgaven van verenigingen).

	Vereniging/organisatie	Maakt gebruik van:	Aantal m2	Uren per week
15	Dabar kerkgemeenschap	Cultuurhuis (grote zaal)	105	4
16	New Creation	Cultuurhuis (muzieklokaal)	75	4
17	De Wilgenstreek	Cultuurhuis (schoollokaal)		12
18	Kleicollectief (Els Versseveld)	Cultuurhuis (schoollokaal)		12
19	OJO	Klepper ('eigen' ruimte)	65	12
20	Ambassade Koninkrijk Gods	Klepper ('eigen' ruimte)	90	30-40
21	Well for you	Klepper ('eigen' ruimte)		?
22	KPJ Sjoude	Klepper ('eigen' ruimte)	72	20
23	The Sound	Klepper ('eigen' ruimte)	52	20
24	Yoga Art	Klepper ('eigen' zolder)	39	?
25	Bridgeclub	Grote zaal	185	4
26	Incidentele verhuur (o.a. carnaval)	Grote zaal en bodega	185	?
27	Projectkoor Cessibon	Tjonkie (grote zaal)	90	2 avonden
28	Ons Accordeon Clubje	Tjonkie (kleine zaal)	48	1 avond p.m.
29	Treatief	Tjonkie (grote zaal)	90	?
30	Schaakvereniging Kijk Uit	Kantine Eiber	100	4
31	Enjoy Perfect Pilatus	Kantine Eiber	100	2

(Mogelijk dat de genoemde verhuurgegevens niet meer helemaal actueel zijn, maar zij geven wel een indicatie).

Resumé:

De onder 1-14 genoemde organisaties hebben wij als strategische partners aangemerkt. Daarvan hoeft momenteel alleen in de huisvestingsbehoefte worden voorzien van de organisaties genoemd onder 1-5.

De onder 15-31 genoemde organisaties leveren een bijdrage aan de sociale cohesie en levendigheid van de binnenstad, maar de gemeente ziet het niet als haar primaire verantwoordelijkheid het huisvesten van deze organisaties alsnog te faciliteren. Uiteraard kunnen deze organisaties gebruik (blijven) maken van beschikbaar maatschappelijk vastgoed tegen een kostendekkende huurvergoeding.