

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2023-050765

Datum b&w-vergadering:

28 mei 2024

Onderwerp:

Quickscan maatschappelijk vastgoed

Te nemen besluit:

1. Kennis nemen van het onderzoeksrapport Quickscan maatschappelijke accommodaties Overbetuwe en deze doorgeleiden naar de gemeenteraad

Team/ behandelend ambtenaar:

TSO / B. Bloem

Status advies:

Openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder C. Teunissen

Doorgeleiding naar de raad:

Ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern:

Maatschappelijke organisaties, vastgoedeigenaren en exploitanten

Betrokkenen bij advies intern:

Wethouders Wijnte Hol en Diitri Horsthuis-Tangelder, dorpscontactpersonen, beleidsadviseurs sociaal domein, afdeling vastgoed

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

1. Rapportage Quickscan

Bijlagen voor raad:

1. Collegevoorstel
2. Rapportage Quickscan

Te nemen besluit

1. Kennis nemen van het onderzoeksrapport Quicksan maatschappelijke accommodaties Overbetuwe en deze doorgeleiden naar de gemeenteraad

Inleiding

In de raadsvergadering van 18 april 2023 is de [motie van BOB GL D66 en CDA "Maatschappelijk vastgoed in Elst Overbetuwe"](#) unaniem aangenomen¹. Middels deze motie verzocht de raad het college om:

1. *In samenwerking met maatschappelijke organisaties actief in Elst, zoals de Stichting Ontmoeten en Verbinden Elst, via een quick scan te bezien of intensivering en concentratie van activiteiten mogelijk en zinvol is, gelet op te voorziene ontwikkelingen in Elst*
2. *Hierover in het eerste kwartaal van 2024 de raad te informeren*
3. *Indien het noodzakelijk is dit extern te beleggen, het daarvoor benodigde bedrag beperkt te houden en hiervoor aan de raad een dekkingvoorstel te doen bij de eerstvolgende bestuursrapportage.*

Omdat deze motie raakt aan het gemeentebrede ontmoetingsbeleid, er een inhoudelijke overlap was met een gemeentebreed onderzoek naar binnensportaccommodaties en omdat er kansen lagen om de opbrengst van de quickscan in te zetten voor de uitvoering van een andere motie over het inrichten van een makelpunt voor de gehele gemeente Overbetuwe², is besloten om de quickscan uit te breiden naar andere dorpen en kernen dan alleen Elst. Daarnaast is vanwege de overlap met het onderzoek naar sportaccommodaties gekozen om de uitvoering van deze quickscan te beleggen bij hetzelfde onderzoeksbureau (ICS adviseurs).

Samenvatting bevindingen

Uit de quickscan blijkt dat de mismatch vooral kwalitatief van aard is. Bij de welzijnsfunctie gaat het dan voornamelijk om het type ruimte, de inrichting en de toegankelijkheid. Ook de betaalbaarheid is soms een knelpunt.

Het toevoegen van extra vierkante meters maatschappelijk vastgoed lijkt daarbij niet de eerste oplossingsrichting. Bij nieuwbouw is sprake van een relatief hoge kostprijs door bouwkosten en financieringslasten die een commerciële exploitatie vereisen. Ook zou het toekomstperspectief van bestaande accommodaties onder druk kunnen komen te staan. Bovendien zouden er voldoende bestaande plekken zijn die in aanmerking komen voor intensivering, zeker wanneer deze bij een herontwikkeling kunnen worden aangepast tot een meer geschikte accommodatie. Specifiek voor de zoektocht van carnavalsverenigingen naar geschikte bouwlocaties geldt dat het Overbetuws CarnavalsOverleg (OBCO) momenteel zelf de behoefte en noodzaak nader in kaart brengt, om vervolgens met een plan van aanpak te komen. Dit in navolging van het door het OBCO in 2019 opgestelde Actieplan Carnaval.

In algemene zin is het zaak om naar te toekomst toe te blijven zoeken naar mogelijkheden om beter/anders om te gaan met het bestaande aanbod, bij herontwikkeling kansen te benutten voor kwalitatieve verbetering, en aandacht te hebben voor vervanging bij een mogelijk toekomstig verdwijnen van bestaand aanbod.

Daarbij hebben wij aandacht voor de door de raad vastgestelde uitgangspunten vanuit:

¹ Zie [motie buiten de agenda BOB GL D66 CDA maatschappelijk vastgoed in Elst Overbetuwe](#)

² Zie [Motie BOB, D66, CU, PvdA makelpunt Overbetuwe-gewijzigd](#). De raad is geïnformeerd over het betrekken van de uitkomst van de Quicksan bij de inrichting van het Makelpunt middels het Raadsvoorstel inrichten makelpunt, behandeld op 20 februari j.l., zie [24-02-20.17 Raadsvoorstel Inrichten makelpunt Overbetuwe](#)

- de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040: *“Vitaliteit van en toegang tot voorzieningen vragen onze aandacht. We werken aan een voorzieningenaanbod dat (blijvend) moet passen bij de behoefte en karakteristiek van de dorpen. De behoefte aan en mogelijkheden voor voorzieningen verschillen per dorp. Daarom houden wij rekening met de diversiteit van kernen. Bij maatschappelijke voorzieningen maken we met clustering ook slimme combinaties mogelijk waarmee we ontmoeten koppelen aan andere functies.”*³
- het Beleidsplan Sociaal Domein 2020 – 2025: *“We inventariseren of er een ontmoetingsplek is in iedere buurt en we stimuleren en faciliteren dat in iedere wijk of dorp een laagdrempelige ontmoetingsplek is waarbij inwoners in the lead zijn, en de gemeente faciliteert”*⁴

Beoogd resultaat

Met deze quickscan geeft het college invulling aan de opdracht vanuit de raad.

Argumenten en onderbouwing

1.1 De Quickscan Maatschappelijk Vastgoed beantwoordt het verzoek van de raad.

Bij het uitvoeren van de quickscan is nadrukkelijk rekening gehouden met het dictum van de motie en de wens van de raad om vraag en aanbod te inventariseren en te bezien of intensivering mogelijk is. Ook is rekening gehouden met de wens van de raad om de kosten beperkt te houden. Het verzoek om de raad hierover in het eerste kwartaal van 2024 te informeren is door omstandigheden niet gelukt. Voor een goede kwalitatieve analyse waren aanvullende verdiepende gesprekken noodzakelijk. Het plannen van deze gesprekken vergde meer tijd dan verwacht. De agendacommissie is in het eerste kwartaal van 2024 hierover door de portefeuillehouder geïnformeerd.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1 De quickscan betreft een momentopname en is mogelijk niet 100% volledig

Hoewel middels deskstudie, bijeenkomsten en verdiepende gesprekken gepoogd is een zo volledig mogelijk beeld te creëren van de huidige situatie qua vraag- en aanbod van maatschappelijke vastgoed, kan niet worden uitgesloten dat een enkele maatschappelijke partij of vastgoedeigenaar/exploitant niet in dit onderzoek is meegenomen. Daarnaast is dit een momentopname: toekomstige ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat het kwantitatieve evenwicht dat momenteel op basis van deze quickscan aanwezig lijkt, alsnog verstoord raakt.

Financiën

De quickscan is uitgevoerd binnen bestaande budgetten, conform de wens van de raad om de kosten zo beperkt mogelijk te houden.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

Het initiatief voor de motie ligt bij de raad. Interactie heeft plaatsgevonden middels bijeenkomsten en (verdiepende) gesprekken met diverse partijen aan zowel vraag- als aanbodzijde.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

N.v.t.

³ Zie [Omgevingsvisie Overbetuwe 2040](#), 4.6 Voorzieningen geclusterd, p.23

⁴ Zie [Beleidsplan Sociaal Domein 2020-2025](#), 4.5 Ontmoetingsplek nabij, p.22

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt geen rol bij dit voorstel.

Vervolg

Planning

Na instemming door het college wordt de quickscan doorgezonden naar de raad. De opbrengst van de quickscan zal worden betrokken bij de inrichting van het makelpunt, conform het raadsbesluit daarover⁵.

Communicatie

De quickscan wordt ook gedeeld met de partijen die een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming ervan.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

⁵ Zie [raadsvergadering dinsdag 20 februari 2024](#)