



Rapport

Beleid gemeenschapshuizen

Ontmoetingsfunctie in de kernen, gemeente Moerdijk

14-07-2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en vraagstelling	2
1.2	Afbakening onderzoeksgebied en belangrijkste bevindingen inventarisatie	3
1.3	Opzet van het onderzoek en de rapportage	4
2.	Trends en ontwikkelingen	5
2.1	Demografie en karakter van de gemeente	5
2.2	Maatschappelijke trends	5
2.3	Accommodatie gerelateerde ontwikkelingen	6
3.	Contouren	8
3.1	Wet- en regelgeving	8
3.2	Spreiding	9
3.3	Gemeentelijke beleidskaders en ambities	9
3.4	De mening van betrokkenen	11
4.	Analyse inventarisatie	13
4.1	Aanpak van de inventarisatie	13
4.2	Belangrijkste resultaten	13
4.3	Analyse op onderdelen	15
5.	Beleidsuitgangspunten	16
5.1	Algemene visie en doelen	16
5.2	Beleidsuitgangspunten op onderdelen	16
5.2.1	Functies/Aard van gebruik	17
5.2.2	Bezetting en spreiding	18
5.2.3	Exploitatie & beheer en rolinvulling	18
5.2.4	Eigendom, kwaliteit en (multi-)functionaliteit	19
5.2.5	Financiën en tarieven	20
5.3	Beleidsinstrumentarium	21
6.	Implementatiefase	24
Bijlage 1	Inventarisatie	25
Bijlage 2	Resultaten van de enquête onder bewoners	26
Bijlage 3	Voorbeelden van zogenaamde stroomschema's	27
Bijlage 4	Belangrijkste ontwikkelingen per kern	28

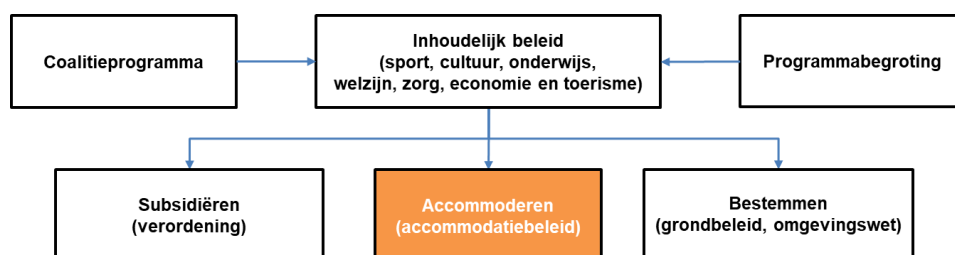
1. Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Moerdijk heeft behoefte aan beleid voor de gemeenschapshuizen. Enkele daarvan maken deel uit van een multifunctionele accommodatie (verder te noemen: MFA's), maar het beleid richt zich op de ontmoetingsfunctie. Er is behoefte aan een overkoepelende visie op basis waarvan heldere en transparante afspraken gemaakt kunnen worden over deze ontmoetingsfunctie in de kernen en met de diverse exploitanten en beheerstichtingen.

De gemeente heeft zelf een onderzoeksvraag geformuleerd voor dit project: "Op welke manier kan de exploitatie van gemeenschapshuizen en MFA's het best worden vormgegeven op zo'n manier dat het maatschappelijk rendement, de beleidsdoelstellingen en de instandhoudingskosten tot elkaar in verhouding staan?".

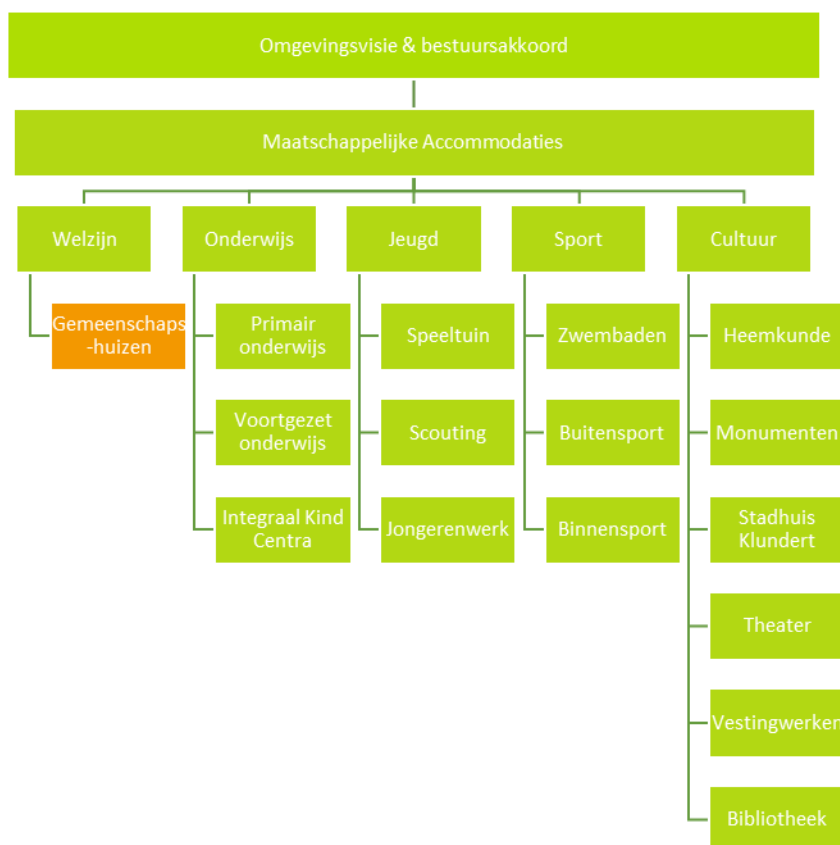
Deze beleidsnotitie is een continu proces en daarmee geen statisch document, maar een instrument om met de diverse exploitanten, beheerstichtingen en belanghebbenden in gesprek te komen en te blijven over ambities, doelstellingen en concrete vraagstukken omtrent de gemeenschapshuizen. Daarbij is het van belang te beseffen dat accommoderen, net als subsidiëren en bestemmen, geen doel op zich vormt, maar ondersteunend is aan het beleid en de (wettelijke) taken van de gemeente op het gebied van sport, cultuur, onderwijs (en in voorkomende gevallen economie en toerisme) en in het geval van gemeenschapshuizen/MFA's vooral zorg en welzijn. Samenvattend: vastgoed is geen doel maar een middel om maatschappelijke doelen te bereiken. In de volgende figuur wordt dit verbeeld.



Maatschappelijk accommodatiebeleid

De gemeenschapshuizen maken deel uit van het totale aanbod van maatschappelijke accommodaties binnen de gemeente Moerdijk. Binnen dit aanbod bevinden zich ook andersoortige accommodaties, bijvoorbeeld op het gebied van sport, onderwijs en cultuur. Op de volgende pagina is een integraal overzicht opgenomen van het maatschappelijk vastgoed binnen de gemeentegrenzen.

De gemeente Moerdijk ontwikkelt eveneens uitgangspunten voor deze gehele vastgoedportefeuille. De doelstellingen voor het maatschappelijk vastgoed worden vastgelegd in het maatschappelijk accommodatiebeleid, wat in 2023 wordt opgesteld vanuit het sociaal domein. Het voordeel hiervan is dat de doelstellingen meegenomen kunnen worden in de contracten en dat het vastgoed gebruikt wordt in lijn met de wensen vanuit de gemeente. Het maatschappelijk accommodatiebeleid helpt om met een realistische blik naar de accommodaties te kijken. Naast het maatschappelijk accommodatiebeleid wordt er ook een beleidskader buitensportaccommodaties opgesteld en een cultuurnota, waarin ook huisvestingsaspecten worden opgenomen.



Maatschappelijk vastgoed binnen de gemeente Moerdijk

1.2 Afbakening onderzoeksgebied en belangrijkste bevindingen inventarisatie

De reikwijdte van de specifieke beleidsontwikkeling waarop het voorliggende beleidsdocument betrekking heeft beperkt zich tot de gemeenschapshuizen. De gemeenteraad heeft 11 voorzieningen gedefinieerd als gemeenschapshuis en binnen iedere kern van de gemeente Moerdijk bevindt zich één voorziening:

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Willemstad | Buurthuis Irene (gemeenschapshuis) |
| 2. Noordhoek | D'Ouwe School (MFA, combinatie met gymnastieklokaal) |
| 3. Zevenbergschen Hoek | De Zevensprong (gemeenschapshuis/MFA in oprichting) |
| 4. Klundert | De Niervaert (MFA, combinatie gemeenschapshuis met zwembad en sporthal) |
| 5. Zevenbergen | Trefpunt (MFA, combinatie gemeenschapshuis met jongerencentrum) |
| 6. Langeweg | Ons Stedeke (gemeenschapshuis) |
| 7. Helwijk | De Blokhut (gemeenschapshuis) |
| 8. Heijningen | Pestalozzihuis (gemeenschapshuis) |
| 9. Moerdijk | De Ankerkuil (gemeenschapshuis). |
| 10. Fijnaart | De Parel (MFA, combinatie met sporthal en zalencentrum). |
| 11. Standdaarbuiten | De Standaert (MFA, combinatie met gymnastieklokaal) |

Achter de voorzieningen staat vermeld of deze wordt gerekend tot de categorie "gemeenschapshuis" of "MFA". Bij MFA's is er, zoals aangegeven in het overzicht, sprake van een combinatie met een andere functie. Het gemeenschapshuis kan in deze gevallen worden gezien als onderdeel van de MFA. In die gevallen betreft deze beleidsontwikkeling alleen de functie als gemeenschapshuis.

Belangrijkste overeenkomsten tussen deze voorzieningen zijn het feit dat er sociaal-maatschappelijke en sociaal-culturele activiteiten plaats vinden en dat de gemeente Moerdijk de voorziening financieel en/of materieel faciliteert. De gemeente Moerdijk kan ook huisvesting voor kinderopvang als onderdeel van een MFA/IKC faciliteren. Dit wordt opgenomen in het nog op te stellen maatschappelijk accommodatiebeleid. Verder kan worden geconstateerd dat er ook grote verschillen zijn in omvang en gebruik. In 2022 is een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd naar de bestaande situatie van de gemeenschapshuizen/MFA's.

De matrix die het resultaat is van deze inventarisatie is opgenomen als bijlage 1 bij dit beleidsplan. Enkele belangrijke constatering zijn:

- In 5 van de 11 gevallen is de gemeente eigenaar van de accommodatie. De woningcorporatie Woonkwartier heeft 4 panden in eigendom en 2 panden zijn in eigendom van derden.
- De exploitatie van de accommodatie is in 8 van de 11 gevallen in handen van een stichting/vereniging. Verder is sprake van twee ondernemers en één grotere marktpartij.
- De accommodaties verschillen sterk in omvang en grootte. De omvang varieert van 400 m² tot 5.000 m² en het bouwjaar van de jaren 40 van de vorige eeuw tot 2015.
- De gebruiksintensiteit van de ruimten in de accommodaties verschilt aanzienlijk. Dit is echter van meerdere factoren afhankelijk zoals het aantal beschikbare ruimten en het feit dat in een aantal gevallen een ruimte permanent wordt verhuurd.
- De inloof functie is over het algemeen zeer beperkt. Ontmoeting vindt vrijwel uitsluitend plaats in samenhang met activiteiten of op momenten dat door de welzijnsorganisatie Surplus een moment van ontmoeting wordt georganiseerd (zie verder hoofdstuk 5).
- De maatschappelijke functie van de accommodaties wordt vastgelegd in overeenkomsten tussen exploitant en gemeente. Hierin worden ook de financiële kaders vastgelegd. Niet altijd is duidelijk op welke wijze tot een bepaalde bijdrage is gekomen en ook bij exploitanten leeft deze onduidelijkheid sterk. In de gevallen dat de gemeente accommodatie huurt van een derde wordt in de regel voor een zeer gering bedrag doorverhuurd aan de exploitant van de voorziening.
- Een aantal exploitanten zou meer ondernemingsruimte willen hebben. Anderen willen zich vooral beperken tot de verhuurfunctie.

1.3 Opzet van het onderzoek en de rapportage

Voor het onderzoek zijn alle relevante documenten bestudeerd, waaronder het coalitieakkoord en de relevante beleidsplannen van de gemeente. Daarnaast zijn verdiepende interviews afgenomen met de portefeuillehouder en de betrokken ambtenaren (onderwijs, maatschappelijke ontwikkeling, jeugd, vastgoed, vrijwilligersbeleid) en zijn gesprekken gevoerd met enkele externe stakeholders, zijnde Surplus, Meer Moerdijk en de Wmo-raad. Er zijn twee avonden georganiseerd met de gemeenschapshuizen en er is een enquête gehouden onder de inwoners van de gemeente Moerdijk. De resultaten van de enquête zijn terug te vinden in bijlage 2. Tot slot is er een tweetal strategietafels gehouden, ambtelijk en met het college van B&W, en een informatieve raadsbijeenkomst op 12 januari jl..

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op trends en ontwikkelingen die relevant zijn voor het te ontwikkelen beleid voor de gemeenschapshuizen, ontmoetingsfunctie in de kernen. Hoofdstuk 3 beschrijft de contouren waarbinnen de beleidsontwikkeling plaats dient te vinden: wet- en regelgeving, normen en kengetallen en gemeentelijke beleidskaders en -ambities. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de inventarisatie zoals beschreven in paragraaf 1.2 geanalyseerd en gerelateerd aan de trends en ontwikkelingen en contouren zoals beschreven in respectievelijk hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 5 worden de beleidsuitgangspunten beschreven. Na een algemene visie in paragraaf 5.1 vindt in paragraaf 5.2 uitwerking plaats op de aspecten functies/aard van gebruik, bezetting en spreiding, exploitatie en beheer, eigendom, kwaliteit en multifunctionaliteit en financiën en tarieven. In paragraaf 5.3 wordt het beleidsinstrumentarium gepresenteerd waarbij onder meer wordt ingegaan op de wijze waarop wordt omgegaan met nieuwe initiatieven. De rapportage wordt afgesloten in hoofdstuk 6 met een beknopt implementatieplan.

2. Trends en ontwikkelingen

2.1 Demografie en karakter van de gemeente

De gemeente Moerdijk telt in 2022 ruim 37.000 inwoners. De verwachting (CBS) is dat het aantal inwoners de komende jaren beperkt zal groeien naar bijna 40.000 inwoners in 2050. De inwoners van de gemeente wonen verdeeld over 11 kernen en in het buitengebied, waarbij Zevenbergen de grootste kern is, gevolgd door Klundert en Fijnaart. De drie kleinste kernen hebben elk niet meer dan 875 inwoners. De gemeente is met 184 km² één van de grootste, meest uitgestrekte gemeenten van de provincie Noord-Brabant (op de gemeenten Land van Cuijk, Meierijstad en Altena na). Met name de spreiding over het aantal kernen stelt eisen aan het aanbod van voorzieningen, zeker in relatie tot de in hoofdstuk 2 geschetste wettelijke kaders (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) en de beleidsuitgangspunten van de gemeente.

Zevenbergen	14 540
Zevenbergschen Hoek	1 635
Langeweg	865
Klundert	5 925
Moerdijk	1 110
Noordhoek	1 080
Standdaarbuiten	2 225
Fijnaart	5 690
Heijningen	875
Willemstad	2 500
Helwijk	870

Aantal inwoners per kern

2.2 Maatschappelijke trends

In deze paragraaf worden sociaal-maatschappelijke en sociaaleconomische trends beschreven die de komende jaren van invloed zijn op het gebruik van gemeenschapshuizen. Voor de beschrijving van deze trends zijn, naast bureau-informatie, onder meer publicaties gebruikt van het Sociaal Cultureel Planbureau en het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Sociaal-maatschappelijke trends

- Door de toegenomen mobiliteit zijn mensen in de regel in staat en bereid langer te reizen voor hun vrijetijdsbesteding. Senioren en kwetsbare groepen als mensen met een beperking vormen op deze regel een uitzondering.
- Gebruikers van maatschappelijke accommodaties stellen hogere eisen aan de kwaliteit van maatschappelijke accommodaties, zowel op het gebied van het voorzieningenniveau, het activiteitenaanbod als de dienstverlening.
- Mensen ondernemen meer activiteiten in een korter tijdsbestek dan voorheen. Er is sprake van vervluchting van de vrijetijdsbesteding. Zowel de inhoud van de activiteiten als de daaruit voortvloeiende sociale contacten worden oppervlakkiger. In het verlengde van de zogenaamde 'zapcultuur' ondervinden diverse vormen van vrijetijdsbesteding een steeds sterkere concurrentie van bijvoorbeeld televisie en internet. Daarnaast is het vrijetijdsaanbod de afgelopen jaren zeer divers geworden. Sportbeoefening en actief zijn in verenigingen concurreert steeds vaker ook met bijvoorbeeld bioscoopbezoek.
- Veel maatschappelijke accommodaties (zoals gemeenschapshuizen) en sportverenigingen worden geheel of gedeeltelijk (met professionele ondersteuning) gerund door vrijwilligers. Als gevolg van individualisering, de afnemende vrije tijd waarover mensen kunnen beschikken en de vergrijzing van de samenleving, staat de kwaliteit en continuïteit van vrijwilligersorganisaties in toenemende mate onder druk. De motivatie verschuift: grofweg van plichtsbesef naar persoonlijke interesse, vaak niet zonder eigenbelang. In de gemeente Moerdijk is de sociale cohesie in de kernen nog groot en zijn veel mensen als vrijwilliger actief binnen het verenigingsleven. Desalniettemin moet er rekening mee gehouden worden dat de vrijwilligersinzet ook in Moerdijk de komende jaren terug zal lopen.
- Als tegenhanger van de individualisering is de trend van nieuw collectivisme ontstaan. Kenmerk van het nieuw collectivisme is dat mensen weer meer op zoek gaan naar een groep waarbij men zich thuis voelt en waartoe men wil behoren. Dit kan het gezin zijn, maar ook kleine of grotere groepen gelijkgestemden, waaronder maatschappelijke organisaties.

- Conform de doelstellingen van het landelijk beleid (Wmo-, Wet Langdurige Zorg, woon- en zorgbeleid) blijven steeds meer senioren en mensen met een beperking (langer) thuis wonen. Hierdoor wordt de behoefte aan zorg en welzijn in de wijk (of de kern) steeds groter. Het creëren van netwerken om passende zorg aan mensen te kunnen leveren wordt daardoor steeds belangrijker. De toenemende druk op mantelzorgers vormt een bedreiging voor door vrijwilligers gerunde maatschappelijke accommodaties, omdat mantelzorgers daardoor minder tijd beschikbaar hebben voor vrijwilligersactiviteiten.

Sociaaleconomische trends

- We leven in economisch onduidelijke tijden. In afwachting van de financiële impact van de energiecrisis, de inflatie en van de daarmee samenhangende overheidsfinanciën, blijkt met welke financiële ruimte gemeenten de komende jaren geconfronteerd worden en wat de budgettaire gevolgen zullen zijn voor (vervangings-) investeringen, beheer en exploitatie van de maatschappelijke accommodaties.
- Door de economische omstandigheden en de flexibilisering van de arbeid en de toename van deeltijdbanen is er sprake van meer spreiding in de vrijetijdsbesteding en daardoor minder animo voor collectieve vrijetijdsbesteding. De belangstelling voor bijvoorbeeld individuele en ongeorganiseerde activiteiten is daardoor toegenomen. Dit is een voordeel voor maatschappelijke accommodaties en organisaties die hierop ingericht zijn, maar kan tot problemen leiden bij het organiseren van activiteiten en het inzetten van vrijwilligers.
- Ondanks de hedendaagse beleidsdoelstellingen om de arbeidsparticipatie te laten toenemen, leidt de vergrijzing er toe dat meer senioren vrijetijdsactiviteiten ondernemen. De groep wekelijks sportende senioren groeit bijvoorbeeld sterk in Nederland. Voor senioren interessante en geschikte accommodaties worden meer gebruikt. Voor organisaties is het van belang dat zij hun faciliteiten en activiteiten meer af gaan stemmen op de behoeften van senioren. Daarnaast biedt de vergrijzing kansen bij het invullen van het vrijwillige kader van verenigingen en voorzieningen, doordat deze groep vanwege pensioenering meer tijd heeft gekregen voor vrijwilligersactiviteiten.

2.3 Accommodatie gerelateerde ontwikkelingen

Op accommodatiegebied kunnen onder meer de volgende ontwikkelingen worden onderscheiden:

- Een belangrijke ontwikkeling in het beperken van investerings- en exploitatiekosten van maatschappelijke accommodaties is het clusteren van functies. Anders dan bij de realisatie van multifunctionele voorzieningen wordt hiermee bedoeld op het samengaan van meerdere afzonderlijke voorzieningen in één accommodatie. Bijvoorbeeld een sportkantine die overdag ook voor welzijnsdoeleinden wordt gebruikt.
- De werking van clustervorming is tweeledig. Enerzijds is bij clustering sprake van schaalvoordelen waardoor een kostenbesparing optreedt. Een geclusterde voorziening heeft maar één entree, horecavoorziening, technische ruimte en beheerdersruimte te hebben. Daarnaast kan een opbrengstenverhoging optreden doordat een geclusterde voorziening een grotere aantrekkingskracht heeft. Een nadeel van clustering is dat de spreiding en daarmee de bereikbaarheid verslechtert. Het gebruik van maatschappelijke voorzieningen kan afnemen, indien deze niet langer als een wijkvoorziening geldt en er voor bezoek grotere afstanden moeten worden afgelegd. Bijkomend nadeel is dat het toch al sterk toegenomen autogebruik nog eens wordt versterkt, resulterend in hogere kosten door de verhoogde parkeercapaciteit (ontwikkelingsvoorwaarde).
- Door het stimuleren van de multifunctionele gebruiksmogelijkheden kan een hoger gebruiksrendement van voorzieningen worden gerealiseerd. Voorbeelden zijn kunstgrasvelden die zowel een functie voor de sportverenigingen als voor de buurt vervullen, clubgebouwen en gymlokalen die geschikt worden gemaakt voor allerlei buurtactiviteiten en klaslokalen, die ook na schooltijd een functie krijgen ten behoeve van sportieve of culturele activiteiten. Door in te zetten op multifunctioneel gebruik kunnen gemeenten besparen op investeringen in (nieuwe) monofunctionele voorzieningen. In de gemeente Moerdijk wordt het gebruik van accommodaties nog niet/weinig integraal benaderd. Hier wordt aandacht aan besteed bij het op te stellen overkoepelende maatschappelijke accommodatiebeleid en het beleid buitensport, wat eveneens momenteel geschreven wordt.
- Het onderscheid tussen publieke en private accommodaties wordt diffuser. Door commerciële functies toe te voegen winnen maatschappelijke accommodaties aan aantrekkingskracht en financieel draagvlak. Door aan te sluiten bij private ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld in de zorg of zoals in Noordhoek met een café) kunnen gemeenten maatschappelijke functies realiseren tegen lagere kosten dan in geval van een solitaire ontwikkeling van maatschappelijke accommodaties. Hierbij is dan wel de balans commercieel versus maatschappelijk van belang en de mate van invloed.
- De rol van woningcorporaties is continu aan verandering onderhevig. Vanuit financiële overwegingen trekken veel woningcorporaties zich terug naar de kerntaken. Dit betekent dat zij vaak minder betrokken zijn bij stedelijke ontwikkeling en

maatschappelijk vastgoed. Woningcorporaties zijn wel bij uitstek organisaties die de meer kwetsbare doelgroep bedienen. Daar waar zij de laatste jaren veel op afstand stonden, heeft in ieder geval Woonkwartier (net als andere woningcorporaties) inmiddels het beleid in ontwikkeling om weer dichterbij de inwoners te komen. In de gemeente Moerdijk gaat het centrale kantoor in Zevenbergen dicht en komt er een baliefunctie in het gemeentehuis. Ook wil men weer meer zichtbaar zijn in wijken en kernen.

- Tot slot is er sprake van een verschraving van het openbaar vervoer. In de afgelopen jaren is het aantal bushaltes behoorlijk afgenomen. Dit is een landelijke trend die ook in de gemeente Moerdijk merkbaar is. Je ziet haltes hoofdzakelijk verdwijnen in de landelijke gebieden, maar ook in de stadsranden en de dorpen is die tendens zichtbaar. Dit in combinatie met het afschalen van dienstregelingen maakt bepaalde kleinere kernen niet altijd even goed bereikbaar.



3. Contouren

3.1 Wet- en regelgeving

Op verschillende terreinen is wet- en regelgeving van toepassing op maatschappelijke accommodaties, waaronder gemeenschapshuizen. Wettelijke voorschriften en regelgevingen die van toepassing zijn op het beheer, de exploitatie en het gebruik van maatschappelijke accommodaties zijn: Drank- en Horecawet, APV, Arbowet, geldende CAO, Brandpreventieverordening, Wet Milieubeheer, Bouwbesluit en de Warenwet. Verder is op onderdelen van de maatschappelijke accommodaties specifieke wet- en regelgeving van toepassing. Dit laatste is voor gemeenschapshuizen niet het geval.

Het faciliteren van gemeenschapshuizen binnen een gemeente is geen wettelijke taak. Wel zijn er wetten die nauw verband houden met gemeenschapshuizen. In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op ontwikkelingen die verband houden met de volgende twee wetten:

- Wet maatschappelijke ondersteuning (2015)
- Omgevingswet

Wet maatschappelijke ondersteuning

Op basis van de Wmo is de gemeente verantwoordelijk voor de maatschappelijke ondersteuning van haar inwoners. De ondersteuning is erop gericht dat mensen zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving kunnen blijven. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het ondersteunen van de zelfredzaamheid en participatie van hun inwoners.

Dit geldt nog extra voor mensen met een beperking of mensen met chronische, psychische of psychosociale problemen. Voor mensen met psychische of psychosociale problemen of voor mensen die, al dan niet in verband met risico's voor hun veiligheid als gevolg van huiselijk geweld, de thuissituatie hebben verlaten, voorzien gemeenten in de behoefte van beschermd wonen en opvang.

De gemeente is verplicht om te onderzoeken wat de situatie is van mensen die zich melden met een ondersteuningsvraag. Dat onderzoek vindt plaats samen met de cliënt en zijn omgeving. In dit onderzoek kijkt de gemeente wat iemand zelf nog kan en hoe de omgeving kan ondersteunen. Ook kijkt de gemeente naar de zorg en ondersteuning die iemand al krijgt vanuit andere wetten, zoals de Participatiewet of de Jeugdwet en naar wetten waar de gemeente niet zelf voor verantwoordelijk is, zoals bijvoorbeeld de Zorgverzekeringswet.

De Wmo richt zich op alle inwoners. Of het nu gaat om sport of om gezondheid, om een woningaanpassing of jeugdbeleid, om de bridgeclub of de toneelvereniging, het heeft allemaal raakvlakken met de Wmo. Insteek van de wet is om mensen te stimuleren mee te doen in de samenleving. De wet is nadrukkelijk méér dan een zorgwet.

Goed bereikbare, toegankelijke, laagdrempelige (multifunctionele wijk- of kerngerichte) gemeenschapshuizen kunnen een bijdrage leveren aan de zelfredzaamheid en participatie van mensen. Daarnaast vervullen gemeenschapshuizen een belangrijke rol binnen de sociale infrastructuur en dragen zij bij aan de sociale samenhang en leefbaarheid van een kern.

Omgevingswet

Onder het motto 'Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit' is de Omgevingswet aangenomen. De inwerkingtreding is meerdere malen uitgesteld en er is nog steeds onduidelijkheid over de datum waarop de wet ingaat. De omgevingswet heeft als doel om de verschillende onderdelen van het omgevingsrecht beter op elkaar af te stemmen, duurzame projecten te stimuleren en decentrale overheden de vrijheid te geven om zelfstandig beleidskeuzen te maken.

Met de omgevingswet verdwijnen de structuurvisies en de bestemmingsplannen en deze worden vervangen door één omgevingsvisie en één omgevingsplan per gemeente. Waar op dit moment bij de structuurvisie en het bestemmingsplan gekeken wordt naar de goede ruimtelijke ordening staat bij de nieuwe omgevingsvisie en het nieuwe omgevingsplan de fysieke leefomgeving met een evenwichtige toedeling van functies en locaties centraal. Het formuleren van integraal beleid wordt zodoende verplicht.

Door meer de nadruk te leggen op een omgevingsgerichte visie, flexibilisering en de faciliterende rol van de overheid, kan de Omgevingswet helpen om knelpunten ten aanzien van maatschappelijke accommodaties aan te pakken. Bijvoorbeeld op het gebied van de regionale afstemming (één regionale omgevingsvisie) en herbestemming van accommodaties (wijzigen of veruimen van de gebruiksmogelijkheden bij leegstand).

3.2 Spreiding

De diversiteit en de samenstelling van het accommodatieaanbod in gemeenten is veelal afhankelijk van de omvang van de gemeente, de samenstelling van de gemeente (en deels ook van het ambitieniveau) en de diversiteit van het verenigingsleven. Omdat de gemeente Moerdijk beschikt over een groot aantal kernen, is het logisch dat er enerzijds een vertakt netwerk is van accommodaties in de verschillende kernen. En dat er anderzijds ook sprake is van gemeentelijke voorzieningen, die kern overstijgend zijn. Gemeenschapshuizen zijn in essentie kerngerichte voorzieningen. Gezien de doelgroepen die deze accommodaties gebruiken is de bereikbaarheid van groot belang. Er wordt ook wel gesproken over de zogenaamde 'pantoffelafstand'. Dit geldt met name voor de doelgroep senioren. Voor mensen met een psychische beperking geldt dat niet.

3.3 Gemeentelijke beleidskaders en ambities

In deze paragraaf worden de gemeentelijke beleidskaders beschreven die relevant zijn in relatie tot het accommodatiebeleid voor de gemeenschapshuizen.

Coalitieakkoord 2022-2025

In het hoofdstuk 'Wonen en Voorzieningen' wordt onderscheid gemaakt tussen de grotere kernen binnen de gemeente Moerdijk en de kleinere kernen.

- "Met het programma Vitale Centra bouwen we verder aan meer stedelijke kwaliteiten en een vitaal voorzieningenniveau in deze kernen." 'Deze kernen' zijn Zevenbergen, Klundert, Fijnaart en Willemstad. Gezien de grootte van de kern is er bijzondere aandacht voor Standdaarbuiten.
- "We zorgen ervoor dat deze voorzieningen ook goed bereikbaar zijn vanuit de omliggende kernen. Bovenstaande betekent dat in elke kern – of in de nabijheid van elke kern –voorzieningen zijn."
- We zijn trots op de meer landelijke kwaliteiten van de kleinere kernen en we kijken met realisme naar de voorzieningen in deze kleinere kernen. We blijven de voorzieningen in de kleine kernen steunen als inwoners ze gebruiken. Maar we durven ook zaken te veranderen als het gebruik te ver terugloopt en kosten onevenredig oplopen.

Meerjarenbegroting 2023-2026:

In programma 4, 'Ondersteuning van mensen die het echt nodig hebben', zijn de volgende doelen opgenomen die in relatie tot accommodatiebeleid voor de gemeenschapshuizen van belang zijn:

- We hebben in de omgeving van onze inwoners een stevige sociale structuur, met een stevig goed samenwerkend netwerk van ondersteuners en basisvoorzieningen.
- Inwoners krijgen steun zodat ze zoveel mogelijk zelfredzaam zijn en kunnen participeren in de samenleving.
- Inwoners weten de weg naar de lichte ondersteuning en samenwerkingspartners hanteren ook de visie 'lichte ondersteuning waar mogelijk'. Zorg en welzijn werken nauw samen.

De relevante strategische doelen vanuit programma 2 'Wonen en leven, thema accommodaties en voorzieningen' zijn:

- We faciliteren accommodaties en voorzieningen op basis van behoefte, draagvlak, kwaliteit en maatwerk.
- We bieden accommodaties en voorzieningen aan op kansrijke en aantrekkelijke plekken waar duurzame en veilige instandhouding en exploitatie mogelijk is.
- Er is in de accommodaties een samenhangend, zoveel mogelijk geclusterd aanbod van onderwijs, sport, cultuur en ontmoeting.
- We stimuleren eigen verantwoordelijkheid van gebruikers voor instandhouding en exploitatie van sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

Omgevingsvisie

In de gebiedsgerichte uitwerkingen van de omgevingsvisie Moerdijk (concept) is het een en ander opgenomen ten aanzien van de ontmoetingsfunctie, zie hieronder de letterlijke tekst. Ook is hieronder weergegeven hetgeen is opgenomen over de sociale infrastructuur aangezien dit nauw verband houdt met de functies in een gemeenschapshuis.

Zowel voor Zevenbergen (hoofdkern) als de kernen Klundert, Fijnaart en Willemstad (voorzieningskernen) is het volgende opgenomen:

“We zorgen ervoor dat Zevenbergen, Klundert, Fijnaart en Willemstad hun ontmoetingsfunctie behouden, zowel voor de eigen inwoners als voor inwoners uit de omliggende kernen en buurtschappen. Hiertoe zetten we in op het behoud en versterken van een ontmoetingsplaats en daarnaast investeren we als gemeente, samen met ondernemers en inwoners, in inwonersinitiatieven, het verenigingsleven en de vrijwilligerscultuur.

We zetten in op het behouden en – waar nodig – versterken van de sociale infrastructuur in Zevenbergen, Klundert, Fijnaart en Willemstad en een sociaal veilige woonomgeving in de buurten. Enerzijds via het inzetten op een toegankelijke openbare ruimte, maar ook door het zorgen voor ontmoetingsplaatsen in de wijken, waar inwoners formele en informele zorg- en welzijnsvoorzieningen kunnen vinden.”

Voor de overige kernen (kleine kernen) is onderstaande opgenomen:

“Elke kleine kern heeft een eigen ontmoetingsplek passend bij de schaal van de betreffende kern. Bijvoorbeeld zitplekken in de openbare ruimte, een kleinschalige sportaccommodatie of een dorps huis(kamer). Maar hierbij vormen de inzet en draagkracht van vrijwilligers en het daadwerkelijke gebruik van voorzieningen een belangrijke randvoorwaarde. We kijken met realisme naar de gemeenschapsvoorzieningen in de kleine kernen, en durven daarom ook zaken te veranderen als het gebruik te ver terugloopt of kosten onevenredig oplopen. In dit kader willen we het combineren van functies stimuleren, bijvoorbeeld het deelgebruik van een voetbalkantine. Ook heeft elke kern één of meerdere formele speelplekken in de buitenruimte, die tevens als ontmoetingspunt functioneren voor de buurt, wijk of kern.” Waar voorzieningen verdwijnen, kijken we samen met inwoners in welke vorm ontmoetingsfuncties op een goede manier behouden kunnen blijven. Daarnaast is opgenomen dat in relatie hiermee een goede bereikbaarheid van belang is.

Vastgoednota

In januari 2023 heeft het college van B&W de Vastgoednota van de gemeente Moerdijk vastgesteld. Deze vastgoednota richt zich op de strategische en tactische onderwerpen op het gebied van vastgoed. Het doel hiervan is het creëren van een lange termijn visie op strategisch vastgoed en het creëren van eenduidigheid binnen cluster Vastgoed.

‘We zetten vastgoed op een efficiënte, effectieve en transparante wijze in ten behoeve van het verwezenlijken van gemeentelijke (of regionale) doelstellingen, waarbij we streven naar een optimale balans tussen het maatschappelijke en het financiële rendement’.

Cluster Vastgoed wenst zich te onderscheiden op:

- Bezettingsgraad: we streven naar een bezettingsgraad die in verhouding staat tot de grootte van de kern.
- Technische staat: we onderhouden het maatschappelijk vastgoed in lijn met het gebruik en het doel van het vastgoed.
- Ontwikkeling bestaand vastgoed: we hebben een signaleringsfunctie op de vastgoedportefeuille. Hiermee wordt bedoeld dat bestaand vastgoed ontwikkelpotentie heeft en we hierop actief signaleren en acteren.
- Financieel rendement: we maken de financiën van de vastgoedportefeuille inzichtelijk. Hierbij wordt gestreefd naar transparantie in de verdeling en financiële stromingen.
- Inspelen op trends en ontwikkelingen: we spelen in op actuele trends en ontwikkelingen uit de maatschappij.

Scan Mens & Maatschappij

Vanaf 2021 wordt invulling gegeven aan de Scan Mens & Maatschappij. Binnen het sociaal domein wordt uitvoering gegeven aan een flink aantal wetten (28) en taken (270). Gezien de breedte van het pakket, oplopende kosten en tekort aan middelen is onderzoek gedaan om beter te kunnen sturen op resultaat en samenhang in de hulp en ondersteuning aan inwoners, voor wie zelfredzaamheid niet vanzelfsprekend is.

Op basis hiervan heeft de raad in 2021 uitgangspunten vastgesteld voor het sociaal domein, waaronder eigen kracht en verantwoordelijkheid, investeren in preventie en investeren in de samenwerking met maatschappelijke partners om samen dezelfde koers te varen. De Scan Mens & Maatschappij vormt de basis om de opdrachten aan uitvoerings- en samenwerkingspartners tegen het licht te houden. Hoe kunnen de schaarse middelen op de meest effectieve worden ingezet. Doen we met elkaar de juiste dingen en leveren die de gewenste resultaten op.

Surplus Welzijn is een belangrijke maatschappelijke partner, die onder andere uitvoering geeft aan het concept 'Huis van de Wijk'.

Concept 'Huis van de Wijk'

Het concept 'Huis van de Wijk' is onlosmakelijk verbonden aan (het doel van) de gemeenschapshuizen. De doelstelling van het concept is tweeledig.

Huizen van de Wijk zijn voor de drie betrokken organisaties, Woonkwartier, Surplus en gemeente het middel om de samenwerking op kernniveau met elkaar te organiseren.

Het **doel** is om te komen tot een netwerkorganisatie per kern, waar knelpunten van inwoners worden gesignaleerd, gezocht wordt naar (collectieve) oplossingen samen met de inwoner, en het netwerk, die aansluiten op behoeften van de inwoner en de kern als geheel en waar benodigde ondersteuning (individueel en collectief) dichtbij inwoners georganiseerd wordt.

Huizen van de Wijk zijn voor inwoners, vrijwilligers, organisaties en professionals een plek om elkaar te ontmoeten, van waaruit activiteiten worden georganiseerd ter ondersteuning van kwetsbare mensen en situaties, waar inwoners terecht kunnen voor informatie, advies of hulp –en ondersteuningsvragen aan vrijwilligers en/of professionals.

Het **doel** is om inwoners te stimuleren te participeren in de samenleving, om onderdeel te zijn van een netwerk en hiermee de zelfredzaamheid van inwoners en de sociale structuur van een kern te versterken.

Het concept 'Huis van de Wijk' vindt plaats in de gemeenschapshuizen, met uitzondering van De Niervaert (Klundert) en De Parel (Fijnaart). In Klundert vindt het plaats in De Mauritshof en in Fijnaart in De Fendertshof. In Moerdijk kennen we ook een drietal pluspunten (De Donk en Serena in Zevenbergen en De Veste in Willemstad). Inhoudelijk vormen deze voorzieningen een aanvulling op de gemeenschapshuizen. Omdat de gemeente hierbij geen rol heeft in eigendom, beheer en exploitatie, maken deze geen onderdeel uit van dit beleidsplan.

Op grond van de scan Mens & Maatschappij en op grond van dit beleidskader wordt de opdracht aan Surplus ten aanzien van het concept 'Huis van de Wijk' geactualiseerd.

Naast uitgangspunt vanuit de scan Mens & Maatschappij is investeren in preventie inmiddels ook een opdracht vanuit de Rijksoverheid. Aan de hand van het Gezond en Actief Leven Akkoord en het Integraal Zorg Akkoord komen voor gemeenten middelen beschikbaar om o.a. te investeren in de sociale basis en mantelzorgondersteuning. Het doel hierbij is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen laten wonen, in goede fysieke en mentale gezondheid en met een stevig sociaal netwerk om hen heen. Gemeenschapshuizen vormen in dit kader een belangrijke plek om activiteiten aan te bieden en mensen elkaar te laten ontmoeten.

Een voorbeeld van een dergelijke investering in preventie en versteviging van de sociale basis voor ouderen is de opzet van buurtkamers op twee locaties in de gemeente (De Donk in Zevenbergen en De Veste in Willemstad).

Tenslotte worden gemeenten verplicht een integrale woon-zorgvisie op te stellen, waarin wonen, zorg en welzijn aan elkaar wordt verbonden en o.a. het thema langer zelfstandig thuis wonen wordt uitgewerkt.

3.4 De mening van betrokkenen

Tot slot wordt in dit hoofdstuk een korte samenvatting gegeven van de mening van de externe stakeholders. Zoals in de inleiding aangegeven, zijn er gesprekken gevoerd met enkele externe stakeholders, zijnde Surplus, Meer Moerdijk en de Wmo-raad. Er zijn twee avonden georganiseerd met de beheerders en exploitanten van de gemeenschapshuizen en er is een enquête afgenomen onder de inwoners van de gemeente Moerdijk.

Allen zijn positief over het participatietraject. De doelstellingen worden herkend en onderschreven. De betrokkenen zijn daarnaast ook zonder uitzondering benieuwd naar het implementatietraject aangezien het beleid uiteraard vooral de hoofdlijnen beschrijft. De meerderheid van de gemeenschapshuizen heeft het als positief ervaren om als groep bij elkaar te komen. Dit is iets om ook in de toekomst een of twee keer per jaar voort te zetten. Op die manier kunnen overkoepelende zaken gezamenlijk besproken worden en kan men van elkaar leren.

De mate waarin de gemeenschapshuizen enthousiast zijn over mogelijke veranderingen verschilt. Sommige gemeenschapshuizen zijn huiverig voor te ruime openingstijden in verband met het beperkte aantal vrijwilligers. Hier is in de implementatiefase aandacht voor, ook in relatie tot de grootte en vooral de behoefte in de betreffende kern. Vooral de rolverdeling tussen de vrijwilligers enerzijds en andere partijen zoals bijvoorbeeld Surplus anderzijds zijn daarbij van belang. Tot slot hebben enkele gemeenschapshuizen behoefte aan meer mogelijkheden ten aanzien van de horeca. Ook dat wordt in de implementatiefase meegenomen.

In de gesprekken met Surplus, als één van de grotere stakeholders, is onder andere aandacht geschonken aan de aanstaande evaluatie van het concept 'Huis van de Wijk' wat een nauwe verwevenheid heeft met de functie van de gemeenschapshuizen.

De Wmo-raad pleit voor een inclusieve samenleving, mensen met een beperking moeten hierin volwaardig mee kunnen doen. Dit betekent ook een goede bereikbaarheid van de gemeenschapshuizen en MFA's. Niet alleen in de zin van fysieke toegankelijkheid, maar ook financieel en voor anders- en minder taalvaardige inwoners. Hieronder vallen ook de niet digitaal vaardigen. Als specifieke doelgroep brengt de Wmo-raad de jeugd onder de aandacht, zeker gezien de alarmerende landelijke signalen van eenzaamheid en depressieve gevoelens onder de jeugd. Het beheer van de accommodaties is volgens hen een heel belangrijk punt. Vakbekwaamheid, deskundigheid en sociale sensitiviteit voor alle doelgroepen zijn van groot belang en bepaalt mede het succes in relatie tot het verbeteren van de sociale cohesie in een gemeenschap als basis van zelfredzaamheid.

De resultaten van de enquête zijn terug te vinden in bijlage 2. 751 bewoners hebben de enquête ingevuld, 525 panelleden van Moerdijk Spreekt (dit is een respons-rate van 45%) en 226 inwoners via de open link. Met het totale aantal respondenten (751) kunnen met een betrouwbaarheid van 95% en een foutmarge van 3,65% uitspraken worden gedaan over de populatie.

Enkele resultaten zijn:

- Deelnemers die geen MFA bezocht hebben in de afgelopen 12 maanden:
 - Weten niet wat er te doen is (circa 50%).
 - Hebben geen interesse (circa 33%).
 - Vinden niet de juiste activiteiten (16%).
- 39% geeft aan een MFA wel te willen bezoeken voor educatieve activiteiten. Voor kinderen zijn dit creatieve activiteiten.
- De voorkeursdagen vrijdag en zaterdag, maandag het minst gewenst.
- Er is geen voorkeur voor een bepaald dagdeel.
- Activiteiten die gemist worden zijn:
 - Restaurantfunctie.
 - Muziekvoorstelling.
 - sport en spel.
 - Toneel.
 - workshops.
- Plek om andere inwoners te ontmoeten past in de toekomst het beste, en/of culturele activiteiten.
- Investeren in een meer divers aanbod van activiteiten is het belangrijkste verbeterpunt.

Het geeft een mooi beeld. In de implementatiefase worden plannen van aanpak per kern gemaakt. Op dat moment wordt één en ander concreter en worden ook bewoners weer actief betrokken.

4. Analyse inventarisatie

4.1 Aanpak van de inventarisatie

Zoals eerder aangegeven is in 2022 een inventarisatie uitgevoerd onder de gemeenschapshuizen en MFA's. De aanpak van deze inventarisatie was als volgt:

- Door middel van deskresearch is alle informatie met betrekking tot de functies, het gebruik, de bezetting en spreiding, het eigendom, de exploitatie en het beheer, de kwaliteit en functionaliteit en de financiën bestudeerd die door de exploitanten van de accommodaties of de gemeente Moerdijk beschikbaar is gesteld.
- Alle informatie is vervolgens opgenomen in een inventarisatiematrix (opgenomen als bijlage 1 bij dit beleidsplan). Deze matrix bestaat uit een samengevat overzicht van alle voorzieningen en daarachter per voorziening een uitgebreidere spreadsheet. Ook is voor iedere voorziening een samenvattende beschrijving opgesteld.
- Voor iedere kern van de gemeente Moerdijk (en dus voor iedere kern waarbinnen zich één gemeenschapshuis of MFA bevindt) is een factsheet opgesteld met een visualisatie van de betreffende kern en een beschrijving van de bevolkingsopbouw, de bereikbaarheid, het verenigingsleven en de aanwezige vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen (buiten het gemeenschapshuis of de MFA).
- Er zijn gesprekken gevoerd met alle besturen/beheerders van de gemeenschapshuizen/MFA's en met de betrokken medewerkers van de gemeente Moerdijk.
- Er is een enquête uitgezet onder de structurele gebruikers van de voorzieningen zoals verenigingen. Het gaat hierbij dus om de mening van de betreffende groep gebruikers en niet om de mening van individuele bezoekers.

4.2 Belangrijkste resultaten

Voor de volledige resultaten van de inventarisatie wordt verwezen naar de rapportage: "Inventarisatiefase Toekomst gemeenschapshuizen en MFA's Moerdijk", gedateerd 28 juni 2022. In paragraaf 1.2 zijn al enkele belangrijke constatering uit de inventarisatie weergegeven. In deze paragraaf worden de constatering in wat uitgebreidere vorm en op onderdelen weergegeven. Het betreft de volgende onderdelen:

- Functies/Aard van gebruik
- Bezetting (capaciteit) en spreiding
- Eigendom, exploitatie en beheer
- Kwaliteit en functionaliteit
- Financiën

Functie en aard van het gebruik

- De meeste accommodaties hebben met name een verhuurfunctie. Maatschappelijke organisaties kunnen tegen een laag-drempelig tarief ruimte huren om hun activiteit te kunnen organiseren.
- Rondom de activiteiten vindt ook ontmoeting plaats. Op een enkele uitzondering na hebben de gemeenschapshuizen geen inloofunctie. Mensen landen niet aan voor een kop koffie zonder dat zij (ook) een andere reden hebben om de accommodatie te bezoeken.
- In de meeste huizen organiseert Surplus activiteiten onder de vlag van het "Huis van de Wijk", waaronder bijvoorbeeld een inloop. Dit geeft belangstellenden de gelegenheid om langs te komen voor een samenzijn & ontmoeting, informatie & advies en ondersteuning op een vooraf vastgesteld moment. Over het algemeen wordt weinig gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.
- Er vindt in de gemeenschapshuizen slechts een beperkt aantal activiteiten plaats die voor iedereen toegankelijk zijn. Deelname is meestal verbonden aan lidmaatschap van een vereniging of deelnemer aan (een reeks) activiteiten.
- In een aantal gemeenschapshuizen bevinden zich speciale functies zoals een (ruil)bibliotheek, een pedicure, een huisarts, een servicepunt of een kinderdagverblijf of peuterspeelzaal. Bij de MFA's bevinden zich grotere andere functies zoals een jongerencentrum, een binnensportaccommodatie en/of een zwembad.
- Een aantal exploitanten zou meer ondernemingsruimte willen hebben voor de zogenaamde bijeenkomsten van persoonlijke aard, zoals verjaardagen, jubilea, bruiloften en uitvaarten. Dit van (oudere) mensen woonachtig in de betreffende kern. Anderen willen zich vooral beperken tot de verhuurfunctie.

Bezetting (capaciteit) en spreiding

- De bezetting van de zalen is niet hoog. Dit is gebruikelijk bij gemeenschapshuizen waar gebruik zich vaak concentreert op bepaalde tijdstippen. Toch kan worden geconstateerd dat er bij (vrijwel) alle gemeenschapshuizen sprake is van voldoende capaciteit, ook op piekmomenten.
- Een andere indicator voor het maatschappelijk rendement is het aantal dagdelen dat een maatschappelijke activiteit plaatsvindt binnen de accommodatie. Dit varieert van 7 tot ruim 30 per week. Het aantal structurele georganiseerde gebruikers biedt inzicht in de variëteit in het gebruik. Dit aantal bevindt zich tussen ongeveer 10 en 30.
- De spreiding van de gemeenschapshuizen is optimaal. In elke kern van de gemeente Moerdijk bevindt zich één gemeenschapshuis.

Exploitatie & beheer en rolinvulling

- De exploitatie van de accommodatie is in 8 van de 11 gevallen in handen van een stichting/vereniging. Verder is sprake van twee ondernemers en één grotere marktpartij.
- De exploitanten zijn vooral verhuurders. Met name de ondernemers/marktpartij geven meer invulling aan activiteiten en ontmoeting. De ontmoetingsfunctie wordt bij de andere gemeenschapshuizen ingevuld door het concept “Huis van de Wijk” dat wordt aangeboden door de welzijnsorganisatie Surplus.
- Bij het grootste deel van de gemeenschapshuizen is sprake van een para-commerciële vergunning. Dit betekent dat de horecavoorziening ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, er kan alleen alcohol (geen sterke drank) worden geschonken bij een maatschappelijke activiteit. Incidenteel kan er een vergunning aangevraagd worden voor een activiteit die niet past binnen deze beperking.
- De maatschappelijke functie van de accommodaties is vastgelegd in overeenkomsten tussen exploitant en gemeente. Hierin zijn ook de financiële kaders vastgelegd. Niet altijd is duidelijk op welke wijze tot een bepaalde bijdrage is gekomen en ook bij exploitanten leeft deze onduidelijkheid sterk.

Eigendom, kwaliteit en functionaliteit

- In 5 van de 11 gemeenschapshuizen is de gemeente eigenaar van de accommodatie. De woningcorporatie Woonkwartier heeft 4 panden in eigendom en 2 panden zijn in eigendom van derden.
- De accommodaties verschillen sterk in omvang en grootte. De omvang varieert van 400 m² tot 5.000 m² en het bouwjaar van de jaren 40 van de vorige eeuw tot 2015.
- Bij de accommodaties die in eigendom zijn van de gemeente Moerdijk wordt het onderhoud uitgevoerd door de gemeentelijke afdeling Vastgoed. Hiervoor zijn MJOP's opgesteld. Het dagelijks onderhoud is belegd bij de exploitant.
- Bij de accommodaties die niet in eigendom zijn van de gemeente is voor zover dit kan worden geverifieerd sprake van een vergelijkbare demarcatie tussen eigenaar en exploitant als het geval is bij de gemeentelijke accommodaties.
- Hoewel er geen onderzoek naar is uitgevoerd lijkt op basis van een visuele inschatting de conclusie gerechtvaardigd dat de accommodaties kwalitatief in een goede staat verkeren en ook functioneel goed aansluiten bij het gewenste gebruik. In een aantal gevallen ontbreekt een foyer wat beperkingen stelt aan een ontmoetingsfunctie. Er zijn verbeteringen mogelijk op het gebied van toegankelijkheid en duurzaamheid.

Financiën

- De maatschappelijke tarieven zijn voor de (eind-)gebruikers van de gemeenschapshuizen geüniformeerd. Er is sprake van een vastgesteld bedrag op basis van de grootte van de ruimte, zodat dat overal ongeveer gelijk is.
- De gemeentelijke accommodaties worden voor een beperkt huurbedrag beschikbaar gesteld aan de exploiterende organisatie, maar er is geen grondslag voor de hoogte van het tarief. In het nog op te stellen overkoepelende maatschappelijke accommodatiebeleid wordt tarifiering voor eindgebruikers en exploitanten nader uitgewerkt.
- De gemeente draagt de kosten voor het onderhoud en de overige eigenaarslasten. De exploitant genereert inkomsten uit verhuur en horeca en draagt de exploitatiekosten zoals energie, dagelijks onderhoud en personeel. Er is op een enkele uitzondering na geen sprake van een exploitatiebijdrage.
- De accommodaties die in eigendom zijn van derden worden door de gemeente gehuurd van de eigenaar en voor een beperkt huurbedrag beschikbaar gesteld aan de exploiterende organisatie. De gemeente heeft in principe geen verdere kosten aan deze accommodaties aangezien de eigenaar verantwoordelijk is voor het groot onderhoud en de overige eigenaarskosten voor zijn rekening neemt. Er is op een enkele uitzondering na geen sprake van een exploitatiebijdrage.

- Voor de andere functies zoals de sporthallen en het zwembad zijn separate exploitatiebijdragen en huurbedragen vastgesteld.
- Indien de continuïteit van de exploitatie van een gemeenschapshuis om financiële redenen (bijvoorbeeld door meerjarige exploitatietekorten) wordt bedreigt verstrekt de gemeente Moerdijk in het uiterste geval een (aanvullende) financiële bijdrage. Indien sprake is van exploitatieoverschotten kunnen de exploitanten deze zelf aanwenden voor een uitgebreidere invulling van hun maatschappelijke taak of als reservering.

4.3 Analyse op onderdelen

In deze paragraaf wordt beoordeeld in welke mate de huidige situatie reeds aansluit bij de trends en ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 en reeds voldaan wordt aan de contouren en beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in hoofdstuk 3. Er wordt derhalve beoordeeld in hoeverre sprake is van een match tussen de huidige situatie met betrekking tot de gemeenschapshuizen en de gewenste situatie voor zover daar in het vigerende beleid al duidelijkheid over wordt gecreëerd.

- Met betrekking tot de functies/aard van gebruik is geconstateerd dat de gemeenschapshuizen met name op het gebied van de ontmoetingsfunctie (wordt in het bestuursakkoord expliciet van belang geacht) en de bijdrage aan de maatschappelijke participatie van burgers nog maar een beperkte bijdrage leveren. Wel weten maatschappelijke organisaties hun weg naar de gemeenschapshuizen te vinden voor wat betreft het huren van ruimten. De vraag of de gemeente een nog breder gebruik van de gemeenschapshuizen wenst en/of meer ondernemingsruimte wenst te creëren dient te worden beantwoord door middel van het formuleren van nieuwe beleidsuitgangspunten (hoofdstuk 5).
- De bezetting van de ruimten binnen de gemeenschapshuizen is, ook in vergelijking met veel soortgelijke voorzieningen, aan de lage kant. Intensiever gebruik vergroot het maatschappelijk rendement. Geconstateerd wordt dat er voor vrijwel alle maatschappelijke partijen die ruimten wensen te huren ruimte beschikbaar is. De lage bezetting is ook het gevolg van het feit dat iedere kern van de gemeente Moerdijk beschikt over een gemeenschapshuis. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de spreiding van de voorzieningen maximaal is.
- Het vastgoedbeleid van de gemeente geeft weinig inzicht in de ambities van de gemeente met het betrekking tot het in eigendom hebben of juist afstoten van maatschappelijke voorzieningen. Er kan dan ook niet worden aangegeven in hoeverre het gefragmenteerde eigendom van de gemeenschapshuizen overeenkomt of conflicteert met de gemeentelijke voorkeur. Hier worden in hoofdstuk 5 nog beleidsuitgangspunten voor geformuleerd. De gemeente laat de exploitatie van maatschappelijk vastgoed over aan lokale organisaties en ondernemers of marktpartijen, maar verder is nog geen uitwerking gegeven aan het beleid hieromtrent. De huidige situatie sluit hier goed bij aan. Met betrekking tot de rolinvulling heeft de gemeente het organiseren van de ontmoetingsfunctie formeel belegd bij de welzijnsorganisatie Surplus maar informeel wordt ook meer verwacht van de exploitant.
- De gemeente heeft slechts gedeeltelijk invloed op de kwaliteit en functionaliteit van de accommodaties. Zoals hiervoor aangegeven bij het onderdeel "eigendom" is niet goed duidelijk wat de gemeente in dit opzicht ambieert. Wel is de kwaliteit en de functionaliteit van de gemeenschapshuizen (los van natuurlijk veroudering door de leeftijd) voldoende en zijn verbeteringen nog mogelijk op het gebied van toegankelijkheid en duurzaamheid.
- Algemene lijn bij financiën is dat de gemeente slechts een zeer beperkte huur in rekening brengt en op deze wijze de gemeenschapshuizen, die op grond van het bestemmingsplan slechts para-commerciële activiteiten mogen uitvoeren dan wel faciliteren, indirect subsidieert. Hier zijn echter uitzonderingen op (met name de Parel en de Niervaert). Dit betreft exploitaties waarvan de gunning heeft plaatsgevonden na het doorlopen van een aanbestedingsprocedure en voor de Parel en de Niervaert is een commerciële exploitatie mogelijk. Er is sprake van een vastgesteld bedrag op basis van het gebouwoppervlak maar er is geen grondslag voor de hoogte van het tarief. De gemeentelijke ambitie op het gebied van financiële transparantie is derhalve nog niet bereikt. Dit is wel het geval voor de maatschappelijke tarieven die de hurende verenigingen en andere organisaties betalen, deze zijn geüniformeerd.

5. Beleidsuitgangspunten

5.1 Algemene visie en doelen

In hoofdstuk 1 is al aangegeven dat accommodaties, waaronder gemeenschapshuizen, een middel zijn om beleidsdoelstellingen te realiseren. Om het hoofddoel van de gemeenschapshuizen te bepalen, is daarom de wettelijke taak van de gemeente als uitgangspunt genomen. Deze wettelijke taak, vanuit met name de Wmo en het landelijk woon- en zorgbeleid, is gericht op het ondersteunen en bevorderen van de zelfredzaamheid en de participatie van inwoners en het bevorderen van de sociale samenhang en de leefbaarheid in de diverse kernen.

De ontmoetingsfunctie, die door de gemeenschapshuizen wordt ingevuld, speelt hierin een centrale rol en is daarmee een belangrijke factor in de mate van leefbaarheid van de kernen. Het gemeenschapshuis is een fysieke plek waar:

- Bewoners/verenigingen/organisaties ruimtes kunnen huren voor activiteiten.
- Bewoners elkaar kunnen ontmoeten.
- Bewoners deel kunnen nemen aan activiteiten en anderszins.
- Bewoners kunnen meedoen, als bijvoorbeeld vrijwilliger.
- Lichte hulp en ondersteuning geboden wordt, evenals informatie en advies.
- Andere voorzieningen kunnen worden aangeboden.

“In een gemeenschapshuis” is iedereen welkom. Het gemeenschapshuis verbindt inwoners, vrijwilligers, professionals en maatschappelijke organisaties die elkaar verder kunnen helpen. Het is een centrale plek waar jong en oud samenkomen, meedoen en meedenken. Inwoners, vrijwilligers en organisaties organiseren allerlei activiteiten, exploitanten faciliteren en sluiten daarbij aan bij de behoefte van de inwoners in de betreffende kern. Ook zijn er verschillende informatieve momenten. Je kunt er terecht voor informatie, advies of hulpvragen. Daarnaast is iedereen die behoefte heeft aan gezelschap van harte welkom!”

Kortom, het gemeenschapshuis als knooppunt van sociale samenhang waarbij wordt aangesloten bij de behoefte van de bewoners. Deze behoefte kan uiteraard per kern verschillen en zal in de implementatiefase per kern in beeld worden gebracht. Kenmerkend voor een gemeenschapshuis is namelijk dat het zoveel mogelijk een afspiegeling is van de bewoners in de betreffende kern. Toegankelijk (zowel fysiek als financieel) voor mensen met een beperking, voor anderstaligen en minder taalvaardige en digitaal vaardige inwoners, voor de nieuwkomers binnen een kern: inclusief derhalve. Daarbij is tevens de samenwerking tussen de gemeenschapshuizen en andere maatschappelijke organisaties en accommodaties, professionele organisaties in de omgeving, zoals bijvoorbeeld Surplus en de gemeente van groot belang.

5.2 Beleidsuitgangspunten op onderdelen

De huidige situatie is dat de gemeente geen beleidsuitgangspunten voor gemeenschapshuizen heeft. Een en ander gebeurt al (op hoofdlijnen) zoals hieronder beschreven, maar er is geen grondslag om dit ook in contracten en overeenkomsten vast te leggen en om hierover goede gesprekken met de beheerstichtingen en exploitanten te voeren. Ook is er nu geen mogelijkheid om hen aan te spreken als wenselijke zaken niet gebeuren, laat staan daar consequenties aan te verbinden.

Met het ontwikkelen van beleid met betrekking tot de gemeenschapshuizen en MFA's wenst de gemeente Moerdijk vooral meer structuur en uniformiteit te realiseren. Dit in de overtuiging dat op onderdelen ook maatwerk wenselijk en noodzakelijk is. Het beleid dient te zorgen voor duidelijke uitgangspunten op basis waarvan het gesprek kan worden gevoerd met de beheerstichtingen en exploitanten. Op die manier kunnen er indien nodig ook consequenties aan verbonden worden en daarmee dient het beleid ook de toekomstbestendigheid van de gemeenschapshuizen. In dit beleid is ervoor gekozen om duidelijke overkoepelende beleidsuitgangspunten te formuleren. Deze ontwikkeling mag 3 jaar de tijd krijgen. In combinatie met het nog te ontwikkelen maatschappelijk accommodatiebeleid worden tijdens de implementatiefase zogenaamde stroomschema's ontwikkeld op basis waarvan de komende jaren steviger gestuurd kan worden. Enkele voorbeelden hiervan zijn opgenomen in bijlage 3.

Het beleid wordt uitgewerkt op de vijf onderdelen waar ook de inventarisatie zoals beschreven in hoofdstuk 4 uit is opgebouwd:

1. Functies, aard van gebruik.
2. Bezetting en spreiding.
3. Exploitatie & beheer en rolinvulling.
4. Eigendom, kwaliteit en functionaliteit.
5. Financiën en tarieven.

Per onderdeel worden hieronder kort de huidige situatie en de beleidsuitgangspunten beschreven.

5.2.1 Functies/Aard van gebruik

Huidige situatie:

In de huidige situatie is de eerste van onderstaande functies nu overheersend, de verhuur aan verenigingen en organisaties. Verhuur aan bewoners komt incidenteel voor, de ontmoetingsfunctie is nu erg verschillend per kern en over het algemeen zeer beperkt. Ook is het zo dat de gewenste functies en gebruik niet zijn vastgelegd in beleid en ook niet in contracten en overeenkomsten. Als gevolg daarvan zijn er grote verschillen en heeft de gemeente ook niet de mogelijkheid beheerstichtingen en exploitanten ergens op aan te spreken. Daarnaast is de bezetting van de meeste gemeenschapshuizen niet optimaal en zijn er kansen het gebruik te verbreden en te intensiveren.

Beleidsuitgangspunten op het onderdeel functies/aard van gebruik zijn:

- Op basis van het hoofddoel zijn vijf functies vastgesteld waarin een gemeenschapshuis dient te voorzien. Het gemeenschapshuis hoeft niet bij alle vijf functies de trekkende/organiserende partij te zijn, zie exploitatie & beheer en rolinvulling.
 1. Verhuur aan bewoners, verenigingen en organisaties: Het gemeenschapshuis biedt ruimte aan verenigingen en maatschappelijke organisaties, groepen en instellingen. Dit betreft veelal activiteiten die bedoeld zijn voor leden of vaste deelnemers.
 2. Ontmoeten & gastheerschap: Het gemeenschapshuis is dé plek waar inwoners elkaar laagdrempelig kunnen ontmoeten. Dit betekent niet dat sprake dient te zijn van vrije inloop, dit kan ook op bepaalde vooraf vastgestelde momenten.
 3. Activiteiten (en evenementen): Het gemeenschapshuis biedt ruimte aan activiteiten en evenementen met een open karakter waar iedereen uit de kern waar de activiteit voor bestemd is kan deelnemen.
 4. Informatie & advies: Het gemeenschapshuis biedt ondersteuning aan inwoners van de kern. Het gaat hier om advies en lichte vormen van ondersteuning met een grote diversiteit aan thema's, zoals bijvoorbeeld mantelzorg, financiële zorgen, sociale contacten, (digitale)taalvaardigheden.
 5. Voorzieningen: Het gemeenschapshuis huisvest indien mogelijk andere (maatschappelijke) voorzieningen die de leefbaarheid van de kern versterken. Het betreft dan voorzieningen die elders in de kern niet (meer) worden aangeboden, zoals bijvoorbeeld (medische) spreekuren, prikpost en afhaalpunten. Ook onderdelen van de gemeentelijke dienstverlening kunnen een plek vinden in het gemeenschapshuis. Tot slot is er ruimte voor (maatschappelijk) ondernemen, dit op basis van maatwerk en afhankelijk van de overige voorzieningen in een betreffende kern.
- Het is de ambitie om het huidige functie- en activiteitsaanbod dat in de gemeenschapshuizen plaatsvindt minimaal te behouden en waar mogelijk uit te breiden.
- Maatschappelijk gebruik op de vijf functies heeft prioriteit boven andersoortig gebruik.
- Daar waar geen sprake is van conflicterende belangen kunnen ook andere activiteiten binnen de gemeenschapshuizen plaatsvinden met een maatschappelijk karakter.
- Bij accommodaties met een para-commerciële vergunning kunnen aanvullend op maatschappelijke activiteiten, incidenteel commerciële activiteiten plaatsvinden waarvoor dan ook marktconforme tarieven worden gehanteerd. Uiteraard met de benodigde vergunning en binnen de kaders van de APV, het bestemmingsplan en overige wet- en regelgeving.
- De mogelijkheden om de onder de vorige bullet genoemde kaders te verruimen worden voor de accommodaties waar deze wens leeft in de implementatiefase nader onderzocht. Dit uiteraard met inachtneming van de belangen van alle betrokken partijen, waaronder ook de lokale horeca. Een samenwerking met deze lokale horeca behoort tot de mogelijkheden en waar mogelijk kan een verdienmodel worden gecreëerd waarvan de profits ten gunste kan worden gebracht van de maatschappelijke functie.

Toekomst:

Deze uitgangspunten worden vastgelegd in contracten en overeenkomsten. Ze zijn minimaal jaarlijks onderwerp van gesprek en in de toekomst, zeker na 3 jaar, wordt hier steviger op gestuurd. Ook is het zo dat zowel in het coalitieakkoord als in de omgevingsvisie gesproken wordt over een ontmoetingsfunctie per kern. Dit wil zeggen dat het aanbod in de toekomst niet per definitie in een gemeenschapshuis plaats hoeft te vinden. Het kan ook in andere accommodaties kunnen worden aangeboden.

5.2.2 Bezetting en spreiding**Huidige situatie:**

Op dit moment beschikt elke kern binnen de gemeente over een gemeenschapshuis. Hiermee is de spreiding optimaal. Gezien de over het algemeen beperkte bezetting per gemeenschapshuis kan ook worden gesteld dat de capaciteit momenteel te ruim is. In de vorige paragraaf zijn kansen genoemd om het gebruik en hiermee de bezetting te verbreden en te intensiveren.

Beleidsuitgangspunten op het onderdeel bezetting en spreiding zijn:

- Er zijn landelijk geen algemeen geldende bezettingsnormen beschikbaar voor ruimten in gemeenschapshuizen. De bezetting is voor een deel ook afhankelijk van de omvang van de kern/het verzorgingsgebied en het aantal ruimten. Bij de beoordeling van het maatschappelijk rendement van de voorziening wordt dan ook met name gekeken naar het aantal activiteiten.
- Indien sprake is van een lage bezetting wordt bepaald in hoeverre het mogelijk is om activiteiten te concentreren in bepaalde ruimten. Indien op deze wijze ruimten kunnen worden vrijgespeeld kan de exploitant samen met de gemeente onderzoeken op welke wijze het mogelijk is om deze ruimte permanent aan een vaste gebruiker, maatschappelijk dan wel commercieel, te verhuren (tegen een nader te bepalen tarief). Een dergelijke invulling kan ook noodzakelijk zijn om de continuïteit van het bieden van huisvesting voor de overige maatschappelijke activiteiten te waarborgen.
- De gemeentelijke ambitie is om in iedere kern van de gemeente de vijf verschillende (in paragraaf 5.2.1. genoemd) functies waar een gemeenschapshuis in kan voorzien aan te bieden. Dit aanbod hoeft overigens in de toekomst niet per definitie in het gemeenschapshuis plaats te vinden, maar zou ook in andere accommodaties kunnen worden aangeboden.

Toekomst:

Voor de ontwikkeling wordt zoals eerder aangegeven 3 jaar uitgetrokken. Bezetting (per ruimte) is een belangrijk criterium in de toekomst en kan bepalend zijn voor het al dan niet handhaven van een gemeenschapshuis. Afhankelijk van de bezetting wordt in de toekomst gekeken naar clustering van functies en dus voorzieningen in een kern. Ook kan een clustering van kernen worden gemaakt die gezamenlijk gebruikmaken van elkaars voorzieningen, zoals ook verwoord is in de concept omgevingsvisie.

5.2.3 Exploitatie & beheer en rolinvulling**Huidige situatie:**

Het grootste deel van de gemeenschapshuizen wordt momenteel geëxploiteerd door een stichting. In drie gevallen is sprake van exploitatie door een ondernemer waarvan in één geval een grote marktpartij. De marktpartijen kunnen worden gezien als (maatschappelijk) ondernemers. De rolinvulling door de stichtingen verschilt sterk maar in de meeste gevallen is sprake van een relatief beperkte mate van ondernemerschap. De rol van de stichting beperkt zich dan tot het uitvoeren van schoonmaak en dagelijks onderhoud alsmede het verhuren van ruimten aan maatschappelijke organisaties.

Beleidsuitgangspunten op het onderdeel exploitatie & beheer en rolinvulling zijn:

- Bij exploitatie en beheer wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds De Niervaert en De Parel en anderzijds de negen overige gemeenschapshuizen. De exploitatie en het beheer van De Niervaert en De Parel wordt te complex geacht om dit aan een (lokale) stichting over te laten, de meest geëigende beheersvorm betreft hier een marktpartij/ondernemer. Voor de overige gemeenschapshuizen is de stichting de preferente beheersvorm. De situaties waarbij sprake is van exploitatie door een stichting worden derhalve door de gemeente, met name vanwege de lokale betrokkenheid, gekoesterd. Beide vormen zijn mogelijk en de situatie is bepalend voor de keuze.
- Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat stichtingen soms kwetsbaar zijn (continuïteit van vrijwilligers en bestuursleden, moeilijke exploitatie door externe factoren als Covid-19 en de volatiele energiemarkt, de exploitatie van accommodaties wordt steeds complexer). Bij het opstellen van het maatschappelijk accommodatiebeleid wordt nader onderzoek gevoerd naar de wijze waarop accommodaties toekomstbestendig beheerd worden. Dingen die dan aan bod komen, zijn: hoe is de

verhouding professioneel beheer en de inzet van vrijwilligers, op welke ondersteuning vanuit de gemeente kunnen de stichtingen met vrijwilligers rekenen etc.

- De gemeente wil de continuïteit van activiteiten en indien mogelijk accommodaties zoveel mogelijk borgen. De vrijwilligers en besturen kunnen dan ook op ondersteuning rekenen van de gemeente, zowel vanuit vastgoed als vanuit cluster advies sociaal domein. Waar knelpunten ontstaan doordat stichtingen de continuïteit niet kunnen garanderen, onderzoekt de gemeente andere oplossingen. Wat de alternatieve mogelijkheden kunnen zijn, (zoals een gemeentelijk vastgoed- en exploitatiebedrijf) wordt uitgewerkt in het integrale maatschappelijk accommodatiebeleid.
- De gemeente is zich ervan bewust dat met name stichtingen, maar ook lokale ondernemers niet overvraagd dienen te worden. Bij de vijf eerder genoemde functies die in een gemeenschapshuis plaats moeten vinden, is dan ook sprake van een gezamenlijke rolverdeling. Ook de gemeente en andere organisaties (zowel vrijwilligersorganisaties als professionele partijen) hebben hierbij een taak en verantwoordelijkheid.
 - De verhuurfunctie is de verantwoordelijkheid van de exploitant.
 - Bij de ontmoetingsfunctie is sprake van een gedeelde verantwoordelijkheid voor de exploitant en de welzijnsorganisatie Surplus die het concept “Huis van de Wijk” in de gemeenschapshuizen aanbiedt en andere maatschappelijke organisaties die hierop kunnen aansluiten.
 - Activiteiten en evenementen die in het gemeenschapshuis plaatsvinden worden primair door externe organisaties georganiseerd. Het is uiteraard ook mogelijk dat de exploitant de activiteit aanbiedt. In veel gevallen is sprake van een samenwerking tussen de exploitant en de externe organisatie. Voor dit onderdeel zijn vaak ook subsidies beschikbaar bij de gemeente.
 - De informatie en adviesfunctie zal in principe door derden worden aangeboden. Deze functie maakt onderdeel uit van het concept ‘Huis van de Wijk’ en afstemming vindt plaats met de exploitant en Surplus. Ook hier kunnen andere maatschappelijke organisaties op aansluiten.
 - Ook het aanbod van alternatieve voorzieningen vindt in de regel plaats door derden.
- Afstemming tussen gemeente en exploitanten (Planning & Control) wordt geformaliseerd. Enerzijds dient dit te leiden tot uniformiteit in de informatie en inzichtelijkheid voor de gemeente als (indirect) subsidieverstrekker. Anderzijds resulteert dit in een format dat ook voor de exploitanten eenvoudig is te hanteren (zie ook paragraaf 5.2.5). Onderdeel van de Planning & Control cyclus is ook de driejaarlijkse evaluatie zoals beschreven in paragraaf 5.3.
- De exploitant van het gemeenschapshuis levert een bijdrage aan de participatie van inwoners van de kern door hen als vrijwilliger te betrekken bij het gemeenschapshuis.
- Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de exploitant om te zorgen dat de activiteiten die plaatsvinden in het gemeentehuis aansluiten bij de behoefte van de inwoners in de betreffende kern.

Toekomst:

Met uitzondering van De Parel en De Niervaert worden de accommodaties zoveel mogelijk geëxploiteerd door lokale stichtingen. Er wordt per kern een plan van aanpak gemaakt met alle (lokale) partijen. Hierbij wordt gekeken naar de behoefte van inwoners in de betreffende kern, het huidige aanbod en de mogelijkheden voor nieuwe aanvullingen. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de exploitanten en de gemeente. De eerder beschreven vijf functies die in een gemeenschapshuis dienen plaats te vinden, zijn hiervoor het uitgangspunt. Bij dit plan van aanpak wordt tevens de onderlinge samenwerking en taakverdeling tussen de diverse partijen vastgelegd. Ook is er vanuit de gemeente, zeker de komende 3 jaar, meer ondersteuning. Zie hiervoor hoofdstuk 6. Uiteraard wordt het plan van aanpak en de uitvoering daarvan onderwerp van gesprek tijdens de jaarlijkse gesprekken tussen de exploitanten en de gemeente.

5.2.4 Eigendom, kwaliteit en (multi-)functionaliteit

Huidige situatie:

De huidige eigendomssituatie is divers. De gemeente is op dit moment eigenaar van vijf van de elf gemeenschapshuizen. De gemeente heeft op dit moment uitsluitend bij vijf accommodaties rechtstreeks invloed op kwaliteit en duurzaamheid. Indirect heeft de gemeente als huurder van accommodaties ook invloed. Zeker bij het verlengen van huurcontracten kan het gesprek over kwaliteit en duurzaamheid actief gevoerd worden.

Beleidsuitgangspunten op het onderdeel eigendom, kwaliteit en (multi-)functionaliteit zijn:**Gemeente is eigenaar:**

- Deze bestaande eigendomssituatie is uitgangspunt. Dit om complexe overnametrajecten te voorkomen alsmede ongewenste kosten zoals bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting. Er is derhalve geen voornemen om actief eigendom van gemeenschapshuizen te verwerven of het eigendom van gemeenschapshuizen te vervreemden. Wel is in de recent door het college van B&W vastgestelde vastgoednota bepaald dat de gemeente eigenaar wil zijn van gemeenschapshuizen/MFA's die in de toekomst gerealiseerd worden. Dit is al het geval bij de MFA's die nu in de projectfase zitten. Op die manier heeft de gemeente meer invloed en grip op onder andere de kosten. Ook staat de gemeente open voor overname van eigendom, mits partijen dit zelf aangeven en er overeenstemming wordt bereikt.
- Bij de accommodaties waar de gemeente eigenaar van is, wordt het onderhoud door de gemeente uitgevoerd. Ook worden investeringen gedaan op basis van de bepalingen zoals opgenomen in het gemeentelijk vastgoedbeleid, waarbij er gezorgd wordt voor voldoende budget. Op deze wijze wordt de kwaliteit gegarandeerd. Ook wordt aangesloten bij de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid (conform de routekaart verduurzaming).
- De huidige demarcatie bij gemeentelijke accommodaties tussen eigenaarsonderhoud en gebruikersonderhoud (dat door de exploitant dient te worden uitgevoerd) blijft gehandhaafd.
- Multifunctionaliteit wordt waar mogelijk gestimuleerd en gefaciliteerd, door zowel de gemeente als de exploitanten.
- Daarbij wordt ook de (fysieke) toegankelijkheid voor inwoners c.q. doelgroepen geanalyseerd en waar nodig worden knelpunten verholpen, ofwel door de gemeente ofwel door de exploitant, afhankelijk van de benodigde aanpassing.
- Nieuwe te realiseren accommodaties zijn naast multifunctioneel ook flexibel en aan te passen, zodat in de toekomst ingespeeld kan worden op mogelijke veranderende vraag van gebruikers.
- Nieuwe te realiseren accommodaties zijn tot slot niet alleen fysiek toegankelijk, maar ook inhoudelijk voor een diversiteit aan doelgroepen. Dit vanuit het uitgangspunt 'inclusie'.

Gemeente is geen eigenaar:

- Waar de gemeente geen eigendom heeft, worden (als huurder) afspraken met de eigenaar gemaakt over zaken als kwaliteit van het eigenaarsonderhoud, toegankelijkheid en multifunctionaliteit. Ook wordt ervoor gezorgd dat de verantwoordelijkheid voor de exploitant voor wat betreft het dagelijks onderhoud vergelijkbaar is met de situatie bij gemeentelijke accommodaties.

Toekomst:

Op basis van hetgeen is bepaald in de vastgoednota is de verwachting dat de gemeente, door de realisatie van nieuwe voorzieningen in gemeentelijk eigendom, in de toekomst meer gemeenschapshuizen/MFA's in eigendom zal hebben. Op die manier heeft de gemeente dus ook meer invloed op kwaliteit en duurzaamheid, multifunctionaliteit en de kosten die verbonden zijn aan de gemeenschapshuizen.

5.2.5 Financiën en tarieven**Huidige situatie:**

Op dit moment is er sprake van onvoldoende duidelijkheid met betrekking tot de financiële situatie rond de gemeenschapshuizen. Dit was één van de aanleidingen voor dit beleid. Er is behoefte aan transparante en zoveel mogelijk eenduidige financiële afspraken bij de exploitatie van gemeenschapshuizen. Als algemeen uitgangspunt geldt nu dat de exploitant (vrijwel) volledige huurcompensatie ontvangt en voor wat betreft het onderhoud uitsluitend verantwoordelijk is voor het (dagelijks) huurdersonderhoud. De gemeente draagt de kosten voor eigenaarsonderhoud en andere eigenaarslasten zoals het eigenaarsdeel van de belastingen en verzekeringen (of betaalt de huur aan de eigenaar van de accommodatie waarin deze kostenposten zijn verdisconteerd. In de vastgoednota zijn inmiddels andere uitgangspunten gekozen die in dit beleid worden overgenomen.

Beleidsuitgangspunten op het onderdeel financiën en tarieven zijn:

- De gemeente gaat, conform het bepaalde in het vastgoedbeleid, over tot het berekenen en hanteren van kostprijs dekkende huren voor gemeentelijk vastgoed. De stelregel is vervolgens dat er voor de gemeenschapshuizen sprake is van 90% huurcompensatie. Verder is er geen sprake van een exploitatiebijdrage voor de gemeenschapshuisfunctie (tenzij deze functie onderdeel is van een aanbesteding van een grotere multifunctionele accommodatie). In de implementatiefase wordt inzichtelijk gemaakt wat dit betekent voor de afzonderlijke gemeenschapshuizen in de gemeente Moerdijk. We verwachten hierbij geen grote, financieel nadelige, gevolgen voor de exploitanten.

- Indien andere functies (zoals binnensportaccommodaties, een zwembad of een jongerencentrum) aan een gemeenschapshuis zijn verbonden die onderdeel uitmaken van de exploitatie worden eventuele gemeentelijke bijdragen c.q. subsidies voor deze andere functies specifiek gemarkeerd. Op deze wijze blijft inzicht bestaan in de financiële situatie van het “gemeenschapsdeel” en de wijze waarop deze zich verhoudt tot de situatie bij andere gemeenschapshuizen.
- Er is binnen de gemeente Moerdijk al sprake van geüniformeerde/geharmoniseerde maatschappelijke tarieven die de exploitanten van gemeenschapshuizen aan hun maatschappelijke gebruikers in rekening dienen te brengen. De grondslag voor deze maatschappelijke tarieven wordt in het nieuwe maatschappelijk accommodatiebeleid onder de loep genomen. Voor andersoortige verhuur dienen marktconforme tarieven te worden gehanteerd.
- Er worden duidelijke afspraken gemaakt over de (financiële) informatie die door de exploitanten van de gemeenschapshuizen aan de gemeente dient te worden aangeleverd. Hiervoor wordt tijdens de implementatiefase een format ontwikkeld. Op basis van deze informatie kan de gemeente problemen tijdig signaleren (zie ook paragraaf 5.2.3).
- Het is mogelijk om in individuele gevallen van de voorgaande financiële basissituatie af te wijken. Een duidelijke argumentatie en onderbouwing dient in dat geval aan de afwijking ten grondslag te liggen.
- Deze afwijking kan zowel een positief als negatief effect hebben voor de exploitant. Indien bij een gemeenschapshuis dat door de gemeente als voldoende waardevol wordt bestempeld sprake is van een structureel exploitatietekort dat niet binnen een exploitatie kan worden opgelost kan een aanvullende bijdrage worden verstrekt. Indien sprake is van een structureel exploitatieoverschot kan de gemeente besluiten de (indirecte) financiële bijdrage te reduceren. Hierbij dient voorkomen te worden dat een exploitant “slachtoffer wordt van zijn eigen succes” en gedemotiveerd wordt om een goede exploitatie te voeren. Het verdient dan ook aanbeveling om aan de exploitant de mogelijkheid te bieden om tot een nader te bepalen bedrag te reserveren voor toekomstige uitgaven. Dit wordt in de implementatiefase nader uitgewerkt.

Toekomst:

Door duidelijke uitgangspunten te hanteren bij het vaststellen van de huur ontstaat transparantie in de (indirecte) bijdrage die de gemeente levert in de exploitatie van de gemeenschapshuizen. Door afspraken over de rapportage van de gemeenschapshuizen aan de gemeente kunnen financiële problemen tijdig worden gesignaleerd en kunnen eventuele aanvullende onderbouwde (maatwerk) financiële afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de exploitant van een gemeenschapshuis. Exploitanten worden tot een nader te bepalen maximum in de gelegenheid gesteld om positieve exploitatieresultaten te reserveren.

5.3 Beleidsinstrumentarium

Zoals in paragraaf 1.1 is aangegeven is een beleidsplan voor maatschappelijke accommodaties geen statisch document. Het dient namelijk te resulteren in een continu proces van ontwikkeling, bijsturing en verbetering waarbij het essentieel is dat periodieke monitoring plaatsvindt. Daarbij is het van belang dat sprake is van een balans tussen enerzijds het bepalen van de kaders en richting geven en anderzijds ruimte laten voor initiatieven.

Na vaststelling van dit beleidsplan breekt een periode aan van implementatie. In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op deze implementatie. Aan de gemeenschapshuizen wordt tijd geboden om beter aan te sluiten bij de beleidsuitgangspunten en de gemeente Moerdijk speelt hierbij ook een faciliterende rol. Bij de start van implementatiefase vindt een nulmeting plaats, waarbij ook de resultaten van de inventarisatiefase worden meegenomen. Tijdens de implementatiefase vindt jaarlijks een tussentijdse evaluatie/jaargesprek plaats. Het eerste formele evaluatiemoment vindt drie jaar na vaststelling van het beleidsplan plaats en daarna op basis van een driejaarlijkse cyclus. Er is drie jaar nodig voor de implementatiefase. Ook partners zoals Surplus en Meer Moerdijk kunnen niet starten met 11 kernen tegelijk. Derhalve wordt een en ander fasegewijs opgepakt. In hoofdstuk 6 is een prioritering c.q. planning van de kernen opgenomen.

De evaluatie vindt plaats aan de hand van een beleidsinstrumentarium. Met het beleidsinstrumentarium wordt bepaald hoe een gemeenschapshuis functioneert en presteert in relatie tot de vastgestelde beleidsuitgangspunten. Het betreft een in veel opzichten kwalitatieve beoordeling omdat bij gemeenschapshuizen “harde” normen en kengetallen ontbreken. Voor zowel de tussentijdse jaarlijkse evaluatie als de driejaarlijkse evaluatie wordt een checklist ontwikkeld die bestaat uit een aantal elementen:

- Worden alle vijf de hoofdfuncties aangeboden?
- Is er ook sprake van andere functies/activiteiten?

- Hoeveel activiteiten vinden er gemiddeld plaats op weekbasis?
- Wat is de ontwikkeling van de bezetting?
- Is de exploiterende organisatie “in control” of is er sprake van continuïteitsrisico's?
- Zijn er knelpunten met betrekking tot staat en toegankelijkheid van de accommodatie?
- Staan er grote investeringen op stapel?
- Worden de juiste tarieven gehanteerd?
- Is er sprake van een gezonde financiële situatie?
- Wat is de tevredenheid van gebruikers (op basis van periodieke enquête)?
- Is het gemeenschapshuis inclusief, zowel fysiek als financieel?

Indien het gemeenschapshuis op één of meerdere aspecten negatief scoort wordt in onderling overleg tussen gemeente en exploitant bepaald op welke wijze wordt bijgestuurd en/of gerichte ingrepen worden gedaan. Indien zich grote knelpunten voordoen vinden andere maatregelen plaats. Voorbeelden van knelpunten met daarbij de maatregelen zijn:

- Er staan grote investeringen op stapel om de accommodatie in stand te kunnen houden: De keuze kan zijn om niet meer in een accommodatie die op leeftijd is te investeren en in plaats daarvan een nieuwe accommodatie te realiseren die beter aansluit bij de behoeften en eisen van deze tijd.
- De exploitant kan de continuïteit van de exploitatie niet waarborgen: Dit kan het geval zijn als een stichting onvoldoende vrijwilligers (bestuurlijk of operationeel) weet te committeren. In dat geval kan de gemeente proberen om op een andere wijze invulling te geven aan de exploitatie. Dit kan op verschillende wijzen waaronder bijvoorbeeld een gemeentelijke “vastgoed- en exploitatiebedrijf” als eerder bij de beleidsdoelstellingen is genoemd. Er zijn ook situaties bekend waarbij Surplus als welzijnsorganisatie het beheer overneemt, bijvoorbeeld in Tuinzigt in Breda.
- Er is sprake van financiële problemen in de exploitatie: Indien er onvoldoende mogelijkheden worden gezien om de exploitatie te verbeteren maar het maatschappelijk rendement als voldoende wordt beoordeeld kan dit aanleiding zijn om aanpassingen aan te brengen in de financiële afspraken tussen gemeente en exploitant.
- Er is sprake van een erg lage bezetting en/of maatschappelijke waarde: Onderzocht wordt of het mogelijk is activiteiten te clusteren binnen de accommodatie en op deze wijze één of meerdere ruimten vrij te spelen voor permanente verhuur. Indien dit niet leidt tot de gewenste kan worden onderzocht of het mogelijk is om de activiteiten elders in de kern te huisvesten. Tenslotte kan onderscheid worden gemaakt tussen de in de omgevingsvisie beschreven hoofdkern, voorzieningen-kernen en kleine kernen. Indien een gemeenschapshuis in een kleine kern onvoldoende bestaansrecht heeft en activiteiten niet kunnen worden geconcentreerd of herplaatst binnen het dorp, worden de activiteiten ondergebracht in het gemeenschapshuis (of andere accommodatie) in de dichtstbijzijnde voorzieningenkern dan wel in de kern die het best bereikbaar is met (openbaar) vervoer.

Ook worden er zogenaamde stroomschema's ontwikkeld op basis waarvan in de toekomst, na de eerste 3 jaar, nadrukkelijker gestuurd wordt op de beleidsuitgangspunten. Enkele voorbeelden hiervan zijn opgenomen in bijlage 3.



6. Implementatiefase

Na de vaststelling van het accommodatiebeleid in september 2023, start in het najaar van 2023 de implementatiefase. De overkoepelende uitgangspunten zijn de koers en de stip op de horizon, die geldt voor alle gemeenschapshuizen. In de implementatiefase wordt vervolgens per kern een plan van aanpak gemaakt dat uitgaat van de eigen kwaliteiten (en behoefte) van de verschillende kernen. In deze plannen van aanpak is onder andere aandacht voor:

- De huidige manier van werken in het betreffende gemeenschapshuis.
- Het gemeenschapshuis in relatie tot andere aanwezige voorzieningen in de desbetreffende kern.
- Het huidige programma in het gemeenschapshuis in relatie tot de behoefte van de inwoners.
- De samenwerkende rollen tussen gemeenschapshuizen, gemeente en andere partners.

Op grond van de huidige situatie en de actuele ontwikkelingen (o.a. nieuwbouw) per kern in de implementatiefase opgedeeld in 3 fasen, waarover kernen/gemeenschapshuizen als volgt zijn verdeeld.

- Fase 1, vierde kwartaal 2023 en eerste kwartaal 2024: Standaardbuiten/De Standaert, Noordhoek/MFG D'ouwe School, Zevenbergschen Hoek/MFA, Willemstad/MFA;
- Fase 2, tweede en derde kwartaal 2024: Klundert/De Niervaert, Fijnaart/De Parel en Zevenburgen/Trefpunt;
- Fase 3, vierde kwartaal 2024 en eerste kwartaal 2025: Helwijk/De Blokhut, Moerdijk/De Ankerkuil, Langeweg/Ons Stedeke en Heijningen/Pestalozzihuis.

In bijlage 4 is per kern een overzicht te vinden van de belangrijkste ontwikkelingen en zaken die van belang zijn voor de implementatiefase en het plan van aanpak per kern.

De gemeente begeleidt de ontwikkeling om het gebruik van de gemeenschapshuizen te verbreden ("zowel verhuur als ontmoetingsplek en gastheerschap"), en ook op andere aspecten aan te sluiten bij de geformuleerde beleidsdoelen, actief. Mogelijk is er ook een (opstartende) rol bij de gemeente ten aanzien van promotie, een zogenaamd makelpunt dat vraag en aanbod bij elkaar brengt, kennisuitwisseling etc. Om als gemeente dit proces te kunnen begeleiden, wordt nauw samengewerkt tussen de REO/Vastgoed enerzijds en het cluster advies sociaal domein anderzijds. Bij REO/Vastgoed is circa 24 uur formatie beschikbaar om de rol van accountmanagement in te vullen. Bij het cluster advies sociaal domein is hiervoor nog geen formatie beschikbaar. In eerste instantie is hiervoor 24 uur per week benodigd. Na de fase waarin de plannen van aanpak worden gemaakt, is dit een functie voor 16 uur in de week.

Dit proces om het gebruik te verbreden, beter aan te sluiten bij de behoefte van de inwoners in de betreffende kern en bij de beleidsuitgangspunten van de gemeente heeft tijd nodig en mag die tijd krijgen. Het doel en de uitgangspunten, waarbij in hoofdstuk 5.2. vijf functies van gebruik zijn beschreven, staan vast. Daarnaast is er uiteraard maatwerk per kern mogelijk en ook nodig. In elke kern zijn er immers andere ontwikkelingen. De belangrijkste ontwikkelingen per kern zijn beschreven in bijlage 4.

De voortgang wordt in de jaarlijkse gesprekken uiteraard besproken en na drie jaar is er een formeel evaluatiemoment aan de hand van het beleidsinstrumentarium zoals beschreven in hoofdstuk 5.3

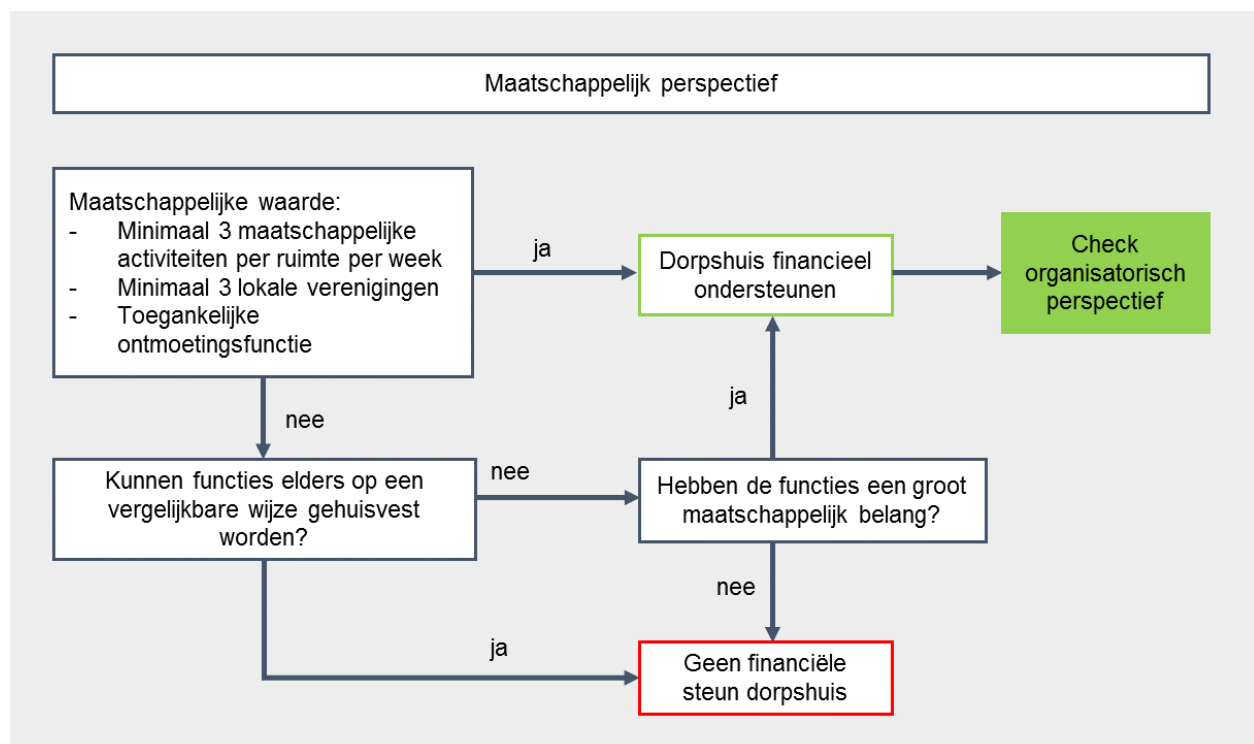
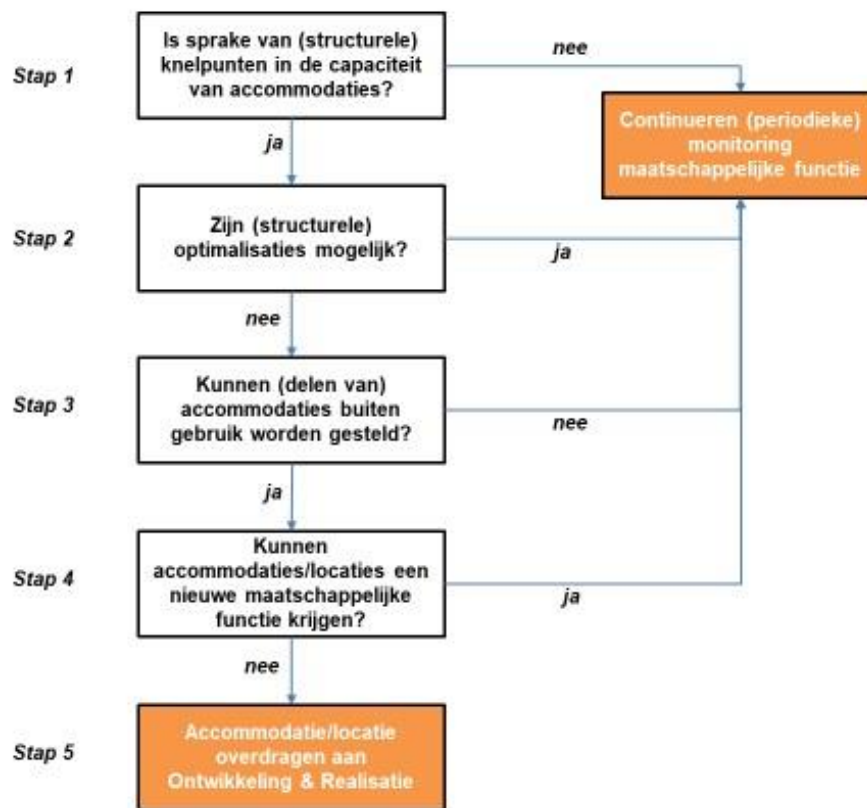
Bijlage 1 Inventarisatie

Deze bijlage is toegevoegd als apart pdf bestand.

Bijlage 2 Resultaten van de enquête onder bewoners

Deze bijlage is toegevoegd als apart pdf bestand.

Bijlage 3 Voorbeelden van zogenaamde stroomschema's



Bijlage 4 Belangrijkste ontwikkelingen per kern

Hieronder wordt een doorkijk geboden naar de implementatiefase. Per kern wordt aangegeven wat de actuele ontwikkelingen zijn, die relevant zijn in relatie tot de gemeenschapshuizen.

Willemstad: Buurthuis Irene

- Nieuwbouw: voorbereidingen voor de bouw van een nieuw MFA in Willemstad voor beide scholen, de gymzaal, kinderopvang en het buurthuis.
- Steunpunt In De Veste (Surplus), daar vindt ook de pilot Buurtkamer plaats. Dit wordt meegenomen in de implementatiefase.
- De beheerstichting is kwetsbaar. Voor de nieuwe situatie is het wenselijk dat er een toekomstbestendige beheerstichting komt. Deze beheerstichting kan ook een rol hebben in het beheer van het totale MFA. Dit moet verder onderzocht worden, in de implementatiefase en in relatie tot het overkoepelend maatschappelijk accommodatiebeleid.

Noordhoek: D'Ouwe School

- Bewoners hebben het café gekocht.
- Op dit moment wordt in samenwerking met Woonkwartier (eigenaar) een renovatie voorbereid waarbij onderzocht wordt op welke manier de verschillende functies van het gemeenschapshuis het beste vorm kunnen krijgen.
- Er is een beheerstichting opgericht. Het is de bedoeling dat deze na voltooiing van de renovatie de exploitatie overneemt van Woonkwartier.

Zevenbergschen Hoek: De Zevensprong

- Het huidige bestuur bouwt haar werkzaamheden af. Uit de werkgroep van het gemeenschapshuis voor de nieuwbouw van het nieuwe MFA zijn enkele leden opgestaan die interesse hebben in een bestuursfunctie.
- Project voor nieuwe MFA zit in de ontwerpfase.
- Het nieuwe MFA in Zevenbergschen Hoek wordt gedeeld eigendom van Stichting de Waarden en gemeente.

Klundert: De Niervaert

- Het zwembad is aan het eind van haar technische levensduur. Er loopt daarom een onderzoek naar nieuwbouw van het totale complex, waarbij de zwembadfunctie nu breder bekeken wordt in de hele gemeente. De gemeenschapshuisfunctie en sporthal staan niet ter discussie.
- Vanuit diverse geledingen is de vraag gesteld of het gemeenschapshuis in de Niervaert laagdrempeliger kan worden. Dit is in het project ook onderzocht. Dit geldt met name voor de consumptieprijs die niet voor iedereen betaalbaar is.
- In de implementatiefase is de Speeltuinvereniging een stakeholder. Daar zit bv de jeugd, jongerenwerk, Meer Moerdijk.
- Eveneens relevant in de implementatiefase: Huis van de Wijk zit niet in de Niervaert, maar in De Mauritsshof.

Zevenbergen :’t Trefpunt

- Op termijn loopt huurcontract met eigenaar af. Er moet worden bezien op welke locatie vervanging van de functie plaatsvindt.
- Aspecten om mee te nemen in de implementatiefase: Pluspunt Serena: Pluspunt Serena is een ontmoetingsplaats voor bewoners uit de wijk Zoetendaal in Zevenbergen. Pluspunt De Donk is een ontmoetingspunt voor nabij wonende ouderen. De pilot Buurtkamer vindt plaats in De Donk.

Langeweg: Ons Stedeke

- Commercieel een aanbieder in de kern, De Droom. Er is een goede samenwerking. Wel wil Ons Stedeke graag meer ruimte in de horeca-exploitatie voor bijeenkomsten van persoonlijke aard, zoals verjaardagen, jubilea, bruiloften en uitvaarten. Dit van (oudere) mensen woonachtig in de betreffende kern.

Helwijk: De Blokhut

- Cohesie neemt af, meer nieuwe mensen uit de stad en andere nieuwkomers. Zij gaan op zoek naar activiteiten buiten de kern. Verenigingsleven neemt hierdoor en door de vergrijzing af.

Heijningen: Pestalozzihuis

- Cohesie neemt af, meer nieuwe mensen uit de stad. Zij gaan op zoek naar activiteiten buiten de kern. Verenigingsleven neemt hierdoor en door de vergrijzing af.
- Kansen die gezien worden: verhuur van de zolder, meer samenwerking met Meer Moerdijk en Surplus (Huis van de Wijk).

Moerdijk: De Ankerkuil

- Het dorpscafé is gesloten. Een aantal verenigingen heeft inmiddels onderdak gevonden in De Ankerkuil.

Fijnaart : De Parel

- Versnippering van accommodaties, Huis van de Wijk niet in De Parel, maar in De Fendertshof.
- Stakeholder in de implementatiefase is onder andere Buurtvereniging 'het Kwartier' aan de Kwartiersedijk.

Standdaarbuiten: De Standaert

- Het voortbestaan van het dorpscafé is onzeker. Mogelijk kunnen verenigingen onderdak vinden in De Standaert.
- In samenwerking met Meer Moerdijk wordt onderzocht of activiteiten voor jongeren een plek kunnen vinden in De Standaert.



**beleidsontwikkeling &
marketing**



**beheer &
exploitatie**



**huisvesting &
programmamanagement**



**aanbesteden &
projectmanagement**