

## “De Zuurkool ontleed”

### Vastgoed- en Accommodatiebeleid Gemeente Beemster

Opdrachtgever:  
Gemeente Beemster

Projectnummer:  
2013-B01

Datum:  
zaterdag 13 juli 2013

Opgesteld door:  
Thierry van der Weide  
Met medewerking van:

- Daphne de Boer
- Tina Dehé
- Linda Klaver
- Els Kroese-Vrolijk
- Stefan van der Molen
- Saskia de Vries
- Cees van Wijnen



De inhoud van deze uitgave is eigendom van Stimulans. Uitsluitend voor de opdrachtgever(s) waarmee Stimulans een overeenkomst is aangegaan, geldt een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van Stimulans, d.d. februari 2012, dan wel in de overeenkomst zoals opgesteld voor de opdracht. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever(s) en/of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Stimulans.

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Leeswijzer .....	5
2.	Werkwijze, begrippen en uitgangspunten .....	7
2.1	Definities.....	7
2.2	Kader en uitgangspunten .....	7
2.3	Doorlopen proces .....	8
3.	Huidige situatie.....	9
3.1	Algemeen en bevolking .....	9
3.2	Sociaal-economische omstandigheden .....	10
3.3	Beleidskaders.....	11
3.4	Accommodaties .....	13
3.5	Organisatie rondom accommodaties .....	16
3.6	Conclusies .....	17
4.	Vergezichten ‘Beemster Stijl’ .....	19
4.1	Kaders.....	19
4.2	Rollen en verantwoordelijkheden: ‘Beemster Stijl’ .....	20
5.	Contrast Vraag en Aanbod .....	23
5.1	Westbeemster .....	23
5.2	Noordbeemster .....	24
5.3	Zuidoostbeemster .....	25
5.4	Middenbeemster.....	26
6.	Werkorganisatie en processen .....	29
6.1	Snelle actie nodig .....	29
6.2	Actie op termijn.....	30
6.3	Actie in de omstandigheden.....	31
7.	Conclusies en Aanbevelingen .....	33
7.1	Aanbevelingen .....	33
	Verantwoording .....	35
	Bijlagen .....	37



## 1. Inleiding

In de Beemster treffen we vele prachtige en minder prachtige gebouwen en accommodaties, jong en oud. Door de rijke historie van de Beemster kent de gemeente een flink aantal monumenten. Maar de status van werelderfgoed betekent geen 'slot op bouw en ontwikkeling'. Sterker nog: stil zitten is geen optie want dat betekent achteruitgang.

De Beemster is ook een gebied waar van oudsher een sterke samenlevingszin aanwezig is. Veel verenigingen, een hechte onderlinge band. Beemsterlingen kennen elkaar en zetten altijd samen de schouders eronder. Zo kent de Beemster vele culturele waarden die sterk gekoesterd worden.

Tegelijkertijd lijkt de bestuurlijke noodzaak om financieel 'scherp aan de wind te varen' groter dan ooit. Bezuinigingen na bezuinigingen zijn nodig om de gemeentelijke financiën gezond te houden.

Tegen de achtergrond van deze ontwikkelingen is de vraag om structuur en regie aan te brengen in de gemeentelijke vastgoedportefeuille een complexe uitdaging. Hoe kunnen we vanuit de accommodaties bijdragen aan financiële doelstellingen, zonder de sterke verenigings- en activiteitendrang (teveel) tekort te doen?

Bij het opstellen van vastgoed- en accommodatiebeleid (zoals we dat in jargon noemen) komen de vraag naar activiteiten ('de mensen') en het aanbod van ruimte ('de stenen' en de terreinen) bij elkaar.

### 1.1. Aanleiding

De afgelopen jaren heeft de gemeentelijke organisatie onder andere het contractbeheer van het eigen bezit ter hand genomen. Hiermee is bereikt dat scherpste is gekomen in het gemeentelijke bezit en dat er actief gestuurd wordt op de bij de bezittingen behorende contracten.

Daarmee is de gemeente echter nog niet in staat om strategische keuzes aangaande het bezit te maken. De hamvragen zijn de volgende: welke accommodaties zijn nodig om de komende jaren de gewenste activiteiten in de gemeente te kunnen huisvesten? En wat betekent dit voor de verschillende accommodaties die de gemeente nu in bezit heeft? In hoeverre heeft de gemeente op verschillende gebieden ook in de toekomst een rol of kan zij deze elders neerleggen? Welke rol of rollen ziet de gemeente voor zichzelf voor behoud en beheer van de accommodaties?

Op de achtergrond speelt het overgaan van de ambtelijke organisatie naar de gemeente Purmerend. Dit is tevens een van de redenen om nu tot vastgoed- en accommodatiebeleid te komen: het voelt goed de zaak op orde te hebben voor de overgang geëffectueerd wordt.

### 1.2. Leeswijzer

Deze rapportage volgt een natuurlijke structuur. Om te beginnen definiëren we een aantal kaders. Dit wordt gevolgd door een inventarisatie van de huidige situatie. Daarna hebben we de contouren van de toekomst neergezet.

In het hoofdstuk daarna hebben we dorp voor dorp de benodigde interventies beschreven. Omdat deze op meerdere manieren georganiseerd kunnen worden, besteden we daar ook aandacht aan. Het geheel hebben we afgerond met conclusies en aanbevelingen.



## 2. Werkwijze, begrippen en uitgangspunten

Bij het opstellen van vastgoed- en accommodatiebeleid is van belang een aantal begrippen, uitgangspunten en waarden te definiëren. In de praktijk blijkt namelijk dat sprake is van veel verwarring. We gebruiken wel eens de vergelijking met een bord zuurkool: door de werkwijze van de afgelopen jaren is onduidelijkheid en verwarring ontstaan, die uiteengerafeld moet worden. Dit is bij vrijwel alle gemeenten het geval, zo ook in Beemster.

### 2.1 Definities

Teneinde helderheid te hebben over de terminologie rondom accommodatiebeleid, geven wij graag aan wat wij onder een aantal begrippen precies verstaan. Zie Tabel 1.

**Tabel 1: Begrippen en definities uit vastgoed- en accommodatiebeleid**

<b>Begrip</b>	<b>Omschrijving</b>
<b>Accommodatie</b>	Een gebouw of terrein waar (maatschappelijke) activiteiten plaatsvinden.
<b>Activiteit</b>	Het uitvoeren van handelingen in een bepaald georganiseerd verband.
<b>Beheer</b>	Het instandhouden van een gebouw, zowel inhoudelijk (programma) als door het doen van (groot en klein) onderhoud.
<b>Bezettingsgraad</b>	De mate waarin een ruimte gebruikt wordt, afgemeten naar de maximale redelijke benutting gedurende een bepaalde tijdseenheid.
<b>Exploitatie</b>	Het financieel instandhouden van een gebouw.
<b>Investing</b>	Het eenmalig beschikbaar stellen van financiële middelen om tot (aanpassingen van) een gebouw te komen.
<b>Monofunctioneel</b>	Het uitvoeren van één activiteit binnen een ruimte gedurende een bepaalde tijd.
<b>Multifunctioneel</b>	Het uitvoeren van meerdere activiteiten in een ruimte gedurende een bepaalde tijd.
<b>Vastgoedobjecten</b>	Objecten uit de gemeentelijke portefeuille waarin andere dan maatschappelijke activiteiten plaatsvinden.
<b>Voorzieningenniveau</b>	Het geheel van (maatschappelijke en commerciële) activiteiten en accommodaties in een bepaald gebied.

Het begrip ‘voorziening’ gebruiken wij bij voorkeur niet omdat hiermee meestal zowel de activiteiten als de accommodaties aangeduid worden. Tussen activiteiten en accommodaties maken we bij accommodatiebeleid juist onderscheid. We hanteren het begrip dus uitsluitend om zowel activiteiten als accommodaties gezamenlijk aan te duiden.

### 2.2 Kader en uitgangspunten

Het allereerste onderscheid dat van belang is, is om activiteiten en accommodaties uit elkaar te halen. Een voorbeeld: een bibliotheek leent boeken uit, maar is ook het gebouw waarin dit plaats vindt. Vaak zijn de financiële stromen van de gemeente naar partijen zoals deze gekoppeld, waardoor onduidelijkheid ontstaat: de gemeente subsidieert de activiteit (het uitlenen van boeken) en de huisvesting (de exploitatie van de accommodatie).

De gemeente Beemster wil, net als vrijwel alle gemeenten in Nederland, meer sturing op de financiële stromen rondom accommodatiebeleid. Hiertoe zijn meerdere middelen mogelijk. Allereerst de bezettingsgraad: een accommodatie wordt kostendekkend geëxploiteerd als de bezetting van een ruimte op niveau is. Per accommodatie verschilt dit, doorgaans is een percentage van 70% een goede bezettingsgraad. Bij een hogere bezettingsgraad kunnen gebruikers elkaar in de weg zitten, bij een lagere bezettingsgraad wordt de accommodatie slecht benut en is meestal sprake van leegstand.

We brengen een onderscheid aan tussen de objecten uit de portefeuille die een maatschappelijke rol hebben (de accommodaties) en de objecten die dit niet hebben (de vastgoedobjecten). De laatste categorie zijn panden die de gemeente simpelweg in bezit heeft.

Daarnaast is van belang helderheid te creëren over de huur. Daartoe is het maken van keuzes aan de orde:

1. Van welke activiteiten is sprake? We onderscheiden verschillende soorten activiteiten, zoals maatschappelijke, culturele, recreatieve en commerciële activiteiten. Ieder gebruik is in deze categorieën in te delen.
2. Tariefsoorten. We onderscheiden verschillende tariefsoorten: maatschappelijk tarief, kostprijs dekkend tarief en commercieel tarief. Iedere tariefsoort kent zijn eigen huurniveau (en soms ook verschillende bepalingen in het huurcontract).
3. Welke activiteit tegen welk tarief? Per activiteit is te bepalen welk tarief betaald moet worden. Het handigste is om minimaal met kostprijs dekkende tarieven te werken, en maatschappelijke partijen te compenseren voor een eventueel hoger tarief dan tot nu toe betaald werd. Dit betekent meer 'rondpompen van geld' maar maakt de partijen bewust van de reële kostprijzen.

De gemeenteraad heeft aangegeven een nieuw maatschappelijk kader met een nieuw subsidiebeleid en een nieuwe verordening nodig te vinden. Hierover zijn afspraken gemaakt bij de behandeling van de begroting 2013. We komen op enkele punten in deze notitie hierop terug.

Met het bepalen van deze zaken is een deel van het kader duidelijk waarbinnen het beleid verder gevormd wordt. In het vervolg van deze rapportage komen noties zoals deze regelmatig aan de orde.

### **2.3 Doorlopen proces**

Om tot het benodigde beleid te komen hebben we een aantal fases doorlopen.

Allereerst hebben we het bezit in kaart gebracht (de zogenaamde basisregistratie), door het bezit in een overzicht te zetten en een groot aantal kenmerken te verzamelen.

Vervolgens hebben we zo goed mogelijk bepaald welke beleidsontwikkelingen aanstaande zijn: welke behoeften en vragen ontwikkelen zich in de vier kernen van de gemeente? Hebben zij een huisvestingsvraag en hoe ziet die er dan (mogelijk) uit? Zijn de benodigde accommodaties voor handen?

Door deze met elkaar te vergelijken, ontstaat een opgave. Het kan zijn dat er accommodaties 'over' zijn, het kan zijn dat er ruimte tekort is of dat de ruimte kwalitatief niet voldoet. Iedere verandering noemen we een interventie, het geheel aan interventies is de opgave. Per interventie hebben we bepaald hoe de interventie eruit ziet, wie ermee aan de slag zou moeten en – indien mogelijk – de financiën betrokken.



### 3. Huidige situatie

Accommodatiebeleid brengt mensen (zacht) en stenen (hard) bij elkaar. Om te bepalen hoe het met zacht en hard gesteld is in Beemster, beginnen we met een overzicht van de huidige situatie. Achtereenvolgens gaan we in op de bevolkingssamenstelling, de sociaal-economische omstandigheden, de vigerende beleid en de huidige accommodaties. Ook besteden we aandacht aan de huidige organisatie rondom accommodatiebeleid.

#### 3.1 Algemeen en bevolking

De gemeente Beemster is een voornamelijk landelijk gebied. Het gebied bestaat sinds 1612 en is een beroemd UNESCO-Werelderfgoed. De structuur van de Beemsterpolder is uniek door de rasterstructuur van de infrastructuur en de omringende ringvaart.

De Beemster telt zo'n 72 km<sup>2</sup> oppervlakte en maakt samen met Graft-De Rijk, Zeevang en Schermer deel uit van het groene laag gelegen gebied (Laag Holland) tussen de grotere plaatsen Purmerend, Hoorn, Alkmaar en Zaanstad.

In de Beemster vinden we vier dorpen die hun naam ontleen aan hun positie in de polder: Middenbeemster, Zuidoostbeemster, Noordbeemster en Westbeemster.

De bevolkingssamenstelling van de Beemster en de kernen is weergegeven in Tabel 2.

**Tabel 2: Bevolkingssamenstelling (per 1-1-2013)**

Kern	Mannen	Vrouwen	Totaal
Middenbeemster	2354	2279	4633
Noordbeemster	316	288	604
Westbeemster	390	391	781
Zuidoostbeemster	1340	1438	2778
Totaal	4400	4396	8796

Bron: Cijfers Gemeente Beemster (ontvangen d.d. juni 2013).

Uit de tabel blijkt dat meer dan de helft van de Beemsterlingen in Middenbeemster woont. In de dorpen Noord- en Westbeemster is het aantal inwoners klein en kunnen activiteiten onder druk staan.

Wanneer we de bevolking van de dorpen rubriceren naar leeftijdsgroepen, ontstaat het beeld dat is weergegeven in Tabel 3.

**Tabel 3: Bevolking naar leeftijdsgroep in de kernen (per 1-1-2013)**

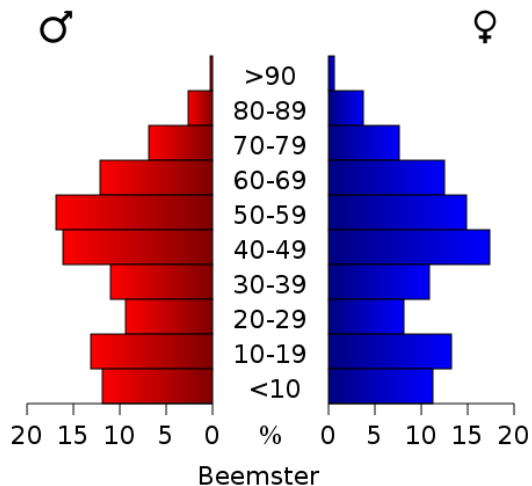
Kern	Noord-B.	West-B.	Zuidoost-B.	Midden-B.	Totaal
0-4	29	46	119	217	411
5-12	56	81	223	462	822
13-18	46	51	234	387	718
19-64	371	476	1552	2777	5176
65-85	101	119	594	705	1519
85+	1	8	66	85	160
Totaal	604	781	2778	4633	8796

Bron: Cijfers Gemeente Beemster (ontvangen d.d. juni 2013).

De indeling in de weergegeven leeftijdsgroepen is bewust gekozen in verband met het verschillende beroep dat door de groepen gedaan wordt op de activiteiten in de gemeente.

Naast de absolute aantallen is van belang te weten hoe de opbouw er precies uit ziet. De bevolkingsopbouw van de gemeente Beemster zag eruit zoals weergegeven in Figuur 1.

**Figuur 1: Bevolkingsopbouw Gemeente Beemster (per 1-1-2008)**



Bron: Wikipedia (geraadpleegd d.d. juni 2013).

Uit de informatie blijkt een relatieve oververtegenwoordiging van de groep tussen 40 en 60 jaar oud. Deze groep is in afnemende mate productief; in de toekomst zal deze groep zorgen voor vergrijzing in de gemeente. Doorgaans neemt het beroep op zorg toe vanaf 75 jaar.

### 3.1.1 Gevolgen voor accommodatiebeleid

De veranderende bevolkingssamenstelling leidt tot een verschuiving van de vraag naar activiteiten in de gemeente. Een grotere groep ouderen betekent een toenemende vraag naar zorg- en welzijnsactiviteiten, terwijl een krimpende groep 4-12-jarigen leidt tot een afnemende behoefte aan onderwijs.

Tegelijkertijd neemt de leeftijd van de vrijwilligers toe, zij komen in toenemende mate uit de oudere leeftijdsgroepen en niet meer uit de groep 20-64-jarigen.

### 3.2 Sociaal-economische omstandigheden

Om de sociaal-economische omstandigheden in de gemeente Beemster te bepalen, geven we enkele kenmerken weer en vergelijken dit met de provincie Noord-Holland (zie Tabel 4).

De cijfers zijn afkomstig van het CBS en andere informatiebronnen.

Per 2010 telde de gemeente Beemster 3.495 huishoudens en 3.415 woningen.

Wanneer we kijken naar de verdeling van de bedrijfsvestigingen over de sectoren dan valt een relatief groot aandeel voor landbouw en een relatief klein aandeel van detailhandel en dienstverlening op. Dit is logischerwijs verbonden met het karakter van de Beemster.

De gemeente telt geen grote bedrijven. 70% van de werkgelegenheid is terug te vinden in de categorie micro- en kleinbedrijf.

In Middenbeemster en in Zuidoostbeemster worden woningbouwplannen gerealiseerd. De gerealiseerde woningtypologieën hebben invloed op de vraagzijde van het accommodatiebeleid. Op dit moment is sprake van stagnerende woningbouw en is niet exact te bepalen hoe deze invloed eruit zal zien.

**Tabel 4: Sociaal-economische kenmerken Gemeente Beemster en Provincie Noord-Holland (2010)**

Kenmerk	Beemster	Noord-Holland	Opmerking
WOZ-waarde van de woningen	324.000	257.000	
Gemiddeld besteedbaar inkomen	€ 40.600	€ 33.200	Per huishouden in 2011.
Inkomensbron:			
• Arbeid	44,4%	52,9%	
• Onderneming	21,3%	13,1%	
• Overdracht	34,3%	33,9%	
Inkomensverdeling in de gemeente:			
• 25-35 jaar	Geheim <sup>1</sup>	€ 32.400	
• 35-45 jaar	€ 37.300	€ 39.600	
• 45-55 jaar	€ 43.800	€ 39.600	
• 55-65 jaar	€ 41.000	€ 36.300	
Eigendomsverhouding % koopwoningen	78%	52%	
Woningtype: % eengezinswoningen	94,6%	56%	
Leeftijd van de woningen:			
• Voor 1945	33,7%	29,3%	
• 1945-1970	23,3%	23,0%	
• 1971-1990	24,1%	27,3%	
• 1990-nu	18,9%	20,4%	
Werken:			
• Verkooppunten dagelijkse goederen	0,6	1,9	Per 1.000 inwoners
• Verkooppunten niet-d. goederen	1,2	5,0	Per 1.000 inwoners

Bron: CBS (2012): Gemeente op Maat 2010; [www.waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl) (verschillende jaren). Beide geraadpleegd d.d. juni 2013.

### 3.2.1 Gevolgen voor accommodatiebeleid

In de gegevens zien we duidelijk het rurale karakter van de Beemster terug: de woningwaarde ligt hoger, de afstanden zijn groter. Ook zien we dat de inwoners van de Beemster op oudere leeftijd relatief welvarender zijn ten opzichte van Noord-Holland.

Voor het accommodatiebeleid betekent dit dat rekening gehouden moet worden met de grotere afstanden. Door ons te concentreren op de kernen kiezen we er impliciet voor veel bewoners langs de linten minder goed te bedienen (tenzij te kiezen oplossingsrichtingen hier een antwoord op vormen).

### 3.3 Beleidskaders

Het accommodatiebeleid is bedoeld om de verschillende activiteiten zo goed mogelijk te faciliteren. Op terreinen die te maken hebben met vastgoed- en accommodatiebeleid is wel beleid, met name aan de zijde van de activiteiten. Hierbij valt te denken aan beleid aangaande gezondheid, cultuur maar bijvoorbeeld ook de brandweer.

Onderstaand resumeren we een aantal beleidszaken en geven aan wat de consequentie van dit beleid voor het accommodatiebeleid is. Daarbij merken we op dat veel beleid opgesteld is in tijden

<sup>1</sup> Indien het cijfer herleidbaar zou zijn tot een of enkele individuen classificeert het CBS de informatie als geheim.

waarin de financiële ruimte van de gemeente er anders uit zag dan op dit moment het geval is en waarin de gemeente de keuze maakte om nog zelf aan het stuur te zitten. De situatie is nu anders dan destijds.

### Collegeprogramma

Uit het collegeprogramma extraheren we een aantal zaken die relevant zijn voor het vastgoed- en accommodatiebeleid. Deze zijn opgenomen in Bijlage 1, inclusief het effect op vastgoed- en accommodatiebeleid.

Het algemene beeld is dat de behoefte aan accommodaties licht toeneemt.

### Jongerenwerk

In Bijlage 2 hebben we uit het Plan van Aanpak Jongerenwerk de onderdelen opgesomd die van belang zijn voor vastgoed- en accommodatiebeleid.

Hieruit ontstaat het beeld dat voor jongeren in de gemeente nog een en ander ontwikkeld zal (moeten) worden.

### Evaluatie Gezondheidsbeleid 2008-2011

Uit de evaluatie blijkt dat de gemeente Beemster actiever in wil zetten op het tegengaan van obesitas door meer bewegen te stimuleren. Verder wordt in de evaluatie geconcludeerd dat het tegengaan van eenzaamheid een opgave blijft maar dat het lastig is om sommige groepen te bereiken. Er zal preciezer onderzoek worden gedaan om de exacte vragen boven tafel te krijgen.

Als consequentie voor het accommodatiebeleid hebben we vooral het beeld dat beweging moet worden gestimuleerd. Dit kan betekenen dat de vraag naar sportaccommodatie toeneemt.

### Woonvisie Beemster 2008+

In de Woonvisie wordt benoemd op welke locaties de gemeente woningbouw wil realiseren. Met name in Zuidoost- en Middenbeemster vindt woningbouw plaats. In de andere twee dorpen is uitsluitend sprake van incidentele woningbouw, passend in het lint of als nieuwe functie van bestaande gebouwen.

Dit betekent dat in Noord- en Westbeemster de ontwikkelingen vooral autonoom zullen plaats vinden en de ontwikkelingen in Midden- en Zuidoostbeemster ook onder impulsen van buitenaf vorm en inhoud kunnen krijgen. Woningbouw kan, bijvoorbeeld via planverevening, ook een kostendrager zijn voor de bouw van accommodaties; in de huidige tijd echter beschouwen we dat als niet kansrijk.

### Cultuurnota 2008-2012

De Cultuurnota staat vooral in het kader van het jubileum van de Beemster. We zien echter ook andere aanknopingspunten. Er moet bijvoorbeeld aandacht zijn voor accommodaties voor amateurkunst en jeugdvoorstellingen. Ook wordt aangegeven dat de musea Betje Wolff en het Agrarisch Museum gefaciliteerd moeten worden.

Het belangrijkste gevolg voor accommodatiebeleid is dat de culturele sector in Beemster zo goed mogelijk geaccommodeerd moet blijven. Het lijkt mogelijk nog verder te optimaliseren als zich kansen voordoen.

### Nota Integraal Jeugdbeleid 2009-2012

In deze nota staan enkele voornemens vermeld die van belang zijn voor vastgoed- en accommodatiebeleid.

Zo moet sprake zijn van voldoende capaciteit voor voor- en vroegschoolse educatie. Ook wordt het voornemen uitgesproken van alle scholen een brede school te maken. De bedoeling is hiervoor

aansluiting te zoeken bij bestaande voorzieningen en relaties. Ook moet samenhang komen in de vrijetijdsvoorzieningen en moet gewerkt worden aan betere informatievoorziening.

Voor kinderen met een beperking wordt in kaart gebracht of behoefte aan specifiek aanbod van speelruimte.

Vanuit het jeugdbeleid is sprake van een toenemende behoefte aan accommodaties.

### Dorpsontwikkelingsplannen

Voor Noord- en Westbeemster zijn in 2009 dorpsontwikkelingsplannen opgesteld. Voor Noordbeemster werd aangegeven dat groei van het aantal leerlingen noodzakelijk is om de school te handhaven; inmiddels weten we dat dat een gepasseerd station is. In Westbeemster geeft het dorpsontwikkelingsplan aan dat er een zorg- en centrumfunctie rondom het Kerkplein ontwikkeld zou moeten worden. De haalbaarheid hiervan is onzeker, wellicht zijn er mogelijkheden in flexibelere vorm. Een soortgelijke redenering gaat ook op voor veel andere activiteiten in Westbeemster.

### Structuurvisie 2012

In de Structuurvisie voor de Beemster lezen we onder meer dat de gemeente wil inzetten op meer recreatie (wandel- en watersport) en stimuleren van horeca, wellness en leisure hetgeen onder meer in het centrum van Middenbeemster gestalte kan krijgen.

Ook wordt planvorming in de kern van Middenbeemster (bij het Tobias de Coenplein) voorgesteld, waarbinnen een aantal gemeentelijke accommodaties gelegen zijn. Hier kunnen we met het accommodatiebeleid bij aansluiten.

Het accommodatiebeleid moet en zal passen binnen de Structuurvisie.

### Marktpleinvisie

Tekst volgt nog.

### Transities in het Sociaal Domein

In bovenstaande opsomming van beleid ontbreekt een majeure ontwikkeling, te weten de drie decentralisaties in het sociale domein, namelijk de Jeugdzorg, de AWBZ-WMO en de Participatiewet. De gemeente heeft in de voorbereiding hiervan als uitgangspunt geformuleerd dat deze zo dicht mogelijk bij de betrokken mensen georganiseerd moet zijn. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat ingrijpendere zaken nodig zijn.

Voor accommodatiebeleid betekent dit zoveel mogelijk activiteiten naar de inwoners toe brengen. Dit kan in accommodaties maar ook thuis.

#### 3.3.1 Gevolgen voor accommodatiebeleid

Uit bovenstaande analyse volgt duidelijk hoe de verschillende beleidskaders invloed kunnen hebben op het vastgoed- en accommodatiebeleid.

Kwantitatief bezien kunnen we – heel algemeen – op basis van de beleidskaders concluderen dat sprake is van een lichte toename van de behoefte. Kwalitatief gezien herkennen we een divers beeld: in sommige beleidssectoren is eerder een daling te verwachten terwijl de andere sectoren een stijgende behoefte verwachten.

### 3.4 Accommodaties

De volgende stap is het in kaart brengen van de beschikbare accommodaties in de gemeente Beemster. Het overzicht van de accommodaties die in de analyse opgenomen zijn, staan opgesomd in Tabel 5.

**Tabel 5: Overzicht Accommodaties**

Nr.	Naam accommodatie	Kern
1.	Gemeentehuis Beemster	Middenbeemster
2.	Cultureel centrum "Onder de Linden"	Middenbeemster
3.	Bibliotheek Beemster	Middenbeemster
4.	TDBZ, Technische Dienst Beemster Zeevang	Middenbeemster
5.	OBS "De Blauwe Morgenster"	Middenbeemster
6.	Gymzaal Blauwe Morgenster	Middenbeemster
7.	Peuterspeelzaal "De Kleine Olifant" filiaal Middenbeemster	Middenbeemster
8.	Buitenschoolse opvang "De Speelhut"	Middenbeemster
9.	Pand "BeeJee"	Middenbeemster
10.	Kinderdagverblijf "Ootje Tontel"	Middenbeemster
11.	Locatie SV Beemster	Middenbeemster
12.	Voormalig handbalveld SV Beemster	Middenbeemster
13.	Volkstuinencomplex Volkstuindersvereniging "Leeghwater"	Middenbeemster
14.	Speeltuin "Vreugdegaard"	Middenbeemster
15.	Woning Middenweg 141	Middenbeemster
16.	Woning Middenweg 143	Middenbeemster
17.	Woning Rijperweg 108	Middenbeemster
18.	Woning Rijperweg 110	Middenbeemster
19.	Woning Rijperweg 111	Middenbeemster
20.	Ijsbaan Middenbeemster	Middenbeemster
21.	Multifunctioneel Centrum De Boomgaard: totaal onderstaand per eigendomsrecht	Zuidoostbeemster
22.	Gymzaal en turnzaal in MFC De Boomgaard	Zuidoostbeemster
23.	OBS "De Bloeiende Perelaar" in MFC De Boomgaard	Zuidoostbeemster
24.	PSZ "De Kleine Olifant" filiaal Zuidoostbeemster en BSO de Boomhut in MFC De Boomgaard	Zuidoostbeemster
25.	St. Wijkcentrum ZO-Beemster "Het Buurthuis" in MFC de Boomgaard	Zuidoostbeemster
26.	Speeltuin "De Spelemei"	Zuidoostbeemster
27.	Sportcomplex Zuidoosterpark	Zuidoostbeemster
28.	Voormalige OBS "De Bonte Klaver"	Noordbeemster
29.	Locatie WBSV (Westbeemsterse Sportvereniging)	Westbeemster
30.	Berging begraafplaats	Middenbeemster
31.	Brandweer kazerne	Middenbeemster
32.	Gemeentewerken	Middenbeemster
33.	Kerktoeren	Middenbeemster
34.	Travaille	Middenbeemster
35.	Lourdesschool	Westbeemster
36.	Buurtbus garage	Middenbeemster
37.	Pand Agrarisch Museum "Westerhem" (bezit derden)	Middenbeemster
38.	Pand VVV Beemster / Infocentrum Middenb. (bezit derden)	Middenbeemster
39.	Pand Museum "Betje Wolff" (bezit derden)	Middenbeemster

In Bijlage 3 hebben we van alle accommodaties de belangrijkste kenmerken weergegeven. Van veel objecten is de bezettingsgraad niet precies bekend. De kenmerken die we in de analyse hebben

betrokken, zijn weergegeven in Tabel 6. Niet alle kenmerken zijn voor alle accommodaties altijd relevant of van toepassing.

**Tabel 6: Kenmerken van de portefeuille**

Algemeen	Gebruik	Gebouw	Financieel	Contract
Naam	Beheerder	Omvang gebouw	Boekwaarde	Type contract
Kern	Hoofdgebruiker	Omvang terrein	Courantheid	Contractant
Straat	Medegebruikers	Bouwjaar	Kapitaallasten	Bedrag
Nummer		Technische staat	Exploitatielasten	Looptijd
Postcode		Functionele staat	Onderhoudslasten	Einde contract
Kadastrale info		Bezettingsgraad	Inkomsten	Opzegtermijn
Eigendom opstal			Subsidie	Indexering
Eigendom grond				
Bestemming				

Belangrijk is op te merken dat de Beemster ook accommodaties kent die geen eigendom zijn van de gemeente, maar die een belangrijke rol (kunnen) spelen in de uitvoering van activiteiten. Een dorpscafé bijvoorbeeld kan gebruikt worden voor een toneeluitvoering, maar dit kan ook in de aula van de school of in een buurthuis. De school of het buurthuis staan relatief gezien meer onder gemeentelijke invloed dan het dorpscafé dat door een particuliere partij geëxploiteerd wordt. Tenslotte geldt dat een enkel object recent is verwijderd, bijvoorbeeld omdat het geen functie meer had of omdat het object bouwkundig van slechte kwaliteit was.

### 3.4.1 Financiële aspecten van de portefeuille

Tijdens de sessies hebben we geconstateerd dat voor sommige accommodaties onvoldoende opbrengsten gegenereerd worden. De gemeente heeft bijvoorbeeld enkele woningen in bezit waarvan de huurprijs te laag is. Dit beeld zien we bij alle gemeenten die woningen in eigendom hebben. Vaak is de reden dat men onvoldoende oog heeft voor de wijze waarop de huur verhoogd kan worden (in tegenstelling tot bijvoorbeeld een belegger of een woningcorporatie die precies weten hoe tot huurmaximalisatie gekomen kan worden).

**Tabel 7: Baten en Lasten van Beemster en vergelijkbare gemeenten (2008)**

Post	Gemeente Beemster	Collega-gemeenten <25.000 inwoners
% Baten - Onderwijs (%)	0,38	2,5
% Baten - Cultuur en recreatie (%)	0,9	1,25
% Baten - Soc. voorzieningen en maatsch. Dienstverl. (%)	6,14	9,98
% Baten - Volksgezondheid en milieu (%)	8,15	10,14
% Baten - Financiering en alg. dekkingsmiddelen (%)	53,46	56,65
% Lasten - Onderwijs (%)	4,2	7,69
% Lasten - Cultuur en recreatie (%)	8,16	10,21
% Lasten - Soc. voorzieningen en maatsch. Dienstverl. (%)	16,82	22,9
% Lasten - Volksgezondheid en milieu (%)	11,78	12,38
% Lasten - Financiering en alg. dekkingsmiddelen (%)	3,93	7,62

Bron: [www.waaststaatjegemeente.nl](http://www.waaststaatjegemeente.nl) (geraadpleegd d.d. juni 2013). Uitsluitend relevante onderdelen zijn opgenomen, waardoor totalen niet op 100% uitkomen.

Vanuit financieel oogpunt is de portefeuille goedkoop vergeleken met collega-gemeenten met minder dan 25.000 inwoners (zie onderstaand in Tabel 7).

We zien dat de gemeentelijke lasten lager liggen dan bij vergelijkbare gemeenten, maar ook dat de gemeentelijke baten achter blijven bij collega-gemeenten met een inwonertal onder 25.000 inwoners.

### 3.4.2 Conclusies uit de portefeuille

Als we de portefeuille beschouwen, dient zich een aantal conclusies aan:

- De portefeuille van de gemeente heeft een gemengd karakter. Er is sprake van multifunctionaliteit en van monofunctionaliteit. Over het algemeen heeft de gemeente voor veel activiteiten een aparte accommodatie.
- De portefeuille concentreert zich in grote mate in Middenbeemster. In West- en Noordbeemster bezit de gemeente uitsluitend de onderwijsgebouwen (economisch claimrecht) en de sportaccommodatie van WBSV.
- Veel accommodaties kennen een lage bezettingsgraad. Dit volgt uit de monofunctionaliteit, immers: een gebouw dat slechts voor één activiteit gebruikt wordt staat vaak leeg als de activiteit niet plaats vindt.
- De gemeente heeft een aantal monumentale gebouwen in bezit. In veel gevallen is hiervoor een functie gevonden die goed past bij het monumentale karakter.
- De leeftijd van de portefeuille is, als we de woningen en monumenten buiten beschouwing laten, jong te noemen. Veel gebouwen dateren van de jaren '90 of de jaren '00.
- Veel van de gemeentelijke accommodaties zijn in goede staat. Contracten en dergelijke zijn goed geregeld of de gesprekken hierover met de gebruikers zijn in uitvoering. Her en der is sprake van verouderde panden of is het nodig enkele zaken omtrent de contracten nog te regelen.
- Door de overgang van het leeuwendeel van de ambtelijke organisatie naar Purmerend ontstaat leegstand in het gemeentehuis in Middenbeemster. Voor het hergebruik van het gemeentehuis heeft het gemeentebestuur een separate opdracht aan de ambtelijke organisatie gegeven.

Deze constatering is mede ingrediënt voor het opstellen van beleid.

### 3.5 Organisatie rondom accommodaties

Wanneer we spreken over de organisatie rondom de accommodaties, zijn meerdere rollen te onderscheiden. De gemeentelijke betrokkenheid betreft nu voornamelijk het beheer van de accommodaties.

Beheer valt uiteen in enkele onderdelen:

- Dagelijks beheer: schoonmaak en dergelijke
- Programmatisch beheer: het opstellen van programma's voor de activiteiten
- Technisch beheer: uitvoeren van onderhoud
- Contractbeheer: aangaan van financiële verplichtingen in de vorm van juridische documenten
- Strategisch beheer: vanuit algemene beleidsdoelen en langjarige overwegingen beoordelen van de portefeuille in geheel en in delen.

Veel van bovenstaande activiteiten vinden plaats buiten de gemeentelijke organisatie. Het dagelijkse en programmatische beheer doen de gebruikers van de accommodaties over het algemeen zelf.

Waar de gemeente zich wel mee bezig houdt, is vooral technisch en contactbeheer. Het technische beheer wordt uitgevoerd door de Technische Dienst Beemster-Zeevang.

Tot nu toe was er weinig aanleiding om vanuit strategisch perspectief naar de portefeuille te kijken.



### 3.5.1 Subsidiebeleid

Tenslotte is van belang het subsidiebeleid aan te stippen. Op dit moment verstrekt de gemeente subsidies waarbij de activiteiten en de huisvesting gecombineerd worden toegekend. Feitelijk wil de gemeente bereiken dat de activiteiten worden uitgevoerd dus vormt de huisvesting hierin een onderdeel dat tot onduidelijkheid leidt. De huisvesting wordt, in verkapte vorm, mee gesubsidieerd.

Tegelijkertijd is van belang om de instellingen bewust te maken van de kostprijs van huisvesting. Daarmee krijgen zij immers de mogelijkheid om bewuste keuzes te maken en zullen zij zich eerder realiseren wat de kosten en opbrengsten van huisvesting (uitgaven en inkomsten) zijn.

Het beste is de subsidie vooral de activiteiten te laten betreffen en de huisvesting expliciet in de subsidie te laten terugkomen. De activiteit bepaalt welke tariefsoort van toepassing is (maatschappelijk, kostendekkend, commercieel); of en in welke mate de huisvesting gesubsidieerd wordt, volgt hier eveneens uit. Indien dit voor een instelling een toename van de lasten betekent, stijgt de subsidie navenant mee naar gelang de tariefsoort toelaat. Afhankelijk van de soort activiteit kan het saldo gelijk zijn.

Het koppelen van (soorten) activiteiten aan (soorten) tarieven is een eenmalige politieke beslissing, die gekoppeld kan worden aan het vaststellen van het accommodatiebeleid.

### 3.6 Conclusies

Uit de analyse van de huidige situatie dringt zich het beeld op van een gemeentelijke portefeuille die op orde komt. Het project 'Herstructurering Vastgoed- en Accommodatiebeleid' heeft hierin voor een versnelling gezorgd. Als aan de basis de feiten op orde zijn, kan gewerkt worden aan de tactische en strategische vraagstukken.

In toenemende mate werken de gemeente en de instellingen aan het combineren van activiteiten. Accommodaties en activiteiten komen zo dicht bij elkaar en de bezettingsgraad neemt toe. We zien echter ook dat hierin nog optimalisatie mogelijk is.

Dit geldt ook voor sommige onderdelen van de portefeuille, zoals de woningen.

Dat brengt ons bij de volgende stappen, namelijk het bepalen van de toekomstige doelstellingen. In het volgende hoofdstuk gaan we daar dieper op in.



## 4. Vergezichten 'Beemster Stijl'

In dit hoofdstuk richten we de blik één tot enkele jaren vooruit.

We bieden een aantal kaders en principes die hulp bieden bij het ontrafelen van de verschillende onderdelen van vastgoed- en accommodatiebeleid.

In het kader van de erfgoed-status hanteert de gemeente de term 'Des Beemsters', verwijzend naar het typische karakter van de infrastructuur, erven, waterstaat en andere kenmerken van de polder. De herstructurering van de accommodaties kan op soortgelijke wijze een term met zich dragen die dichterbij de maatschappelijke opgave ligt. Dit noemen we 'Beemster Stijl'.

### 4.1 Kaders

Allereerst is het doel niet om met het (doen) uitvoeren van activiteiten te stoppen.

Daarna is van belang om ons steeds bewust te zijn van en te concentreren op de exploitatie.

Investeren is een eenmalige actie, exploitatie duurt jarenlang. Feitelijk is de exploitatiefase vele malen belangrijker dan de investering: niet alleen gaan er vele malen meer financiën in om, ook weten we vanuit beheer welke vruchten we (kunnen) plukken door slim te investeren (en helaas kennen we ook de problemen indien hiervoor niet gekozen is).

Feitelijk staren we ons vaak blind op de investering en hebben we te weinig aandacht voor de exploitatie. Het is belangrijk dit om te draaien.

Een goede graadmeter voor de exploitatie is de bezettingsgraad. Bij een bezettingsgraad van 70% is sprake van een gedegen situatie. Hoger betekent dat gebruikers elkaar in de weg (kunnen) zitten, een lager niveau betekent dat een accommodatie slecht gebruikt wordt. Het is niet altijd mogelijk 70% te halen; in dat geval kan de bewuste keuze gemaakt worden te stoppen of extra middelen beschikbaar te stellen.

#### 4.1.1 *Verschillen volgend uit wet- en regelgeving*

De gemeentelijke portefeuille kunnen we ordenen in een aantal categorieën gebouwen.

1. Accommodaties die nodig zijn voor het uitvoeren van de wettelijke taken van de gemeente. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan onderwijs, CJG, kerktorens. De wettelijke plicht impliceert dat de gemeente via het gemeentefonds inkomsten ontvangt voor het voldoen aan de verplichtingen die volgen uit de wet.
2. Accommodaties die volgen uit de lokale ambities van de gemeente. De gemeente maakt zelf keuzes om de ambities te bepalen en accepteert daarbij dat hiervoor accommodaties nodig zijn. In deze categorie horen onder andere thuis peuterspeelzaal, sport, bibliotheek
3. Accommodaties die een rol spelen in het maatschappelijke leven, maar niet per definitie een gemeentelijke taak zijn. De gemeente kan ervoor kiezen hierin een grote of bescheiden rol te spelen, maar in principe is het maatschappelijk veld zelf aan zet. Bijvoorbeeld musea kunnen in deze categorie passen.
4. Overige accommodaties: alle andere accommodaties waarbij helder is dat het geen gemeentelijke taken betreffen. Daarentegen kan de gemeente wel een belang hebben. Dit kunnen echter ook commerciële activiteiten zijn. In deze categorie horen onder meer de kinderdagverblijven.

Belangrijk is deze ordening mee te nemen bij het bepalen van de wijze waarop de gemeente met de instellingen omgaat.

#### 4.1.2 *Gebied, gebouw en gebruiker*

Eerder hebben we activiteiten en accommodaties 'uit elkaar gehaald'. Als het accommodatiebeleid klopt, zijn activiteiten en accommodaties op de juiste wijze met elkaar verbonden. Een eenvoudig

voorbeeld: onderwijsactiviteiten passen het beste in een accommodatie die qua beleving aansluit bij de ontwikkeling van de individuen die onderwezen worden. Er is echter meer: zo'n accommodatie zetten we niet neer in een gebied dat niet aansluit bij de activiteiten.

Deze drietrapsraket vatten we samen als: Gebied-Gebouw-Gebruiker. Indien deze drie met elkaar in harmonie zijn, is de grootste kans op een succesvolle accommodatie.

Bij de ontwikkeling van het vastgoed- en accommodatiebeleid zoeken we zoveel mogelijk naar de verbinding tussen deze drie componenten.


#### 4.2 Rollen en verantwoordelijkheden: 'Beemster Stijl'



De tijd dat de gemeente 'overal van was' ligt achter ons. Los van de financiële mogelijkheden kiezen veel gemeenten ervoor zichzelf een 'regierol' aan te meten. Het is echter de vraag wat we hieronder precies verstaan en wat dit impliceert.

We bieden een hulpmiddel in deze discussie, zie Figuur 2.

In de traditionele vorm trad de gemeente op als eigenaar, ontwikkelaar, financier en exploitant van accommodaties. Steeds vaker zien we andere mogelijkheden, bijvoorbeeld met een andere partij als eigenaar van een multifunctioneel gebouw. Daarbij neemt de gemeente de regierol, doordat zij ervoor zorgt dat het gebouw tot stand komt in plaats van dat zij zelf de uitvoering ter hand neemt. De laatste jaren zijn partijen zoals woningcorporaties niet meer per definitie geïnteresseerd in het eigendom van maatschappelijk vastgoed zoals gemeentelijke accommodaties. Voor vrijwel alle partijen die maatschappelijk vastgoed in eigendom kunnen nemen geldt op dit moment dat door de crisis alle financiën voor andere doeleinden worden aangewend. Partijen die nog wel financiële mogelijkheden hebben, zoals grote beleggers, zijn uitsluitend geïnteresseerd wanneer sprake is van grote volumes. Voor hen is het beheer pas efficiënt indien sprake is van bijvoorbeeld tien of twintig schoolgebouwen.

**Figuur 2: De rollen van de overheid**

	Eigendom	Ontwikkelaar	Financier	Exploitant
Traditionele rol overheid	●	●	●	●
	●	●	●	●
	●	●	●	●
	●	●	●	●
Overheid in regierol	●	●	●	●

 Marktpartij     
  Overheid

Daarmee doet zich de situatie voor dat veel partijen een stap terug lijken te doen, terwijl we geen partijen zien die een stap naar voren doen. Het is steeds vaker aan de bewoners van de dorpen en wijken om zelf de organisatie ter hand te nemen. We zien dus in toenemende mate situaties waarin zelforganisatie aan de orde is, waarin de gemeente niet meer regisseert maar vooral faciliteert.

Dit is een spannende uitdaging voor de gemeente Beemster met haar portefeuille: hoe bereiken we de situatie dat instellingen en bewoners zelf het heft in handen nemen en het maximale uit de accommodaties halen?

Het afgelopen jaar heeft de gemeente hiermee voorzichtige eerste stappen gezet. Bij een aantal sportaccommodaties heeft de gemeente zelfwerkzaamheid gestimuleerd met financiële prikkels aan de verenigingen. Dit moet in de toekomst overgaan van zelfwerkzaamheid naar zelfredzaamheid.

We willen dit motto adopteren voor de uitwerking van het vastgoed- en accommodatiebeleid. De Beemsterlingen nemen zoveel mogelijk zaken – ontwikkelen, bouwen, onderhouden, programmeren – zelf ter hand. De gemeente is behulpzaam waar dat kan en springt in waar dat moet. De maatschappelijke structuur van de Beemster leent zich hier perfect voor: een zeer hecht en innig verenigingsleven en een krachtige mentaliteit van de inwoners. Als dit ergens kan slagen, is het in de Beemster, ‘Beemster Stijl’ ...!

We willen op korte termijn de realisatie van de vergezichten ‘Beemster Stijl’ ter hand nemen. Een aantal bestuurlijke wensen is erin verwerkt, bijvoorbeeld uit de begroting 2013. Dit betekent dat we deze denk- en werkwijze kordaat willen invoeren.



## 5. Contrast Vraag en Aanbod

We hebben in de vorige hoofdstukken een aantal ingrediënten voor het vastgoed- en accommodatiebeleid benoemd: een overzicht van bezit, een overzicht van beleid, een aantal principes waarmee we accommodaties kunnen ordenen en een (abstract) vergezicht voor de uitvoering.

In dit hoofdstuk gaan we het hebben over interventies. Een interventie is een actie die we plegen om tot verbetering te komen. Dorp voor dorp bezien we welke interventies nodig zijn, met in ons achterhoofd de beleidsvorming en de maatschappelijke ontwikkeling die leidt tot 'Beemster Stijl'.

We onderscheiden vier opties:

- A. Niets doen: er is geen enkele aanleiding actie te ondernemen en dit gaan we daarom dus ook niet doen. Dit kan ook volgen uit de taakopvatting van de gemeente ten aanzien van een activiteit of een accommodatie;
- B. Snelle actie nodig: er is reden snel (binnen drie jaar) een interventie te doen. Dit kan komen door slechte bouwkundige staat, leegstand, financiën of iets anders. Een interventie kan verschillend van karakter zijn;
- C. Actie op termijn: we voorzien dat in de toekomst actie nodig is. Dit kan komen door een dalende bezettingsgraad, afnemende bouwkundige kwaliteit, stijgende lasten of andere ontwikkelingen die in de toekomst tot een probleem kunnen (of zullen) leiden;
- D. Omstandigheden: er is sprake van 'nog te regelen zaken', zoals een huurcontract, er is iets met de afgesproken huurprijzen, subsidies of andere omstandigheden die niet direct met de accommodatie (of de activiteiten) te maken hebben, maar wel opgelost moeten worden. Voor veel van deze omstandigheden geldt dat we vaart willen maken met het op orde brengen van zaken.

### 5.1 Westbeemster

- Lourdesschool                      B
- WBSV                                      D

Het gemeentelijke bezit in Westbeemster is op dit moment beperkt tot het sportterrein van WBSV en de Lourdesschool (economisch claimrecht).

De Lourdesschool is de enige bijzondere (niet-openbare) school in de gemeente Beemster.

Gemeente en schoolbestuur maken zich zorgen over de toekomst, zeker omdat het Rijk min of meer laat doorschemeren te overwegen de kleine-scholen-toeslag te willen doen vervallen (waarmee veel kleine scholen nu nog open kunnen blijven).

Voor de onderwijsgebouwen in het algemeen geldt dat het buitenonderhoud per 2015 overgaat van de gemeente naar de schoolbesturen. De gemeente gaat, vanuit de verordening onderwijshuisvesting, vanaf dat moment uitsluitend nog over de uitbreiding of nieuwbouw van scholen.

De gemeente gaat met WBSV in gesprek over de eerder genoemde zelfwerkzaamheid en zelfredzaamheid. Het betreft onder meer de uitvoering van de gemeentelijke bezuiniging op het groenonderhoud.

Naast het gemeentelijke bezit vinden we enkele accommodaties waarin maatschappelijke activiteiten plaatsvinden, zoals het kerkgebouw en de Kerckhaen. Met name De Kerckhaen kan aanknopingspunten bieden voor het activiteitenaanbod in het dorp omdat de accommodatie een grote zaal heeft. Er is sprake van verkoop van het kerkgebouw.

Ten aanzien van de toekomst voorziet de gemeente de mogelijkheid om op kleine schaal woningbouw toe te staan. Dit kan, in bescheiden vorm en passend in de Structuurvisie, op erven of in het lint, bijvoorbeeld in de vorm van particulier opdrachtgeverschap. De precieze woningtypologie is nog niet bepaald; deze is mede bepalend voor de vraag naar activiteiten in de toekomst.

### 5.1.1 *Ontwikkelrichtingen Westbeemster*

In Westbeemster zien we de transitie naar een bevolkingssamenstelling die gekenmerkt wordt door vergrijzing. Het is zaak de verschillende programma's hierop aan te passen: een verschuiving van onderwijs en opvang naar welzijn en zorg.

Het ligt niet voor de hand in Westbeemster tot nieuw gemeentelijk vastgoed te komen. Wel is het zaak het bestaande vastgoed beter in te zetten. Er zijn meerdere opties om op de ontwikkelingen te anticiperen:

1. Onderwijsruimte breder inzetten met andere activiteiten in de school, zoals welzijn en zorg;
2. De Kerckhaen betrekken bij het aanbod van activiteiten door met de exploitant de samenwerking aan te gaan. Naar verluidt is dit een begaanbare weg omdat de ondernemer hiervoor open staat;
3. Een andersoortige oplossing in combinatie met opgaven elders in de gemeente. Een wilde gedachte is om het principe van 'de rijdende winkel' een rijdende (multifunctionele) accommodatie te introduceren. We noemen deze even 'MFC-on-the-road'. Of dit haalbaar is vergt nader onderzoek (zie ook Noordbeemster).

Een goed gesprek met de Dorpsraad is nodig om hen te betrekken bij de ontwikkelingen en mogelijkheden.

## 5.2 Noordbeemster

- Voormalige OBS De Bonte Klaver B

In Noordbeemster heeft de gemeente Beemster één object in bezit, te weten de voormalige openbare basisschool De Bonte Klaver. Deze is per augustus 2013 door het schoolbestuur gesloten vanwege een te laag aantal leerlingen. De inwoners van Noordbeemster hebben bij monde van de Dorpsraad hierover hun teleurstelling uitgesproken. Het gevoel leeft dat met de school de laatste voorzieningen uit het dorp verdwijnen.

Pogingen van onder meer de Dorpsraad om tot een alternatief plan voor het behouden van activiteiten in het dorp te komen, zijn tot nu toe niet gelukt. Dit is ook niet eenvoudig: het vergt structurele activiteiten die als drager onder een accommodatie kunnen functioneren. De Dorpsraad heeft hierover de gemeente geïnformeerd, waarbij de conclusie zich lijkt aan te dienen dat geen sprake is van voldoende behoefte aan activiteiten om tot een aanvaardbaar aanbod te kunnen komen. We betrekken de conclusies uit de Dorpsraad-brief bij het formuleren van oplossingsrichtingen.

In het dorpsontwikkelingsplan uit 2009 lezen we dat in Noordbeemster andere accommodaties zijn die een aanknopingspunt voor activiteiten kunnen zijn, zoals de Beemster Hofstee. Dit vergt nader onderzoek.

### 5.2.1 *Ontwikkelrichtingen Noordbeemster*

Als tot nu toe duidelijk is dat er onvoldoende draagvlak in Noordbeemster is om tot een structureel aanbod van activiteiten te komen, kan dit vanuit vastgoed- en accommodatiebeleid niet ineens wel het geval zijn. De gemeente ziet geen aanknopingspunten die hiertoe reeds uitgevoerde onderzoeken opnieuw te doen uitvoeren.



De conclusie lijkt daarmee onafwendbaar: in Noordbeemster verdwijnen langzaam de activiteiten. Dit is een rouwproces dat in veel andere gebieden in Nederland op soortgelijke wijze speelt: vrijwel geheel Noordoost-, Zuidoost- en Zuidwest-Nederland hebben te maken met bevolkingsdaling en bijbehorende krimpverschijnselen. Uit de daarover bekende ervaringen en literatuur weten we dat dit soort processen gepaard (kunnen) gaan met een probleem van acceptatie: het duurt soms geruime tijd voordat men de onvermijdelijke consequenties onder ogen wil zien. Het is belangrijk dit proces in goede banen te leiden.

Onderdeel hiervan kan zijn om, zoals bij Westbeemster al vermeld, de optie te onderzoeken om een soort 'rijdende accommodatie' – MFC-on-the-road – te ontwikkelen. We kennen allemaal de rijdende winkel zoals deze bij de boerderijen in de Beemster langs gaat. Een andere vergelijking is de Sportbus in Purmerend: in de zomer rijdt Spurd 's middags de speelvelden van de stad langs om de jeugd een aanbod te doen op het gebied van sport, spel en beweging. Wellicht is het een optie om een vergelijkbare rijdende accommodatie te introduceren, met een zo breed mogelijk activiteiten aanbod. Dit aanbod is geheel af te stemmen op de veranderende behoefte. Te denken valt aan zo laagdrempelig mogelijke activiteiten vanuit zorg, welzijn of andere vormen van dienstverlening.

### 5.3 Zuidoostbeemster

- Multifunctioneel Centrum De Boomgaard: totaal onderstaand per eigendomsrecht A
- Gymzaal en turnzaal in MFC De Boomgaard A
- OBS "De Bloeiende Perelaar" in MFC De Boomgaard A
- PSZ "De Kleine Olifant" filiaal Zuidoostbeemster en D
- BSO de Boomhut in MFC De Boomgaard D
- Stichting Wijkcentrum Zuidoostbeemster "Het Buurthuis" in MFC de Boomgaard D
- Speeltuin "De Spelemei" A
- Sportcomplex Zuidoosterpark D

Het gemeentelijke bezit in Zuidoostbeemster betreft MFC De Boomgaard met alle gebruikers, de speeltuin en het sportcomplex van ZOB. De MFC heeft een Vereniging van Eigenaren waarin schoolbestuur SPOOR (krachtens juridisch eigendom), Stichting Wijkcentrum Zuidoostbeemster en de gemeente participeren.

MFC De Boomgaard is in 2008 opgeleverd. Het vormt een accommodatie waarmee de verschillende behoeften aan activiteiten de komende jaren goed geaccommodeerd kunnen worden. Het beheer is bij veel MFC's een aandachtspunt: het regelen van contracten, het maken van afspraken et cetera zijn vaak omslachtig omdat partijen die onder één dak gaan wonen, met elkaar rekening moeten houden. Bij De Boomgaard zijn de gebruikers inmiddels goed aan elkaar gewend en hebben zij een gebruikersoverleg waar problemen en oplossingen met elkaar gedeeld worden.

In enkele gevallen zijn nog niet alle contractuele zaken goed geregeld. Dit geldt met name voor de Stichting Kinderopvang Beemster (de aanbieder van BSO en peuterspeelzaalwerk in De Boomgaard). Een deel van de onduidelijkheid heeft te maken met de gemeentelijke taak ten aanzien van de activiteiten, waarbij opvang en peuterspeelzaalwerk onder twee verschillende regimes vallen.

De accommodaties van de Spelemei en van ZOB zijn ook van recente datum (2011 en 2006). Bij het complex van ZOB hebben de betrokken partijen ervoor gekozen een intermediair (Stichting Sport Promotion) tussen de vereniging en de gemeente in te plaatsen. De voornaamste bewegingsgrond hiervoor is het behalen van een fors BTW-voordeel. Het contract met deze stichting

is onderwerp van gesprek: het proces om met de partijen tot overeenstemming te komen verloopt moeizaam.

### 5.3.1 Ontwikkelrichtingen Zuidoostbeemster

Bij de sportvereniging speelt de discussie over zelfredzaamheid. De gemeente heeft de middelen niet meer om alle onderhoud uit te voeren en wil deze taak bij de gebruikers leggen. Ook hier geldt dat de Gemeenteraad heeft bepaald dat het onderhoud van de groenvoorziening niet meer gesubsidieerd wordt. De gemeente gaat hierover met ZOB in gesprek.

De bevolkingssamenstelling in Zuidoostbeemster zal de komende tijd nog flink veranderen. Dit komt zowel door de autonome verandering (ontgroening en vergrijzing van de huidige bevolking) als door de toevoeging van nieuwe woningbouw. Van belang is regelmatig het aanbod van activiteiten te beschouwen in relatie tot de behoeften van de bewoners. Diensten zoals welzijn en zorg lijken op middellange termijn nodig.

### 5.4 Middenbeemster

• Gemeentehuis Beemster	B
• Cultureel centrum "Onder de Linden"	D
• Bibliotheek Beemster	B
• OBS "De Blauwe Morgenster"	B
• Gymzaal Blauwe Morgenster	C
• Peuterspeelzaal "De Kleine Olifant" filiaal Middenbeemster	C
• Buitenschoolse opvang "De Speelhut"	A
• Pand "BeeJee"	B
• Kinderdagverblijf "Ootje Tontel"	B
• Locatie SV Beemster	D
• Voormalig handbalveld SV Beemster	A
• Volkstuinencomplex Volkstuindersvereniging "Leeghwater"	D
• Speeltuin "Vreugdegaard"	D
• Woning Middenweg 141	B-C-D
• Woning Middenweg 143	B-C-D
• Woning Rijperweg 108	B-D
• Woning Rijperweg 110	B-D
• Woning Rijperweg 111	B-D
• Pand Agrarisch Museum "Westerhem"	D
• Pand VVV Beemster / Infocentrum Middenbeemster	C
• Pand Museum "Betje Wolff"	D
• Ijsbaan Middenbeemster	B
• Berging begraafplaats	A
• Brandweer kazerne	C
• Gemeentewerken	C
• Kerktoren	A
• Travaille	A
• Buurtbus garage	A

Verreweg het meest complexe dorp van de gemeente is Middenbeemster. Wellicht de belangrijkste ontwikkeling in Middenbeemster is de aanstaande leegstand van het gemeentehuis. Het overgrote deel van de gemeentelijke organisatie wordt per 1 januari 2014 verplaatst naar het gemeentehuis

van Purmerend. Een beperkt aantal activiteiten blijft achter, zoals de raad, het college van B&W, de griffie en zaken die met de erfgoed-status te maken. In totaal valt circa 700m<sup>2</sup> vrij.

De vraag is wat met het leegkomende gebouw te doen. Hiervoor loopt een separate opdracht, waarvoor het accommodatiebeleid ingrediënten kan aandragen. Vanwege deze opdracht laten we deze accommodatie nu buiten beschouwing.

Omdat we zien dat een aantal accommodaties in Middenbeemster te maken heeft met teruglopende gebouwkwaliteit, dient zich de mogelijkheid aan om te onderzoeken of (een aantal van) deze activiteiten een plek in het gemeentehuis kunnen krijgen. Dit zou kunnen gelden voor onder meer CJG, peuterspeelzaal, BSO, een aantal culturele activiteiten, de bibliotheek en BeeJee. Een multifunctionele accommodatie in een bestaand pand. Zo'n beweging zou opnieuw leegstand opleveren, maar in kleinere delen die makkelijker een nieuwe bestemming kunnen krijgen en in een deel van het dorp waar herontwikkeling reeds aan de orde is. We volstaan hier met het benoemen van het idee 'MFC Middenbeemster' en stellen voor de haalbaarheid precies te onderzoeken.

Verder zien we in Middenbeemster vooral een aantal situaties waarin aan de omstandigheden van het gebruik veranderingen nodig zijn. Hier gaat het om het aangaan van de juiste contracten, het corrigeren van scheef gegroeide situaties, het bepalen van de juiste huurprijzen en dergelijke. Een deel van deze situaties grijpt terug op de kaders die we onder meer in paragraaf 2.2 gedefinieerd hebben.

Ook geldt voor enkele situaties dat we de zelfredzaamheid willen introduceren of verder willen uitwerken met en bij de gebruikers. In een enkel geval heeft het gemeentebestuur aangegeven dat de huurprijs aangepast moet worden.

In Middenbeemster bezit de gemeente ook een aantal woningen. Voor al deze woningen geldt dat de doelstelling is om tot verkoop over te gaan. Dit gebeurt snel als dat kan, maar als het financieel voordeliger is even af te wachten dan is dat de beste optie. We willen overwegen of het mogelijk is een woningcorporatie te vragen de woningen te beheren en ervoor te zorgen dat de huurinkomsten beter aansluiten bij het stelsel van woningwaardering.

Wat opvalt in het bezit in Middenbeemster is dat een aantal activiteiten niet geacommodeerd lijkt. We zien bijvoorbeeld geen zorg in de vorm van huisarts, apotheek of verzorging en verpleging terug in de portefeuille van de gemeente. We willen preciezer onderzoeken of hiervoor op dit moment geen aanleiding is, of dat deze in de toekomst wel gaat ontstaan (en we er nu rekening mee zouden moeten houden).

#### *5.4.1 Ontwikkelrichtingen Middenbeemster*

Net als in Zuidoostbeemster wordt de komende jaren in Middenbeemster woningbouw gerealiseerd. De precieze typologie en de precieze planning zijn nog niet bekend. Het beste is hierop te anticiperen door flexibiliteit te introduceren: her en der extra ruimte bestemmen die naar gelang de veranderende vraag ingericht kan worden. Indien voor starters en jonge gezinnen gebouwd wordt, is onderwijs nodig; worden het ouderenwoningen dan ligt voor de hand om welzijn of andere activiteiten mogelijk te maken.

Een mogelijke oplossingsrichting kan zijn het creëren van drie 'knooppunten', plekken waar activiteiten met een elkaar versterkend karakter zich concentreren. We zien er drie: ten eerste 'onderwijs en ontwikkeling' (gericht op de jeugd), ten tweede 'spanning en ontspanning' (gericht op sporten en evenementen) en ten derde 'erfgoed' (gericht op cultuur en toerisme). Bij de drie knooppunten moet de juiste accommodatie ontstaan, waarbij de school, de ijsbaan en het marktplein belangrijke aangrijpingspunten zijn.

Een dilemma waarover een nader besluit nodig is, betreft de historische panden. In deze panden vinden we nu veelal activiteiten die goed aansluiten bij dit historische karakter. Vanuit de filosofie dat gebouw, gebruik en omliggend gebied elkaar moeten versterken is dit perfect. We zien echter dat de exploitatie steeds meer onder druk staat. We stellen voor met deze partijen in gesprek te gaan om hun exploitatiemodel eens kritisch te bezien en wellicht te ondersteunen in het aantrekken van (extra) middelen.

De gemeente heeft ook de wens om het marktplein van Middenbeemster – het kloppend hart van het erfgoed – sterker te ontwikkelen. Een juiste mix van activiteiten kan dit versterken: niet alleen wordt het marktplein een attractieve plek voor de toeristen, maar ook voor de Beemsterlingen zelf. Afhankelijk van de nadere invulling van het plein willen we met het accommodatiebeleid aanhaken en versterken.

Tenslotte geldt voor Middenbeemster hetzelfde als voor Zuidoostbeemster: het is belangrijk regelmatig het activiteitenaanbod kritisch te bezien, te herijken indien nodig en de vertaalslag naar accommodaties te maken. Het kan immers heel goed zijn dat in de toekomst andere combinaties voor de hand liggen dan nu het geval is.

## 6. Werkorganisatie en processen

In het vorige hoofdstuk hebben we beschreven hoe de activiteiten en de accommodaties in de vier dorpen hun betekenis hebben. Met deze baggage hebben we interventies geformuleerd, geordend naar de vier categorieën. In dit hoofdstuk benoemen we deze precies en gaan we in op de wijze waarop de interventies tot stand kunnen komen, mede in het licht van de rol- en taakverdeling tussen de gemeente Beemster en haar partners in het veld.

Categorie A laten we buiten beschouwing omdat die accommodaties geen noodzaak in zich hebben; hier is niets doen immers de beste optie.

### 6.1 Snelle actie nodig

In Tabel 8 staan de interventies opgesomd waar snelle actie nodig is.

**Tabel 8: Overzicht van de interventies met snelle actie**

Nr.	B: Snelle actie nodig	
	<b>Westbeemster</b>	
1.	Lourdesschool	Exploitatie versterken om onderwijsactiviteit te behouden. Exploitatie bezien in samenhang met andere (particuliere) accommodaties (en MFC-on-the-road).
	<b>Noordbeemster</b>	
2.	Voormalige OBS Bonte Klaver	Verkoop of herontwikkeling locatie.
3.		Haalbaarheidsonderzoek MFC-on-the-road
	<b>Middenbeemster</b>	
4.	Gemeentehuis Beemster	Leegstand is aanstaande. Onderzoeken herontwikkeling (separate opdracht)
	Bibliotheek Beemster	Onderzoeken mogelijkheid Knooppunt Onderwijs en Ontwikkeling. Pand eventueel herbestemmen.
	OBS De Blauwe Morgenster	Noodlokalen verwijderen, onderzoek opties huisvesting
	Pand BeeJee	Onderzoeken mogelijkheid Knooppunt Onderwijs en Ontwikkeling Herontwikkeling locatie of pand.
5.	KDV Ootje Tontel	Huurcontract herzien. Mogelijkheid verkoop vastgoed onderzoeken, bij voorkeur effectueren.
6.	Woningen Middenweg (2)	Verkoop indien opportuun, huuraanpassing, contractbeheer overhevelen naar woningcorporatie
7.	Woningen Rijperweg (3)	Verkoop, huuraanpassing, contractbeheer overhevelen naar woningcorporatie

In Westbeemster is de gemeente samen met het schoolbestuur en de dorpsraad aan zet. De vraag is of het blijven aanbieden van onderwijs een reële optie is. Hoe dan ook zijn er mogelijkheden om het aanbieden van activiteiten in Westbeemster op lange termijn te waarborgen. De dorpsraad en particulier aanbod bieden hiervoor aanknopingspunten. De inschatting is dat de gemeente structurele exploitatietekorten zal moeten aanvullen.

In Noordbeemster kan de gemeente met de verkoop van de voormalige school relatief snel (eenmalige) inkomsten genereren. De exacte inkomsten zijn nader te bepalen (op basis van een taxatie).

Voor het haalbaarheidsonderzoek naar een MFC-on-the-road is het verstandig circa € 10.000,- te reserveren. Het is verstandig de dorpsraad hierin een belangrijke rol te geven, zonder verwachtingen te wekken die niet reëel zijn. Het proces dat de dorpsraad moet doormaken vereist betrokkenheid. Bij de herontwikkeling van het schoolgebouw is van belang goed te kijken naar de bedingen die de gemeente hieraan wil koppelen.

De mogelijkheid van de drie knooppunten in Middenbeemster verdient eveneens nader onderzoek. Hierbij spelen veel partijen een rol. Het ligt voor de hand als de gemeente in de initiatiefase het voortouw neemt en de partijen in het onderzoek een belangrijke plek geeft als projectgroep. Als onderdeel van het onderzoek kan meegegeven worden om, bij gebleken haalbaarheid, te bepalen in welke organisatievorm de ontwikkeling van bijvoorbeeld de knooppunten het beste vorm kan krijgen. De financiën zijn nadrukkelijk component van het haalbaarheidsonderzoek.

De verkoop van de woningen en de eventuele overheveling van het contractbeheer naar een woningcorporatie kan vanuit de staande gemeentelijke organisatie of extern opgepakt worden. Dit geldt ook voor de verkoop van het pand van het kinderdagverblijf.

Met de verkoop van de woningen en het kinderdagverblijf genereert de gemeente eenmalige inkomsten. Het uitbesteden van het contractbeheer kan waarschijnlijk tegen een geringe vergoeding, waarbij de inschatting is dat de extra huurinkomsten die een corporatie weet te genereren deze vergoeding zullen overtreffen.

## 6.2 Actie op termijn

In Tabel 9 staan de interventies opgesomd waar op termijn actie nodig is.

**Tabel 9: Overzicht van de interventies met actie op termijn**

Nr.	C: Actie op termijn	
	Middenbeemster	
8.	Gymzaal Blauwe Morgenster	Onderzoeken mogelijkheid tot verbinden met Knooppunt Onderwijs en Ontwikkeling
	Peuterspeelzaal Kleine Olifant	Onderzoeken mogelijkheid tot verbinden met Knooppunt Onderwijs en Ontwikkeling
9.	Pand VVV/Infocentrum	Nader onderzoek nodig naar mogelijkheden om exploitatie te versterken. Mogelijk koppelen aan Knooppunt Erfgoed.
10.	Brandweerkazerne	Bestemming bezien afhankelijk van toekomst Brandweer. Continuïteit van gebruik is verzekerd.
11.	Gemeentewerken	Bestemming bezien afhankelijk van ontwikkeling overheveling naar Purmerend

Voor enkele van deze interventies (bijvoorbeeld Brandweerkazerne en Gemeentewerken) geldt dat we nu niet goed kunnen bepalen welke ontwikkelingen zich zullen voordoen. We hebben ze benoemd omdat ze zich in de toekomst kunnen aandienen, maar zeker is dit allerm minst. Het betreft objecten waarvan de gemeente nu eenmaal het bezit heeft, concrete actie kan separaat plaatsvinden.

Twee andere interventies (Gymzaal, Kleine Olifant) hebben op zich geen directe actie nodig, maar er zijn ontwikkelingen – het knooppunt ‘Onderwijs en Ontwikkeling’ of de herontwikkeling van het gemeentehuis – waarbij het logisch is deze mee te nemen. Voor de gymzaal geldt dat behoud op de huidige locatie de meest reële optie is.

De exploitatie van het Infocentrum staat onder druk, terwijl de VVV een van de steunpilaren van het erfgoed is. Het introduceren van ondernemerschap of het verbreden van de activiteiten zijn mogelijkheden om tot een betere exploitatie te komen. In principe is de VVV hiervoor zelf aan zet, de gemeente kan een rol op de achtergrond spelen.

### 6.3 Actie in de omstandigheden

In Tabel 10 staan de interventies opgesomd waar actie in de omstandigheden nodig is.

**Tabel 10: Overzicht van de interventies**

Nr.	D: Actie in de Omstandigheden	
	<b>Westbeemster</b>	
12.	WBSV	Bespreken huurprijzen met vereniging. Zelfredzaamheid introduceren en regelen.
	<b>Zuidoostbeemster</b>	
13.	PSZ Kleine Olifant	Contract en huurprijzen correct afsluiten.
14.	BSO De Boomhut	Contract en huurprijzen correct afsluiten.
15.	Sportcomplex Zuidoosterpark	Handhaven of contract herzien. Zelfredzaamheid introduceren en regelen.
	<b>Middenbeemster</b>	
16.	Cult. Centrum Onder de Linden	Huurprijzen correct invoeren. Onderzoeken mogelijkheid Knooppunt Erfgoed
17.	Locatie SV Beemster	Zelfredzaamheid invoeren. Contract verhuur velden regelen.
18.	Volkstuinencomplex Leeghwater	Contract aanpassen, tekortsubsidie stop zetten.
19.	Speeltuin Vreugdegaard	Nieuw contract in verband met subsidiëring.
20.	Agrarisch Museum Westerhem	Subsidiëring activiteiten en huisvesting lopen door elkaar. Contract eventueel herzien.
21.	Museum Betje Wolff	Subsidiëring activiteiten en huisvesting lopen door elkaar. Contract eventueel herzien.

Voor alle interventies geldt dat vanuit de gemeentelijke organisatie, zoals eerder al aangegeven, volop aandacht is voor het op orde brengen van het contractbeheer. Dit is echter taaie materie, die een stevige ruggengraat vergt en van betrokken ambtenaren, college van B&W en de Gemeenteraad eist om duidelijk (desnoods scherp en hard) te zijn waar nodig. Niet alle gebruikers zijn per definitie welwillend om – vaak historisch ontstane en gegroeide – afspraken volgens actuele systematiek correct vast te leggen. De beste methode is om een tarieven- of huurprijzennota op te stellen, door de raad te doen vaststellen en deze vervolgens tot uitvoering te brengen.

Gecombineerd met het contractbeheer is het belangrijk om te bezettingsgraad van de accommodaties zo goed mogelijk in kaart te brengen en te houden.

Aan de zelfredzaamheid hebben we hiervoor al enkele woorden gewijd: de gemeente heeft niet meer eindeloze mogelijkheden om overal in te voorzien en doet een beroep op het organiserend vermogen van de verenigingen. Dit begint bij de sportverenigingen.

Om binnen afzienbare tijd tot de gewenste inhaalslag op contractgebied te komen, kan zinvol zijn de formatie te verzwaren. Voor de hand ligt om op dit punt alvast de organisatie van de gemeente Purmerend op te zoeken.

De verwachting is dat uit correct contractbeheer een toename van de gemeentelijke inkomsten volgt. Het is nu nog niet mogelijk om hiervan een inschatting te maken.



## **7. Conclusies en Aanbevelingen**

De gemeente Beemster heeft een vastgoedportefeuille en een maatschappelijke opgave die goed met elkaar in verbinding te brengen zijn. Het oppakken van accommodatiebeleid biedt sterke aanknopingspunten om zowel de portefeuille op orde te brengen, als invulling te geven aan de behoeften van de gebruikers.

De interventies die we benoemd hebben, geven de gemeente de concrete te zetten stappen om de gewenste verbeteringen in de portefeuille te realiseren. De voornaamste zijn het onderzoek naar een flexibele accommodatie (MFC-on-the-road) voor Noord- en wellicht Westbeemster, het onderzoek naar de mogelijkheid om tot de drie knoppunten in Middenbeemster te komen, de separate opdracht tot herontwikkeling van het gemeentehuis in Middenbeemster en verder invulling geven aan het contractbeheer.

De gemeente is niet meer altijd overal verantwoordelijk voor. Met de uitvoering van het accommodatiebeleid ontwikkelt de gemeente de middelen om het maatschappelijk veld de mogelijkheid te geven zaken zelf op te pakken waar dit beter past.

### **7.1 Aanbevelingen**

We moeten het geformuleerde beleid nog wel naar de gebruikers toe brengen. Tot nu toe heeft het proces zich vooral in de ambtelijke organisatie afgespeeld. Accommodatiebeleid is een dossier dat veel maatschappelijk stof kan doen opwaaien, vaak omdat men zich onvoldoende realiseert wat het in totaal betekent. We introduceren feitelijk een verandering in denken, vooral doordat we activiteiten en accommodaties uit elkaar trekken. De ervaring leert dat het tijd en energie kost om dit goed te laten landen. Het is daarom van belang een goed communicatieplan aan deze beleidsnotitie te koppelen.

Binnen het accommodatiebeleid spelen subsidies een belangrijke rol. In deze notitie hebben we zaken aangereikt voor de wijze waarop de subsidies een plek kunnen krijgen. Het opstellen van het door de raad gewenste maatschappelijke kader zal leiden tot meer professionaliteit en meer transparantie, zowel voor de gemeente als voor de gebruikers.

Bovendien is het niet logisch dat partijen jaarlijks een vast bedrag aan activiteitsubsidie ontvangen. Beter is tekortsubsidies te verstrekken, die meebewegen met de populariteit van de activiteiten. Op het gebied van huisvesting kan de gemeente in gevallen ervoor kiezen incidentele uitgaven voor een instelling te bekostigen (tevens op basis van tekortsubsidies).

De politieke besluitvorming behelst dan met name de activiteit zelf, het ruimtegebruik is hieraan ondergeschikt.

Om het contractbeheer meer bodem te geven, is het zinvol een tarievennota op te stellen. Deze nota is gebaseerd op de indeling van de activiteiten en omvat richtlijnen over welke activiteiten gesubsidieerd worden, op welke wijze, tegen welke tarieven et cetera.

Uiteindelijk is vooral van belang door te pakken en de voorgestelde interventies uit te voeren. En op zodanige wijze dat het past bij de Beemster. Dat lukt toch het beste als dat samen met de gebruikers gebeurt – zij zijn immers de levende componenten van 'Beemster Stijl'!



## Verantwoording

### Literatuur

CBS (2011): Gemeente op Maat 2010. Heerlen/Den Haag: CBS. Te raadplegen via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl).

Wikipedia: <http://nl.wikipedia.org/wiki/Beemster>

Clup (2012): Plan van Aanpak Jongerenwerk 2012

Gemeente Beemster: Gemeentelijke Bevolkingsaantallen (per 1-1-2013)

Gemeente Beemster (2010): Collegeprogramma 2010-2014

Gemeente Beemster: Evaluatie Gezondheidsbeleid 2008-2011

Gemeente Beemster: Woonvisie Beemster 2008+

Gemeente Beemster: Cultuurnota 2008-2012

Gemeente Beemster: Nota Integraal Jeugdbeleid 2009-2012

Gemeente Beemster: Dorpsontwikkelingsplan Noordbeemster (2009)

Gemeente Beemster: Dorpsontwikkelingsplan Westbeemster (2009)

Gemeente Beemster: Structuurvisie 2012



## Bijlagen

- Bijlage 1: Onderdelen van het Collegeprogramma 2010-2014
- Bijlage 2: Onderdelen van het Plan van Aanpak Jongerenwerk Beemster 2012
- Bijlage 3: Overzicht accommodaties in Beemster met details

## **Bijlage 1: Onderdelen van het Collegeprogramma 2010-2014**

Onderstaand zijn in de volgorde van het Collegeprogramma de punten opgenomen die relevant (kunnen) zijn voor het vastgoed- en accommodatiebeleid en hebben we aangegeven welke consequenties eruit kunnen volgen:

- Instellen van dorpsraden in de vier dorpen van de Beemster: doel is in de collegeperiode voor ieder dorp te komen tot de instelling van een dorpsraad en een dorpsontwikkelingsplan
  - De dorpsraden zijn een gremium die een rol spelen bij de uitwerking van accommodatiebeleid, bijvoorbeeld in de vorm van vrijwilligerswerk.
- Beter benutten buurtcentra voor jongeren: doelstelling is te komen tot een beter gebruik van de voor jongeren beschikbare ruimten. Tevens moeten keuzes worden gemaakt waar accenten moeten liggen (ontmoeting, ontspanning, educatie, bewegen, et cetera);
  - Er is overmaat in de accommodaties en er is aanleiding te optimaliseren. Dit is een nadrukkelijke wens bij het opstellen van het beleid.
- Ondersteuning aan mantelzorgers verbeteren;
  - Betere mantelzorg kan leiden tot een minder beroep op zorgvoorzieningen en daardoor een dalende ruimtevraag.
- Versterking van Centra voor Jeugd en Gezin door netwerkontwikkeling;
  - Dit kan zowel een toe- als een afname van de ruimtevraag betekenen.
- Peuterspeelzaalwerk krijgt een belangrijkere rol in de voor- en vroegschoolse educatie
  - Het peuterspeelzaalwerk is reeds gehuisvest, wellicht betekent een belangrijkere rol een toename van de ruimtevraag.
- Nieuw beleidsplan voor de brandweer
  - De brandweer is gehuisvest in gemeentelijk vastgoed. Afhankelijk van de aanrijtijden kan een veranderende ruimtevraag aan de orde zijn.
- Voortzetten van de woningbouw in Middenbeemster en Zuidoostbeemster
  - Nieuwe woningen leiden tot toename van het aantal inwoners met een nieuwe behoefte aan activiteiten. Welk soort behoefte dit is, hangt af van de gerealiseerde woningtypologie.
- Ontwikkelen Structuurvisie voor de gehele gemeente
  - Deze Structuurvisie kan leiden tot verandering aan de ruimtelijke kant van het vastgoed: ontwikkelingen kunnen (on)mogelijk worden
- Opstellen monumentenbeleid
  - Een aantal gemeentelijke bezittingen betreffen monumenten, waarmee we bij het formuleren van vastgoed- en accommodatiebeleid rekening moeten houden.
- Klimaatsbeleidsplan
  - Indien de gemeente haar bezit mede wil gebruiken om een klimaatdoelstelling te halen, kan dit van invloed zijn op keuzes aangaande het bezit.
- Meer sporten en bewegen in Beemster
  - Dit leidt tot een toename aan ruimtebehoefte voor sportieve activiteiten, zowel in de openbare ruimte als in gebouwde vorm (sportaccommodaties)
- Komen tot een afgestemd en evenwichtig aanbod van sportaccommodaties en speelplekken
  - Deze wens uit het Collegeprogramma is expliciet onderdeel van de beleidsvorming.
- Afgestemd aanbod van naschoolse activiteiten realiseren
  - Deze wens uit het Collegeprogramma is expliciet onderdeel van de beleidsvorming.
- Beter zichtbaar maken van het WMO-loket door uitbouw van de digitale mogelijkheden
  - Dit kan leiden tot een afname aan ruimtebehoefte doordat fysiek vervangen wordt door digitaal.
- Voortzetten van wonen-zorg-welzijnsproject 'De Verbinding'

- Dit kan leiden tot een toename van de ruimtebehoefte doordat voor welzijn en zorg meer ruimte in de accommodaties nodig is.
- Kanteling door in te zetten op participatie in plaats van verzorging
  - Dit kan leiden tot een verandering in de ruimtevrage, die verschuift van (woon)ruimte in verzorgingshuizen naar ruimte voor het organiseren van activiteiten.

## **Bijlage 2: Plan van Aanpak Jongerenwerk 2012**

In dit Plan van Aanpak geeft de gemeente Beemster aan Clup Welzijn de opdracht om het jongerenwerk uit te voeren. We zien hierin het volgende:

Als richting voor het jongerenwerk geldt:

- Jongeren stimuleren en ondersteunen om zelf het gesprek tussen de jongeren en bewoners/partijen te laten starten over het gebruik van de openbare ruimte.
- In te zetten op het versterken van verbanden in de buurt door jonge tieners (onder andere in groep 8) te laten participeren in de buurt door middel van buurtactiviteiten.

Doelen/resultaten:

1. Bevorderen van de sociale cohesie waardoor gevoelens van overlast bij buurtbewoners zullen afnemen.
2. Tieners en jongeren krijgen de mogelijkheid te participeren in het opzetten en uitvoeren van activiteiten voor hun eigen doelgroep.

De jonge tieners tot 12 jaar worden benaderd via de brede-schoolcoördinator. Dit betekent dat dit in de basisscholen een plek moet krijgen.

De tieners tussen 12 en 15 jaar oud worden ondersteund om zelf hun activiteiten te organiseren. Zij zoeken ontmoetingsruimte, vooral in de openbare ruimte.

De groep 16-24 jaar geeft aan zaken te willen maar niet te weten hoe.

In het Plan van Aanpak wordt ook per gebied aangegeven wat als noodzakelijk ervaren wordt:

- Middenbeemster: hangplek bij handbalveld
- Middenbeemster: BeeJee wordt als niet-buikbaar ervaren
- Zuidoostbeemster: activiteiten in het buurthuis
- Zuidoostbeemster: vraag naar speelruimte (voetbal) nabij school
- Noordbeemster: gebruik schoolplein voortzetten ondanks sluiting school
- Westbeemster: activiteiten aanbod stimuleren in samenwerking met school



### Bijlage 3: Overzicht accommodaties in Beemster met de belangrijkste details

Nr.	Naam accommodatie	Kern	Technische staat	Functionele staat	Bezettingsgraad	Opmerking
1.	Gemeentehuis Beemster	Middenbeemster	Goed	Goed		
2.	Cultureel centrum "Onder de Linden"	Middenbeemster	Goed	Goed		
3.	Bibliotheek Beemster	Middenbeemster	Goed	Goed		
4.	TDBZ, Technische Dienst Beemster Zeevang	Middenbeemster				Vastgoed, bezit derde
5.	OBS "De Blauwe Morgenster"	Middenbeemster	Goed	Goed		
6.	Gymzaal Blauwe Morgenster	Middenbeemster	Goed	Goed		
7.	Peuterspeelzaal "De Kleine Olifant" filiaal Middenbeemster	Middenbeemster	Redelijk	Goed		
8.	Buitenschoolse opvang "De Speelhut"	Middenbeemster	Redelijk	Redelijk		
9.	Pand "BeeJee"	Middenbeemster	Goed	Redelijk		
10.	Kinderdagverblijf "Ootje Tontel"	Middenbeemster	Goed	Goed		
12.	Locatie SV Beemster	Middenbeemster				
13.	Voormalig handbalveld SV Beemster	Middenbeemster				
14.	Volkstuinencomplex Volkstuindersvereniging "Leeghwater"	Middenbeemster				
15.	Speeltuin "Vreugdegaard"	Middenbeemster				
16.	Woning Middenweg 141	Middenbeemster	Redelijk	Redelijk/matig	NVT	Vastgoed
17.	Woning Middenweg 143	Middenbeemster	Redelijk	Matig	NVT	Vastgoed
19.	Woning Rijperweg 108	Middenbeemster	Goed	Goed	NVT	Vastgoed
20.	Woning Rijperweg 110	Middenbeemster	Goed	Goed	NVT	Vastgoed
21.	Woning Rijperweg 111	Middenbeemster	Goed	Goed	NVT	Vastgoed
22.	Pand Agrarisch Museum "Westerhem"	Middenbeemster				Bezit derde
23.	Pand VVV Beemster / Infocentrum Middenbeemster	Middenbeemster				Bezit derde
24.	Pand Museum "Betje Wolff"	Middenbeemster				Bezit derde
25.	IJsbaan Middenbeemster	Middenbeemster				opstal bezit derde
26.	MFC De Boomgaard: totaal onderstaand per eigendomsrecht	Zuidoostbeemster	Goed	Goed		
27.	Gymzaal en turnzaal in MFC De Boomgaard	Zuidoostbeemster	Goed	Goed		
28.	OBS "De Bloeiende Perelaar" in MFC De Boomgaard	Zuidoostbeemster	Goed	Goed		
29.	PSZ "De Kleine Olifant" filiaal ZOBeemster en BSO De Boomhut in MFC De Boomgaard	Zuidoostbeemster	Goed	Goed		
30.	St. Wijkcentrum ZO-Beemster "Het Buurthuis" in MFC de Boomgaard	Zuidoostbeemster	Goed	Goed		opstal bezit derde
31.	Speeltuin "De Spelemei"	Zuidoostbeemster	Goed	Goed		
32.	Sportcomplex Zuidoosterpark	Zuidoostbeemster				
33.	Voormalige OBS "De Bonte Klaver"	Noordbeemster	Goed	Goed	Nihil	
34.	Locatie WBSV (Westbeemsterse Sportvereniging)	Westbeemster				Gem. bezit kunstgrasveld
35.	Berging begraafplaats	Middenbeemster	Goed	Goed		Vastgoed
36.	Brandweer kazerne	Middenbeemster				Vastgoed
37.	Gemeentewerken	Middenbeemster	redelijk	Goed		Vastgoed
38.	Kerktoeren	Middenbeemster	Goed	Goed		Vastgoed
39.	Travaille	Middenbeemster	Goed	Goed	NVT	Bezit derde
40.	Lourdesschool	Westbeemster	Goed	Goed		
41.	Buurtbus garage	Middenbeemster	Goed	Goed	NVT	Vastgoed