



Beleidsnota

Maatschappelijke Accommodaties

Gemeente Etten-Leur

22 april 2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en opdracht	3
1.2	Het doorlopen proces en de participatie	4
1.3	Opzet van de beleidsnota	4
2.	De uitgevoerde inventarisatie	5
3.	Omgevingsanalyse	6
3.1	Trends en ontwikkelingen	6
3.2	Contouren	7
4.	Visie, doelstellingen en eerste beleidsuitgangspunten	9
4.1	Visie en doelstellingen	9
4.2	Eerste beleidsuitgangspunten	9
5.	Uitwerking beleidskaders en -uitgangspunten	11
5.1	Functie en gebruik (beleidsonderdeel 1)	11
5.2	Bezetting en spreiding (beleidsonderdeel 2)	12
5.3	Kwaliteit en duurzaamheid (beleidsonderdeel 3)	13
5.4	Eigendom, beheer en exploitatie (beleidsonderdeel 4)	14
5.5	Financiën (huur, beheer/exploitatie en gebruik) (beleidsonderdeel 5)	15
6.	Implementatie- en transitieopgave	18
Bijlage 1	Inventarisatiedocument	20
Bijlage 2	Eerste versie beleidsuitgangspunten	21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en opdracht

Voor u ligt de beleidsnota maatschappelijke accommodaties van de gemeente Etten-Leur. In deze paragraaf wordt kort weergegeven wat de aanleiding was voor het ontwikkelen van deze beleidsnota en welke opdrachtformulering van toepassing was.

In het raadsprogramma 2022-2026 en het daarop gebaseerde College Uitvoeringsprogramma 2022-2026 is opgenomen dat ingezet wordt op het realiseren/behouden van een levendig netwerk van wijk- en (sport)voorzieningen. Dit met het oog op het bevorderen van contact tussen inwoners waardoor het gemeenschapsgevoel wordt gestimuleerd, eenzaamheid wordt voorkomen en de gezondheid van de inwoners van Etten-Leur wordt bevorderd. De gemeenteraad stelt dat de wijkvoorzieningen en gebouwen belangrijk zijn omdat daarin ontmoetingen plaats kunnen vinden. De gemeenteraad koestert en ondersteunt waar mogelijk dit netwerk van voorzieningen. Het gaat daarbij om toegankelijke en multifunctionele voorzieningen, met actieve inzet van wijkbewoners, verenigingen en maatschappelijke partners.

Etten-Leur kent een groot en gevarieerd aanbod van maatschappelijke accommodaties. Het in stand houden, beheren en exploiteren daarvan is op diverse manieren vormgegeven en vraagt om een betere afstemming. Daarvoor is echter wel een duidelijk visie nodig op wijkgebouwen en overige sociaal maatschappelijke voorzieningen. De gemeente Etten-Leur wenst beleid te ontwikkelen met betrekking tot haar maatschappelijke accommodaties. Het betreft die maatschappelijke gebouwen:

- Waarin maatschappelijke diensten voor de inwoners worden verleend of door inwoners zelf worden gecreëerd.
- Waarvan de exploitatie (deels) door overheidsgeld mogelijk wordt gemaakt.
- Waarin vraag (inwoners) en aanbod (instellingen, verenigingen, stichtingen) fysiek bij elkaar komen.
- Waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang heeft.

In de door de gemeente opgestelde projectopdracht (gedateerd 21 maart 2023) en startnotitie met participatietraject (gedateerd 11 april 2023) is opgenomen op welke accommodaties het te ontwikkelen beleid exact betrekking heeft (dit overzicht is opgenomen in bijlage 1 bij deze beleidsnota). Ook is in de projectopdracht expliciet aangegeven welke accommodaties hier buiten vallen. Tot deze laatste categorie behoren in ieder geval de onderwijsgebouwen (niet zijnde brede scholen), de sporthallen en gymzalen, de overige ruimten in sportgebouwen, de zwembaden, de sportvelden en de sportkantines. Tevens blijven het bestuursvergadercentrum en de Vincent van Goghkerk buiten de scope van de projectopdracht.

De hiervoor genoemde opdracht heeft als doel om in het tweede kwartaal van 2024 een Beleidsnota Maatschappelijke Accommodaties beschikbaar te hebben. De beleidsnota dient te bevatten:

1. Een **visie** op de behoefte aan sociaal maatschappelijke accommodaties op langere termijn.
2. De **doelstellingen** die de gemeente hiermee voor ogen heeft.
3. De **kaders en uitgangspunten** die de gemeente gaat hanteren bij het nemen van concrete accommodatiegerichte beslissingen. Het gaat daarbij onder meer over besluiten ten aanzien van het behouden, realiseren, combineren, beheren, exploiteren, financieren en subsidiëren van bestaande of nieuwe maatschappelijke voorzieningen voor diverse verenigingen en organisaties.
4. Dit alles mede op basis van een **inventarisatie** van de bestaande maatschappelijke gebouwen, de bouwkundige staat en het feitelijk gebruik daarvan alsmede op basis van inzicht in relevante trends en ontwikkelingen.

De gemeente Etten-Leur verbindt de volgende randvoorwaarden aan de uitvoering van de opdracht:

- Een goede en tijdige participatie, zowel intern als extern, van alle betrokkenen in de verschillende fasen van het proces volgens de "routeplanner participatie".
- Waarborging van de samenhang met diverse andere projecten, ontwikkelingen en beleidsterreinen. Accommodatiebeleid staat niet op zich en is ook geen doel, het is een middel om (maatschappelijke) beleidsdoelstellingen te realiseren.
- Het opleveren van een inventarisatiedocument en zorgdragen voor een behandeling van de eindversie van de beleidsnota in het college en in de gemeenteraad in het tweede kwartaal van 2024.

1.2 Het doorlopen proces en de participatie

Het proces is vanzelfsprekend doorlopen conform de geformuleerde uitgangspunten in de hiervoor genoemde projectopdracht en de startnotitie. Op verzoek van de gemeenteraad is hier een extra tussenstap aan toegevoegd waardoor de gemeenteraad niet alleen geïnformeerd is over het inventarisatiedocument maar ook een notitie met de eerste versie van de beleidsuitgangspunten heeft vastgesteld (besluitvorming hierover heeft plaats gevonden op 5 februari 2024). De gemeenteraad heeft de volgende documenten ontvangen:

- Het inventarisatiedocument (gedateerd 31 oktober 2023)
- De notitie met de eerste versie van de beleidsuitgangspunten (gedateerd 7 december 2023).
- Deze Beleidsnota Maatschappelijke Accommodaties met uitgewerkt beleidsuitgangspunten (gedateerd 22 april 2024).

Tijdens de processtappen heeft ook overleg plaatsgevonden met de fractiespecialisten vanuit de gemeenteraad en met de participatieraad Sociaal Domein van de gemeente Etten-Leur. Speciale vermelding verdienen de bijeenkomsten die tijdens ieder van de drie processtappen hebben plaatsgevonden met de betrokken “uit het veld”: de beheerder/exploitanten en de gebruikers van de maatschappelijke accommodaties en de grote aanbieders van maatschappelijke activiteiten. Er was sprake van zeer druk bezochte bijeenkomsten (gemiddeld zo'n 65 aanwezigen) waarbij de deelnemers input konden leveren voor de te ontwikkelen beleidsnota en geïnformeerd werden over (de voortgang van) de beleidsontwikkeling. In het beginstadium van de beleidsontwikkeling is een groot aantal gesprekken gevoerd met de eigenaren en beheerders/exploitanten van de maatschappelijke accommodaties en de grote aanbieders van activiteiten. Ook is een enquête uitgezet onder alle georganiseerde gebruikers (zie verder hoofdstuk 2 van deze beleidsnota). Tenslotte verdient het vermelding dat gedurende het hele traject een gemeentelijke projectgroep actief is geweest alsmede een uitgebreidere klankbordgroep met deelnemers vanuit de gemeentelijke organisatie.

1.3 Opzet van de beleidsnota

Deze beleidsnota heeft conform de opdracht een compact en overzichtelijk karakter. Na dit inleidende hoofdstuk komen in de achtereenvolgende hoofdstukken een aantal onderwerpen aan de orde:

- De uitgevoerde integrale inventarisatie met betrekking tot de maatschappelijke accommodaties (hoofdstuk 2 en bijlage 1).
- De uitgevoerde omgevingsanalyse op de onderdelen trends en ontwikkelingen en contouren (hoofdstuk 3).
- De visie, doelstellingen, beleidsonderdelen en eerste versie van de beleidsuitgangspunten (hoofdstuk 4 en bijlage 2).
- De uitgewerkte beleidsuitgangspunten (hoofdstuk 5).
- Vooruitblik op de implementatie- en transitieopgave waar de gemeente en de stakeholders voor staan.

In de volgende figuur is het doorlopen proces, en hiermee de opzet van deze nota, gevisualiseerd.



2. De uitgevoerde inventarisatie

Conform de projectopdracht is de beleidsontwikkeling gestart met een uitvoerige inventarisatie en analyse van de bestaande situatie met betrekking tot de maatschappelijke accommodatie waarop het toekomstige beleid betrekking heeft. De inventarisatie bestond met name uit:

- Een uitgebreide documentstudie van de aangeleverde informatie over de accommodaties.
- Interviews met de exploitanten en eigenaren van de accommodaties en de grote aanbieders van activiteiten.
- Een enquête onder de georganiseerde gebruikers van de accommodaties.

De bevindingen uit de uitgevoerde inventarisatie en analyse van de verzamelde informatie zijn weergegeven in het hiervoor genoemde inventarisatiedocument. Enkele belangrijke bevindingen zijn:

- De gemeente Etten-Leur is veelal eigenaar van de accommodaties. In een aantal gevallen is het eigendom middels een recht van opstal overgedragen aan de exploiterende organisaties. Woningcorporatie Alwel is eigenaar van Het Turfschip en de ontmoetingsruimten. Loods 11 is in eigendom van een particuliere partij.
- De maatschappelijke accommodaties kennen een veelal multifunctioneel gebruik. Er is sprake van een substantieel aantal verschillende gebruikers per accommodatie, de bezettingsgraad is sterk wisselend. Met name de scoutingaccommodaties en de musea hebben een voornamelijk monofunctioneel gebruik.
- De gemeente speelt geen operationele rol bij de exploitatie van de maatschappelijke accommodaties. Uitzondering zijn de brede scholen waar de gemeente, samen met het schoolbestuur, zitting heeft in een beheerstichting en de verhuur van ruimte voor haar rekening neemt.
- Bij de accommodaties die in gemeentelijk eigendom zijn is sprake van een demarcatielijst waarbij de gemeente het eigenaarsonderhoud en de exploitant het gebruikersonderhoud uitvoert. Bij de accommodaties die in eigendom van derden zijn is sprake van een vergelijkbare demarcatie. Bij diverse exploitanten bestaat onduidelijkheid over de demarcatie en de onderhoudsplanning. De exploitanten die eigenaar zijn van hun accommodatie zijn verantwoordelijk voor het volledige onderhoud. Dit laatste wordt door hen in een aantal gevallen als onrechtvaardig beoordeeld ten opzichte van de exploitanten van de accommodaties waarvoor de gemeente aan de lat staat voor het eigenaarsonderhoud.
- De staat van de accommodaties is, op enkele uitzonderingen na, redelijk tot goed. Verdere verduurzaming van de accommodaties verdient de komende periode aandacht.
- De geconsulteerde exploitanten en gebruikers vinden over het algemeen dat sprake is van voldoende ruimte voor maatschappelijke activiteiten. Er zijn geen grote knelpunten op het gebied van capaciteit en de verwachting bij betrokkenen is dat de ruimtebehoefte de komende tijd op een stabiel niveau blijft. Toch kan ook worden geconstateerd dat activiteiten door een dalend aantal deelnemers onder druk staan en dat de gemiddelde leeftijd van de deelnemers aan activiteiten relatief hoog is. Jongeren worden, met uitzondering door specifiek voor hen bestemde voorzieningen, slechts beperkt bereikt.
- Over de spreiding van de maatschappelijke accommodaties over de gemeente wordt door betrokkenen heel verschillend gedacht. Grootste kritiekpunt is dat er, op Het Turfschip en enkele brede scholen na, “boven het spoor” (in Leur) geen maatschappelijke accommodaties aanwezig zijn.
- Er is tevredenheid over de tarieven die gehanteerd worden, deze worden door de gebruikers over het algemeen als passend ervaren. Toch zijn er verschillen tussen tarieven die in met elkaar vergelijkbare accommodaties (bijvoorbeeld wijkcentra) worden gehanteerd. Meest opvallende aspect is dat geselecteerde organisaties voor een vastgelegd aantal dagdelen om niet gebruik kunnen maken van bepaalde ruimten in Het Turfschip. Dit wordt door een aantal andere exploitanten ervaren als oneerlijke concurrentie.
- Er is bij gebruikers sprake van een grote mate van tevredenheid met betrekking tot de verschillende kwaliteitsaspecten van wijkcentra en andere multifunctionele accommodaties.

Het integrale inventarisatiedocument is opgenomen als bijlage 1 bij de beleidsnota. In dit document is een weergave gegeven van het onderzoeksgebied en het huidige aanbod en de spreiding van de voorzieningen. Ook worden de belangrijkste bevindingen uit de interviews en de enquête gepresenteerd. Het inventarisatiedocument wordt afgesloten met de weergave van alle karakteristieken van de respectievelijke maatschappelijke accommodaties in de inventarisatiematrix.

3. Omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk wordt de context c.q. het kader geschetst waarbinnen deze beleidsnota is uitgewerkt. Het gaat hierbij enerzijds om de relevante lokale en landelijke trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op (het gebruik van) de maatschappelijke accommodaties (paragraaf 3.1). Anderzijds gaat het om het huidige aanpalende beleid van de gemeente Etten-Leur en landelijke wet- en regelgeving (paragraaf 3.2).

3.1 Trends en ontwikkelingen

Als belangrijke lokale en landelijke trends en ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op de vraag naar en het gewenste aanbod van maatschappelijke accommodaties alsmede op de wijze waarop de gemeente Etten-Leur in de toekomst om wil gaan met haar maatschappelijke accommodaties kunnen worden genoemd:

- Demografie en karakter van de gemeente: De gemeente Etten-Leur heeft de afgelopen 25 jaar een forse groei doorgemaakt met maar liefst 30%. Het totale aantal inwoners bedraagt momenteel bijna 45.000. De verwachting vanuit het CBS is dat dit aantal de komende 25 jaar nog met ruim 1.000 inwoners zal toenemen. Wellicht zal deze groei nog wat groter kunnen zijn door woningbouw in (onder meer) de wijk Haansberg. Hoewel deze informatie ontbreekt betekent een beperkte groei in de regel ook dat sprake zal zijn van vergrijzing. Opvallend is verder dat veel gesprekspartners nog steeds onderscheid maken tussen “Etten” en “Leur”. De gemeente wordt gekarakteriseerd als sociaal met een sterk verenigingsleven.
- Maatschappelijke trends: Er is landelijk een aantal relevante (sociaal-)maatschappelijke trends waar bij het formuleren van maatschappelijk accommodatiebeleid rekening mee dient te worden gehouden.
 - 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 zij minder tijd beschikbaar hebben voor vrijwilligersactiviteiten.
 - Veel maatschappelijke accommodaties worden geheel of gedeeltelijk 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. In de gemeente Etten-Leur is de sociale cohesie nog groot en zijn veel mensen als vrijwilliger actief binnen het verenigingsleven. Toch moet er rekening mee gehouden worden dat de vrijwilligersinzet ook in Etten-Leur de komende jaren terug zal lopen.
 - 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. Als tegenhanger van deze 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.
 - We leven in economisch onzekere 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.
- Voorzieningsgerelateerde ontwikkelingen: Er is landelijk sprake van een aantal ontwikkelingen op het gebied van accommodaties die huisvesting bieden aan maatschappelijke activiteiten. Hiermee dient bij het formuleren van maatschappelijk accommodatiebeleid rekening te worden gehouden:
 - 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 horecaruimte 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.

- 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 kunnen gemeenten maatschappelijke functies realiseren tegen lagere kosten dan in geval van een solitaire ontwikkeling van maatschappelijke accommodaties. Hierbij is dan wel de balans en scheiding tussen commercieel versus maatschappelijk van belang.
- 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.

3.2 Contouren

Op verschillende terreinen is wet- en regelgeving van toepassing op maatschappelijke accommodaties, waaronder wijkcentra. 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. Het faciliteren van maatschappelijke accommodaties binnen een gemeente is geen wettelijke taak. Wel zijn er wetten die nauw verband houden met maatschappelijke accommodaties. Hieronder wordt kort ingegaan op ontwikkelingen die verband houden met de volgende twee wetten. Daarna wordt ingegaan op lokaal beleid binnen de gemeente Etten-Leur dat raakt aan de ontwikkeling van het maatschappelijk accommodatiebeleid.

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 wijkgerichte) maatschappelijke accommodaties kunnen een bijdrage leveren aan de zelfredzaamheid en participatie van mensen. Daarnaast vervullen maatschappelijke accommodaties een belangrijke rol binnen de sociale infrastructuur en dragen zij bij aan de sociale samenhang en leefbaarheid van een wijk of kern.

Omgevingswet

Onder het motto 'Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit' is de Omgevingswet aangenomen. De inwerkingtreding is meerdere malen uitgesteld maar 1 januari 2024 zal deze eindelijk ingaan. 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 verruimen van de gebruiksmogelijkheden bij leegstand).

Beleid gemeente Etten-Leur

Hieronder worden de gemeentelijke beleidskaders beschreven die relevant zijn in relatie tot het accommodatiebeleid voor de maatschappelijke accommodaties. In algemene zin kan worden gesteld dat de gemeente Etten-Leur een beleidsarm karakter heeft. Dit betekent dat er weinig beleidsdocumenten zijn opgesteld of dat deze een hoog abstractieniveau hebben. Er is wel vastgoedbeleid opgesteld maar dit heeft niet echt betrekking op de maatschappelijke accommodaties.

Het voorgaande betekent dat er veel ruimte is voor de ontwikkeling van het beleid met betrekking tot de maatschappelijke accommodaties. De belangrijkste bestaande kaders waarbinnen de ontwikkeling plaats dient te vinden worden bepaald in de volgende documenten:

- Raadsprogramma gemeenteraad Etten-Leur 2022-2026 “Etten-Leur maken we samen”.
- Coalitieakkoord met college-uitvoeringsprogramma 2022 – 2026.
- De kadernota 2023 – 2027.
- Omgevingsvisie 2022.

Met name het thema “Sociaal Etten-Leur” uit het Raadsprogramma bevat de volgende prioriteiten die rechtstreeks raken aan het aanbod en gebruik van maatschappelijke accommodatie en het beleid dat hierop geformuleerd gaat worden:

- Iedereen moet mee kunnen doen (met een aantal concrete doelstellingen waaronder meer activiteiten die gericht zijn op preventie, goede ondersteuning, zorg, hulpverlening, algemene voorzieningen, sport- en cultuurvoorzieningen).
- Er wordt ingezet op wijkvoorzieningen en -gebouwen/accommodaties (met de concrete doelstelling om in te zetten op een levendig netwerk van wijk- en sportvoorzieningen zodat contact tussen inwoners wordt bevorderd, het gemeenschapsgevoel wordt gestimuleerd, eenzaamheid en stress wordt voorkomen en gezondheid wordt bevorderd).
- Jongeren in Etten-Leur worden gebonden en geboeid (met een aantal concrete doelstellingen waaronder er zorg voor te dragen dat Etten-Leur voor de jeugd voldoende activiteiten, een bruisend jongerencentrum en goed onderwijs heeft).
- Inwoners worden gezond oud en er is sprake van zelf- en samenhang (met een aantal concrete doelstellingen waaronder de inzet op maatregelen die ervoor zorgen dat inwoners langer gezond en zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit betekent dat gezorgd wordt voor voorzieningen op het gebied van gezondheid, veiligheid, welzijn, eenzaamheid en activiteiten voor ouderen).

4. Visie, doelstellingen en eerste beleidsuitgangspunten

4.1 Visie en doelstellingen

In eerste instantie is een visie geformuleerd op de behoefte aan en aanbod van maatschappelijke accommodaties op langere termijn en concrete doelstellingen die de gemeente Etten-Leur daarmee voor ogen heeft.

De visie luidt als volgt:

De gemeente Etten-Leur is een inclusieve gemeente waar iedereen alle kansen krijgt om mee te doen. We gaan voor levendige wijken waar maatschappelijk accommodaties toegankelijk zijn voor iedereen. De maatschappelijk accommodaties zijn nodig om het contact tussen de inwoners te bevorderen. Hiermee stimuleren we gemeenschapsgevoel, voorkomen we stress en eenzaamheid en bevorderen we gezondheid. Dit doen we door het beschikbaar stellen van voldoende geschikte ruimten. Die ruimten zijn goed bereikbaar en kwalitatief in goede staat, nu en in de toekomst.

Met inachtneming van de in de vorige paragrafen beschreven aspecten zijn als doelstellingen voor het te ontwikkelen maatschappelijke accommodatiebeleid geformuleerd:

- ✦ Er zijn voldoende maatschappelijke accommodaties die multifunctioneel gebruikt worden, aantrekkelijk, toegankelijk en bereikbaar zijn voor inwoners en op een goede wijze beheerd en onderhouden worden.
- ✦ Wijkbewoners, verenigingen en maatschappelijke organisaties zetten zich actief in binnen de maatschappelijke accommodaties met als doel dat iedereen mee kan (blijven) doen en kwetsbare doelgroepen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.
- ✦ Het is duidelijk welke activiteiten of organisaties bijdragen aan bovenstaande visie.
- ✦ Eerlijke en betaalbare tarieven zodat maatschappelijke organisaties en vrijwilligers kunnen floreren op de locatie die geschikt is aan de gebruiksfunctie
- ✦ Het beleid is afgestemd op de verschillende soorten maatschappelijk accommodaties, dit betekent dat waar noodzakelijk in de beleidsnota wordt gedifferentieerd op categorieën; zoals wijkcentra, solitaire ontmoetingsruimten, brede scholen, scoutingsgebouwen, musea en grote/specifieke accommodaties (zoals bijvoorbeeld De Nobelaer, Het Turfschip en Jeugdland).
- ✦ De financiële gevolgen van de beleidsnota worden budgetneutraal uitgevoerd. Uitzondering daarop zijn de nieuwe investeringen die gedaan moeten worden, die zijn benoemd in de financiële paragraaf van het raadsvoorstel.

4.2 Eerste beleidsuitgangspunten

Bij het ontwikkelen van beleid is het altijd van belang een onderverdeling te maken in beleidsonderdelen. Bij maatschappelijk accommodatiebeleid is dit niet anders. Op basis van een discussie in de brede gemeentelijke klankbordgroep en aansluitend op de categorisering in veel vergelijkbare beleidsplannen in andere gemeenten is gekozen voor vijf beleidsonderdelen. Hieronder worden deze benoemd en wordt per beleidsonderdeel een korte toelichting gegeven:

1. **Functie en gebruik:** Onder dit beleidsonderdeel wordt bepaald welke functie de betreffende maatschappelijke accommodatie primair dient te vervullen en welke soorten activiteiten er primair plaats dienen te vinden. Het gaat er dus om waar de accommodatie voor bestemd is. Hierbij dient ook te worden bepaald of de accommodatie mogelijk ook plaats bieden aan andersoortig gebruik dat is achtergesteld aan deze primaire functie en activiteiten.
2. **Bezetting en spreiding:** De bezetting van een maatschappelijke accommodatie is de verhouding tussen de gebruikte ruimte en de beschikbare ruimte. Onder dit beleidsonderdeel kunnen desgewenst normen worden vastgelegd op basis waarvan wordt bepaald of sprake is van een te lage, een gemiddelde of een hoge bezettingsgraad. Hierbij dient dan in de regel ook een kwalitatieve beoordeling plaats vindt (bezetting door de ene activiteit kan maatschappelijk relevanter zijn dan bezetting door een andere activiteit). Aan het aspect bezetting wordt ook het aspect spreiding verbonden. Als spreiding van accommodaties van belang wordt geacht kan mogelijk een lagere bezetting acceptabel zijn.
3. **Kwaliteit en duurzaamheid:** De kwaliteit van de accommodatie kan naast de staat van het onderhoud ook betrekking hebben op aspecten als de functionaliteit en geschiktheid van de accommodatie voor bepaalde doeleinden c.q. activiteiten en de toegankelijkheid. Waar vroeger volstaan kon worden met een beleidsonderdeel "kwaliteit" is daar inmiddels het aspect "duurzaamheid" onlosmakelijk aan verbonden. Maatschappelijke accommodatie zijn bij uitstek accommodaties die zouden moeten voldoen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente.

4. Eigendom, beheer en exploitatie: Maatschappelijke accommodatie kunnen in eigendom zijn van de gemeente, de exploitant of een derde partij. De gemeente kan hier op sturen afhankelijk van haar beleid met betrekking tot het al dan niet in eigendom willen hebben van maatschappelijk vastgoed. Ook voor wat betreft het beheer en de exploitatie zijn verschillende vormen mogelijk zoals de stichtingsvorm, een marktpartij of de gemeentelijke organisatie. Ook hier kan beleid op worden gevoerd waarbij de preferente exploitatievorm (voor een bepaalde categorie maatschappelijke accommodaties) uiteraard wel voldoende realiteitswaarde dient te hebben.
5. Financiën (huur, beheer/exploitatie en gebruik): Zonder structurele en/of incidentele bijdragen van een gemeente is het in de meeste gevallen niet mogelijk om de continuïteit van een maatschappelijke accommodatie te waarborgen. De gemeente kan beleid formuleren op de wijze waarop een directe of indirecte financiële bijdrage wordt verstrekt in de huur van en investeringen in maatschappelijke accommodaties of aan het onderhoud en de exploitatie van deze accommodaties. Ook kunnen vanuit het maatschappelijke accommodatiebeleid uitgangspunten worden geformuleerd over de tarieven die aan gebruikers van de verschillende ruimten worden gevraagd.

In bijlage 2 zijn de eerste beleidsuitgangspunten, zoals vastgesteld door de gemeenteraad, gecategoriseerd weergegeven. Deze worden in het volgende hoofdstuk 5 verder uitgewerkt.

5. Uitwerking beleidskaders en -uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden op de vijf in paragraaf 4.2 genoemde beleidsonderdelen de beleidsuitgangspunten voor het nieuwe maatschappelijke accommodatiebeleid voor de gemeente Etten-Leur weergegeven. Daarbij is gebruik gemaakt van de bevindingen uit:

- Het inventarisatiedocument zoals opgenomen in bijlage 1 (waarin ook bevindingen uit de interviews, de enquête en de eerste plenaire sessie met beheerder/exploitanten en gebruikers).
- De relevante trends en ontwikkelingen en contouren zoals weergegeven in hoofdstuk 3.
- De beleidsuitgangspunten zoals weergegeven in bijlage 2 (waarin ook gebruik is gemaakt van de bevindingen uit de tweede plenaire sessie met beheerders/exploitanten en gebruikers).
- De bevindingen uit de derde plenaire sessie met beheerders/exploitanten en gebruikers en bijeenkomsten van de gemeentelijk projectgroep en klankbordgroep.

Zoals blijkt uit het inventarisatiedocument beschikt de gemeente Etten-Leur over een breed spectrum aan maatschappelijke accommodaties. Er zal dan ook op bepaalde aspecten geen sprake zijn van een uniform beleid. Het kan noodzakelijk of wenselijk zijn om voor de verschillende accommodatieclusters c.q. -categorieën afwijkende beleidskeuzes te maken.

In het vervolg van dit hoofdstuk geven we per beleidsonderdeel eerst een korte algemene beschrijving van wat verstaand dient te worden onder het betreffende onderdeel. Deze beschrijving heeft dus niet specifiek betrekking op de situatie in Etten-Leur. De lokale keuzes worden vertaald onder de beleidsuitgangspunten die eveneens per onderdeel zijn geformuleerd. Bij het maken van accommodatie-gerelateerde afwegingen en besluitvorming vormen deze beleidsuitgangspunten het kader en geven ze ook concrete aanwijzingen.

5.1 Functie en gebruik (beleidsonderdeel 1)

Algemeen

Sommige accommodaties, zoals een scoutingsgebouw of een museum, hebben een eenduidige functie. Bij een brede welzijnsvoorziening, zoals een wijkcentrum, is deze functie minder eenduidig. Het is van belang dat maatschappelijke accommodaties op een goede wijze invulling geven aan de functie die eraan wordt toegekend en daarvoor is duidelijkheid over die functie een voorwaarde. Alleen indien hier aan voldaan wordt resulteert dit in gebruik met voldoende maatschappelijke meerwaarde dat ook een directe of indirecte inzet van publieke middelen rechtvaardigt. Daarbij dient de vraag te worden beantwoord of de accommodatie ook voor andere doeleinden (die een positief effect hebben op het exploitatieresultaat) in gebruik mag worden gegeven en, indien dit het geval is, onder welke voorwaarden.

Binnen de beleidsuitgangspunten op dit beleidsonderdeel gebruiken we het begrip “sociaal maatschappelijke organisatie” of “sociaal maatschappelijke activiteit” gebruikt. We hanteren daarbij de volgende definitie:

“Sociaal maatschappelijke organisaties hebben een sociaal of maatschappelijk doel en hebben geen winstoogmerk. Zij beogen mensen samen te brengen om gezamenlijk activiteiten te ondernemen of elkaar te ontmoeten. Sociaal maatschappelijke organisaties richten zich met hun activiteiten op ontmoeting, verbinding, participatie, educatie, zingeving en het tegengaan van vereenzaming. Gezamenlijk vallen deze onder de noemer sociaal maatschappelijke activiteiten”.

Beleidsuitgangspunten

Voor het beleidsonderdeel “functie en gebruik” formuleren wij de volgende beleidsuitgangspunten:

- Een zo multifunctioneel en divers/inclusief mogelijk sociaal maatschappelijk gebruik van de accommodatie vormt het uitgangspunt. Nieuw te realiseren maatschappelijke accommodaties zijn naast multifunctioneel ook flexibel aan te passen, zodat in de toekomst ingespeeld kan worden op een veranderende vraag van gebruikers.
- Binnen een brede welzijnsvoorziening ligt de focus op het aanbieden van de volgende vijf sociaal maatschappelijke functies. Deze functies hebben in alle gevallen prioriteit boven andersoortig gebruik:

- Verhuur aan inwoners, verenigingen en maatschappelijke organisaties.
- Ontmoeting.
- Sociaal maatschappelijke activiteiten en evenementen.
- Loket voor informatie en advies.
- Andere sociaal maatschappelijke voorzieningen/functies.
- We verbinden geen eisen aan hoe vaak of hoeveel de verschillende functies binnen iedere brede welzijnsvoorziening dienen te worden aangeboden. Het aanbod dient aan te sluiten bij de behoefte en dit kan per locatie verschillen. Over de mate waarin het aanbod in de praktijk aansluit bij de behoefte blijven we in gesprek met de exploitanten. Indien er discrepanties zijn tussen het aanbod en de behoefte en deze niet binnen de bedrijfsvoering van de brede welzijnsvoorziening kunnen worden hersteld, kunnen we het subsidie-instrument inzetten om een betere balans tot stand te brengen.
- De exploitant van de accommodatie hoeft niet in alle gevallen de initiërende, organiserende en/of uitvoerende partij te zijn van de activiteiten die vallen onder de hiervoor genoemde functies. Waar dit niet haalbaar blijkt (en er ook geen vrijwilligers-initiatief in staat blijkt om de functie aan te bieden), en we het wel van belang vinden dat de functie in een bepaalde accommodatie wordt aangeboden, kunnen we aan een professionele partij opdracht verstrekken om invulling te geven aan de betreffende functie.
- We stimuleren dat activiteiten zoveel mogelijk plaats vinden in de accommodaties die hier primair voor bedoeld en het meest voor geschikt zijn (een voorbeeld is dat zoveel mogelijk culturele activiteiten in de Nobelaer gaan plaatsvinden). Dit versterkt het profiel van de accommodatie en heeft meerwaarde voor activiteiten die er plaatsvinden (er is sprake van kruisbestuiving). Via gemeentelijke subsidies en tariefstelling kunnen we sturen.
- Daar waar mogelijk en waar dit niet op gespannen voet staat met de maatschappelijke functie is een gedeeltelijk commerciële invulling van de exploitatie mogelijk. Dit uiteraard met de benodigde vergunningen en binnen de kaders van de APV, het bestemmingsplan en andere wet- en regelgeving (zoals de Wet Markt en Overheid). De ontwikkeling in wet- en regelgeving en jurisprudentie volgen we daarbij. Voor dit moment gaan we uit van incidentele commerciële activiteiten tegen een marktconform tarief en bij permanente verhuur dienst sprake te zijn van een open inschrijving voor belangstellenden.
- De horecavoorzieningen van de maatschappelijke accommodaties hebben een ondersteunende functie en mogen niet concurrerend zijn met de reguliere horeca in Etten-Leur.
- Met gebruik van gemeentelijke sturingsinstrumenten sluiten we activiteiten die door inwoners van de gemeente Etten-Leur als aanstootgevend kunnen worden beschouwd uit.

5.2 Bezetting en spreiding (beleidsonderdeel 2)

Algemeen

Alle gemeenten streven naar een zo hoog mogelijke bezetting van maatschappelijke accommodaties met sociaal maatschappelijke activiteiten die bijdragen aan de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Op deze manier is het maatschappelijk rendement het hoogst. Een hogere bezetting betekent overigens niet altijd een beter exploitatieresultaat. De sociaal maatschappelijke organisaties zijn in de regel (lees: zonder subsidiering) niet in staat om kostprijsdekkende huurtarieven te betalen. Er zijn geen landelijke kengetallen voor de beoordeling van de bezetting van maatschappelijke accommodaties zoals wijkcentra.

Een relatief lage bezetting kan meer acceptabel zijn op het moment dat een gemeente bepaalde maatschappelijke functies wenst te spreiden over de diverse wijken en deze functies derhalve een beperkter verzorgingsgebied hebben. Argumenten voor meer spreiding kunnen uiteraard de bereikbaarheid zijn maar ook de leefbaarheid van bepaalde wijken of buurten. Voor wat betreft de wenselijkheid van spreiding wordt in de regel onderscheid gemaakt tussen verschillende functies en activiteiten. Bepalend is dan veelal de mobiliteit van de (belangrijkste) doelgroep voor de betreffende functie of activiteit en de bijdrage die de functie of activiteit levert aan de leefbaarheid van de wijk of buurt.

Beleidsuitgangspunten

Voor het beleidsonderdeel “bezetting en spreiding” formuleren we de volgende beleidsuitgangspunten:

- We kiezen er niet voor om een minimaal bezettingspercentage te bepalen waaraan een maatschappelijke accommodatie dient te voldoen om haar bestaansrecht aan te tonen. Een lage of teruglopende bezetting vormt onderwerp van gesprek in het overleg tussen gemeente en exploitant waarbij we zoeken naar concrete verbetermogelijkheden. We zetten vanuit het subsidiebeleid in op de mogelijkheid om een hoge bezetting te belonen en zodoende meer maatschappelijk rendement te realiseren.
- Indien sprake is van een lage bezetting in combinatie met continuïteitsrisico's bepalen we samen met de exploitant of het mogelijk is om activiteiten te concentreren in bepaalde ruimten. Indien op deze wijze een ruimte wordt vrijgespeeld, onderzoekt de exploitant samen met de gemeente op welke wijze het mogelijk is om deze ruimte, maatschappelijk dan wel commercieel, te verhuren aan één vaste gebruiker (tegen een nader te bepalen tarief). Bij het herbestemmen van ruimten dient wel te worden voldaan aan alle wet- en regelgeving die op dat moment van toepassing is.
- Indien een maatschappelijke accommodatie in financiële problemen komt en zich tot de gemeente wendt voor een (aanvullende) structurele of incidentele bijdrage, wordt de maatschappelijke meerwaarde van de accommodatie door de gemeente opnieuw beoordeeld. Ook wordt inzichtelijk gemaakt waar gebruikers kunnen worden herplaatst en wat dit voor verwachte gevolgen heeft (bijvoorbeeld vraaguitval). Indien de beoordeling van de maatschappelijke meerwaarde negatief uitvalt en/of de effecten voor de gebruikers acceptabel worden geacht, wordt geen (aanvullende) bijdrage verstrekt wat derhalve kan leiden tot continuïteitsrisico's voor de betreffende accommodatie.
- De gemeentelijke ambitie is om de onder “functie en gebruik” genoemde vijf functies voor de brede welzijnsvoorzieningen, met de daarbij behorende activiteiten, binnen acceptabele afstand voor iedere inwoners van Etten-Leur beschikbaar te (laten) stellen. Dit hoeft niet per definitie in een maatschappelijke accommodatie te zijn. Richtlijn is dat voor minimaal 75% van de huishoudens de vijf functies zich bevinden binnen een hemelsbrede afstand van 750 meter. Voor de overige voorzieningen (niet zijnde de brede welzijnsvoorzieningen) geldt dat:
 - Indien sprake is van 1 unieke voorziening deze zo centraal mogelijk is gesitueerd.
 - Indien sprake is van 2 vergelijkbare voorzieningen er 1 in Etten-Leur Noord en 1 in Etten-Leur Zuid is gesitueerd.
 - Indien sprake is van minimaal 3 vergelijkbare er sprake is van een zo evenwichtig mogelijke spreiding.

5.3 Kwaliteit en duurzaamheid (beleidsonderdeel 3)

Algemeen

Waar in vroegere tijden het begrip kwaliteit van de maatschappelijke accommodaties als beleidsonderdeel volstond is daar inmiddels het begrip duurzaamheid onlosmakelijk aan verbonden. De kwaliteit van maatschappelijke accommodaties wordt bepaald door de staat van het onderhoud, de geschiktheid voor bepaalde functies en activiteiten (inclusief opslagcapaciteit), de toegankelijkheid en de veiligheid. Aan de laatste twee aspecten kunnen geen concessies worden gedaan. Op de eerste twee aspecten kunnen wel keuzes worden gemaakt. Daarbij gaat het dan om de conditiescore voor de staat van onderhoud van de accommodatie en de mate waarin voor wat betreft de functionaliteit en maatvoering van ruimten in meer of mindere mate wordt aangesloten bij specifieke behoeften van gebruikers.

Voor maatschappelijke accommodaties in gemeentelijk eigendom wordt vrijwel zonder uitzondering aangesloten bij het duurzaamheidsbeleid van de betreffende gemeente. Gemeenten hechten er over het algemeen ook belang aan dat maatschappelijke accommodaties die niet in eigendom van de gemeente zijn worden verduurzaamd. De invloed die een gemeente op de verduurzaming van deze accommodaties heeft is vaak indirecter. Zo kan de gemeente voor de eigenaren van deze accommodaties duurzaamheidssubsidie of een duurzaamheidslening invoeren. Ook kan een gemeente het pand voorafgaand aan de eigendomsoverdracht zelf nog verduurzamen.

Beleidsuitgangspunten

Voor het beleidsonderdeel “kwaliteit en duurzaamheid” formuleren we de volgende beleidsuitgangspunten:

- De gemeente is verantwoordelijk voor het groot onderhoud van de gemeentelijke accommodaties. Wij dragen er zorg voor dat de accommodaties minimaal conditiescore 3 in de NEN 2767 richtlijn behouden. Deze conditiescore heeft het predicaat “redelijk”. Ook wordt ervoor gezorgd dat aan alle veiligheidseisen en wet- en regelgeving wordt voldaan.
- Voor de gemeentelijke accommodaties wordt een nieuwe demarcatielijst opgesteld zodat sprake is van eenduidigheid in de verdeling van verantwoordelijkheden op het gebied van onderhoud tussen de gemeente als eigenaar en de beheerder/exploitant als huurder. De beheerder/exploitant kan extra werkzaamheden verrichten waar dan een structurele gemeentelijke vergoeding tegenover staat. Dit is uiteraard uitsluitend mogelijk indien de beheerder/exploitant kan aantonen dit op een kwalitatief goede wijze ter hand te kunnen nemen. Als voorbeeld dient de vergoeding zelfwerkzaamheid voor de buitensport die in Etten-Leur al wordt gebruikt.
- Voor de maatschappelijke accommodaties die in eigendom zijn van derden hebben wij geen directe verantwoordelijkheid voor het onderhoud. Deze inhoudelijke en financiële verantwoordelijkheid ligt in essentie bij de eigenaar van de accommodatie. Toch kan het in voorkomende gevallen nodig of wenselijk zijn dat wij hier een directe of indirecte financiële bijdrage aan levert. In dat geval vindt monitoring plaats op de aanwending van deze middelen (geregeld in het recht van opstal).
- We streven naar maatschappelijke accommodaties die in voldoende mate geschikt zijn voor het (beoogde) gebruik. Ook van gebruikers mag echter de nodige flexibiliteit worden verwacht, niet aan alle wensen kan worden voldaan. Criterium is dat de activiteit op een acceptabele wijze kan worden aangeboden. Hier hoort ook voldoende opslagcapaciteit bij voor de benodigde materialen. Deze opslagcapaciteit hoeft zich niet in alle gevallen binnen de muren van de maatschappelijke accommodatie te bevinden waar de betreffende activiteit wordt aangeboden.
- De (fysieke) toegankelijkheid van de (te behouden) gemeentelijke maatschappelijke accommodaties voor inwoners c.q. doelgroepen wordt geanalyseerd en waar nodig worden knelpunten verholpen, ofwel door de gemeente ofwel door de beheerder/exploitant, afhankelijk van de verdeling in de eerder genoemde demarcatielijst. Bij accommodaties die in eigendom zijn van de exploitant kunnen we besluiten om een bijdrage te verstrekken in het beter toegankelijk maken van de accommodatie indien dit gewenst of noodzakelijk wordt geacht.
- We stellen in een separaat project voor de (te behouden) gemeentelijke maatschappelijke accommodaties een verduurzamingsplan op en voert dit uit. Nader dient te worden bepaald op welke wijze financiering plaats vindt en welke partij profiteert van een eventuele kostenbesparing. Voor eigenaren van niet-gemeentelijke maatschappelijke accommodaties bestaat momenteel de mogelijkheid om voor het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen gebruik te maken van een door de gemeente Etten-Leur ingestelde duurzaamheidslening. Deze heeft vooralsnog, en in geval van een toereikend budget, een looptijd tot 31 december 2026.

5.4 Eigendom, beheer en exploitatie (beleidsonderdeel 4)

Algemeen

Eigendom

Er zijn verschillende manieren waarop het eigendom van maatschappelijke accommodaties kan worden belegd. Voor een belangrijk deel is dit ook afhankelijk van het gemeentelijk beleid met betrekking tot het behouden, vervreemden of verwerven van maatschappelijk vastgoed. Het is mogelijk dat de exploitant eigenaar is (dit is vaak het geval na vervreemding van gemeentelijke eigendom) of bijvoorbeeld een woningbouwcorporatie of een andere commerciële partij.

Bij gemeentelijk eigendom heeft een gemeente de meeste sturingsmogelijkheden maar ook de meeste verantwoordelijkheden. Indien het eigendom bij derden ligt wordt een gemeente vaak ontzorgd. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat bij maatschappelijke accommodaties de financiële verantwoordelijkheid voor met name het onderhoud in de meeste gevallen nog steeds geheel of gedeeltelijk bij de gemeente ligt. Dit vanwege het feit dat de financiële exploitatie van maatschappelijke accommodaties vaak geen ruimte laat voor het reserveren van voldoende middelen voor onderhoud en een gemeente de aanwezigheid van de betreffende accommodatie belangrijk vindt.

Exploitatie en beheer

Voor wat betreft de invulling van de exploitatie en het beheer van maatschappelijke accommodaties zijn er verschillende mogelijkheden. Een veel voorkomende variant is nog steeds de stichtingsvorm, maar het is ook mogelijk dat een gemeente of een marktpartij het beheer en de exploitatie voor haar rekening neemt. Door het toenemende gebrek aan vrijwilligers (zowel bestuurlijk als operationeel) en de steeds complexere wet- en regelgeving is het landelijke beeld dat stichtingen het steeds moeilijker krijgen om de continuïteit van het beheer en de exploitatie van maatschappelijke accommodaties te waarborgen. In toenemende mate zien wij dat gemeenten een ondersteunende en/of faciliterende rol spelen met betrekking tot enerzijds het beheer en onderhoud van de accommodatie en anderzijds het kunnen aanbieden van aan aantrekkelijk activiteiten aanbod.

Beleidsuitgangspunten

Voor het beleidsonderdeel “eigendom, beheer en exploitatie” formuleren we de volgende beleidsuitgangspunten:

- Er is een voorkeur voor het beleggen van het eigendom van nieuwe en bestaande maatschappelijke accommodaties bij de beheerder/exploitant. Bij bestaande accommodaties, waarbij het eigendom wordt overgedragen, wordt er uiteraard zorg voor gedragen dat de accommodaties kwalitatief geschikt zijn voor overdracht (minimaal conditiescore 3 NEN 2767). Waar onvoldoende (wederzijds) vertrouwen bestaat dat eigendomsoverdracht leidt tot een kwalitatief goede situatie met voldoende vertrouwen in de continuïteit kan van het uitgangspunt om het eigendom over te dragen worden afgeweken.
- Voor wat betreft de preferente exploitatievorm maken we onderscheid tussen verschillende soorten accommodaties:
 - Bij wijkcentra, scoutinggebouwen en musea heeft exploitatie door een daarvoor in het leven geroepen stichting of de vereniging die (hoofd)gebruiker is de voorkeur.
 - Bij de brede scholen heeft het beheer en onderhoud van de accommodatie door één beheerstichting de voorkeur.
 - De ontmoetingsruimten worden bij voorkeur door de woningbouwvereniging beheerd.
 - Voor de grote of specifieke accommodaties wordt een afweging gemaakt op maat.
- We constateren dat stichtingen soms kwetsbaar zijn. Wij hechten belang aan toekomstbestendige stichtingen en bieden ondersteuning in het beheer en de exploitatie waar nodig en mogelijk. We stimuleren samenwerkingsverbanden en bieden deskundigheid aan, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en onderhoud.
- Maatschappelijke accommodaties dragen zoveel mogelijk bij aan participatie van mensen die bijvoorbeeld als (betaalde of niet-betaalde) vrijwilliger kunnen “meedoen”. Er wordt, mede vanuit het werkplein, ook in de toekomst ingezet op het bieden van werkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en/of medewerkers van sociale werkvoorzieningen. Daarnaast wordt de samenwerking op dit gebied geïntensiveerd met organisaties zoals Surplus en de KBO.
- Wij vinden het formaliseren en optimaliseren van de overlegstructuur tussen gemeente en beheerder/exploitant c.q. aanbieder van activiteiten cruciaal. Hier moet op een goede wijze invulling aan worden gegeven. Alleen als je met elkaar in gesprek blijft worden maximale resultaten behaald op alle beleidsonderdelen en worden knelpunten en risico's tijdig onderkend zodat maatregelen kunnen worden genomen. In principe dient het subsidieinstrumentarium te voorzien in de verplichting om informatie over de exploitatie aan te leveren en de wijze waarop dat dient plaats te vinden.

5.5 Financiën (huur, beheer/exploitatie en gebruik) (beleidsonderdeel 5)

Algemeen

Met betrekking tot maatschappelijke accommodaties is een gemeente vrijwel zonder uitzondering de enige partij die de continuïteit van het gebruik en de exploitatie kan waarborgen. Zonder financiële bijdrage (direct of indirect, linksom of rechtsom) is het aanbieden van een maatschappelijk accommodatie namelijk in de regel niet mogelijk.

Met betrekking tot de financiële aspecten die verband houden met maatschappelijk accommodaties (en de mogelijke gemeentelijke rol daarbij) is onderscheid te maken tussen drie aspecten: de huur die exploitanten betalen aan de eigenaar, de bijdrage die een gemeente verstrekt in het beheer en de exploitatie en (bij multifunctionele accommodaties) de tarieven die door de exploitant aan de gebruikers in rekening wordt gebracht.

Huur

Met betrekking tot de huur die de eigenaar aan exploitanten in rekening brengt geldt bij maatschappelijke accommodaties vrijwel zonder uitzondering dat deze niet kostprijsdekkend of marktconform kan zijn. Indien het eigendom bij een derde partij ligt en deze wel een kostprijsdekkende of marktconform huur in rekening brengt zal een gemeente dan ook vrijwel altijd een huursubsidie verstrekken aan de exploitant. Bij gemeentelijk eigendom wil een gemeente in de regel voorkomen dat er sprake is van het “rondpompen” van gelden (dit is het geval als de gemeente een kostprijsdekkende of marktconforme huur ontvangt van de exploitant en de gemeente deze huur onmiddellijk geheel of gedeelte compenseert door middel van het verstrekken van een huursubsidie). Een gemeente brengt dan vaak liever een lagere huur in rekening brengen (vaak een percentage van de kostprijs. Hier is in verband met de Wet Markt en Overheid dan wel een algemeen belang besluit voor nodig. Indien de maatschappelijke accommodatie in eigendom is van de exploitant is er uiteraard geen sprake van een huur-verhuur situatie.

Bijdrage in de exploitatie

In voorkomende gevallen draagt een gemeente (naast een directe of indirecte huurcompensatie) ook bij in de exploitatie van maatschappelijke accommodaties. Dit is het geval als de exploitatie niet sluitend is zonder gemeentelijke bijdrage en de betreffende gemeente wel belang hecht aan het (voort)bestaan van de betreffende voorziening. Reden voor een exploitatietekort is vaak het feit dat de sociaal-maatschappelijke gebruikers niet in staat zijn om kostendekkende tarieven te betalen voor de huur van de ruimten. Aan het verstrekken van een bijdrage in de exploitatie verbindt de gemeente dan wel het recht om de maatschappelijke tarieven te bepalen. In plaats van het subsidiëren van de exploitatie kan een gemeente door middel van subsidies ook de maatschappelijke gebruikers in staat stellen om kostprijsdekkende of marktconforme tarieven in rekening te brengen. De meeste gemeenten kiezen hier niet voor omdat het leidt tot een groot aantal (extra) subsidierelaties en bij het stopzetten van een deel van deze subsidies de exploitatie van de maatschappelijke accommodatie onder druk komt te staan.

Tarieven voor gebruikers

In het geval een gemeente de tarieven voor de gebruikers bepaalt zal zij deze, om de hiervoor beschreven reden, in de regel niet op een kostprijsdekkend of marktconform niveau vaststellen. Een gemeente heeft dan nog wel de keuze om de tarieven op een zeer laag (of symbolisch) niveau vast te stellen of om de tarieven op een weliswaar niet kostendekkend of marktconform maar wel op substantieel niveau te brengen. Dit laatste wordt het profijtbeginsel genoemd (“de gebruiker betaalt”). Ook dient de gemeente te bepalen of er sprake is van een uniformering van de tarieven of dat de tarieven van vergelijkbare ruimten in verschillende accommodaties kunnen verschillen. In de gemeente Etten-Leur is nu nog sprake van aanzienlijke verschillen. Tenslotte is het noodzakelijk om voor commerciële activiteiten marktconforme tarieven te laten hanteren. Dit om te voorkomen dat er sprake van kan zijn dat een gemeente een financiële bijdrage levert aan een commerciële activiteit en om (hiermee) oneerlijke concurrentie te voorkomen.

Beleidsuitgangspunten

Voor het beleidsonderdeel “financiën” formuleren we de volgende beleidsuitgangspunten:

- Grondslag voor de huurprijs van de gemeentelijke accommodaties en de maatschappelijke tarieven is de integrale kostprijs. Per cluster accommodaties en gebruikers wordt hiervan dan een percentage daadwerkelijk in rekening gebracht.
- Het is mogelijk om een gemeentelijke bijdrage in de exploitatie van een maatschappelijke accommodatie te verstrekken gebaseerd op een ingediende begroting die blijkt geeft van een voldoende bedrijfsmatige exploitatie maar waar toch sprake is van een exploitatietekort. Hierbij dient een transparante afweging mogelijk te zijn tussen de maatschappelijke meerwaarde van de voorziening en de gemeentelijke bijdrage en dient helderheid te ontstaan “waar je op subsidieert”.
- Als een niet-gemeentelijke maatschappelijke accommodatie voldoende maatschappelijk meerwaarde heeft, kan een gemeentelijke bijdrage of lening worden verstrekt in het onderhoud van accommodaties of een gemeentelijke bijdrage worden verstrekt die het een exploitant mogelijk maakt om de huur van de maatschappelijke accommodatie te voldoen. Ook zijn voor die accommodaties specifieke gemeentelijke bijdragen en leningen mogelijk voor het verbeteren van de functionaliteit (inclusief opslagcapaciteit), toegankelijkheid en duurzaamheid van de maatschappelijke accommodaties.
- Primair uitgangspunt is dat de gebruiker een substantieel (maar zeker geen kostprijsdekkend) tarief betaalt. We gaan dus het profijtbeginsel toepassen. Voor bepaald gebruik waarvoor dit tarief een te hoge drempel en dat wel van belang wordt geacht zetten we gerichte subsidies in aan gebruikers om dit gebruik en deze activiteiten toch mogelijk te maken.

- We willen meer invloed op de tarieven van de ruimten in de maatschappelijke accommodaties. We zetten in op uniformering van de maatschappelijke tarieven. Een vergelijkbare ruimte zou in alle accommodaties waar de gemeente Etten-Leur een bemoeienis mee heeft even duur moeten zijn. Deze uniformering zal invloed hebben op de financiële relatie tussen de gemeente en de exploitanten van de maatschappelijke accommodaties.
- Voor toegestane commerciële activiteiten dienen marktconforme tarieven te worden gehanteerd. Dit om te voorkomen dat er sprake van kan zijn dat we een financiële bijdrage leveren aan een commerciële activiteit en om (hiermee) oneerlijke concurrentie te voorkomen.

6. Implementatie- en transitieopgave

De conclusie is gerechtvaardigd dat Etten-Leur over een rijk, gevarieerd en in belangrijke mate passend aanbod van maatschappelijke accommodaties beschikt waarin sprake is van een gevarieerd gebruik en een grote betrokkenheid van het vrijwillige initiatief met betrekking tot het beheer en de exploitatie. Ook is geconstateerd dat er behoefte is aan meer beleid en (op onderdelen) eenduidigheid met betrekking tot de wijze waarop wordt omgegaan met (besluiten over) maatschappelijke accommodaties. Daarin voorzien de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in hoofdstuk 5 van deze beleidsnota.

Deze beleidsregels dienen de komende periode te worden geïmplementeerd waardoor de komende jaren een transitie plaatsvindt van de huidige situatie (zoals deze is weergegeven in het inventarisatiedocument in bijlage 1) naar de gewenste situatie zoals beschreven in deze beleidsnota. Deels betreft dit de ontwikkeling van flankerend beleid op deelaspecten zoals gebouwbeheer, tarievenbeleid en sturing op en ondersteuning van het beheer en de exploitatie van maatschappelijke accommodaties vanuit de gemeentelijke organisatie. Deels betreft dit een transitie die binnen een aantal maatschappelijke accommodaties dient plaats te vinden.

Het gaat hierbij met name om de volgende aspecten die zijn afgeleid uit de beleidsuitgangspunten uit hoofdstuk 5:

1. Er dient een nieuwe demarcatielijst te worden opgesteld voor de uitvoering van het onderhoud aan de gemeentelijke maatschappelijke accommodaties alsmede het cafetariamodel waarvan beheerders/exploitanten gebruik kunnen maken.
2. Er dienen plannen te worden ontwikkeld voor het verbeteren van de toegankelijkheid en de verduurzaming van de maatschappelijke accommodaties die in eigendom zijn van de gemeente of van de beheerder/exploitant.
3. Er dient te worden bepaald voor welke maatschappelijke accommodatie het eigendom wordt overgedragen aan de exploitant en wat er dient te gebeuren om deze overdracht op een goede wijze plaats te laten vinden.
4. Er dient per accommodatiesoort een plan te worden opgesteld voor het realiseren van de preferente exploitatievorm.
5. Er dient te worden bepaald op welke wijze de gemeente de verhuurtarieven bepaalt voor de maatschappelijke accommodaties die in gemeentelijk eigendom zijn en de wijze waarop de gemeente een huursubsidie verstrekt in het geval beheerders/exploitanten de accommodatie huren van een derde. Ook dient te worden bepaald op welke wijze de gemeente een bijdrage wil verstrekken ten behoeve van het uitvoeren van het onderhoud van maatschappelijke accommodaties die in eigendom zijn van de beheerder/exploitant.
6. Het tarievenbeleid met betrekking tot het gebruik van maatschappelijke accommodaties dient te worden uitgewerkt waarbij als uitgangspunt geldt dat sprake is van uniformering van tarieven en een zekere mate van profijtbeginssel. Daarbij dient ook te worden bepaald welke invloed dit heeft op de financiële relatie tussen de gemeente en de beheerders/exploitanten van de maatschappelijke accommodaties.
7. Er dient een sturingsinstrument te worden ontwikkeld om de verschillende activiteiten daadwerkelijk te laten plaatsvinden in de accommodatie die hier primair voor is bedoeld en het meest geschikt voor is. Ook dient het door middel van dit sturingsinstrument mogelijk te zijn om te voorkomen dat als aanstootgevend ervaren activiteiten in de maatschappelijke accommodaties plaats vinden.
8. Er wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om een hoge bezetting door maatschappelijke activiteiten te “belonen” middels een verhoging van het activiteitenbudget.
9. De overlegstructuur tussen de gemeente en de beheerders/exploitanten van de maatschappelijke accommodaties dient te worden geformaliseerd en geëffectueerd.
10. Er dient een plan te worden opgesteld voor de wijze waarop stichtingen door de gemeente kunnen worden ondersteund bij het beheer en de exploitatie van hun maatschappelijke accommodatie alsmede de wijze waarop gebruik kan worden gemaakt van de inzet van vrijwilligers en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.
11. Waar dit nog niet het geval is dient per brede welzijnsvoorziening een ontwikkeling te worden gestart naar een situatie waarbij de vijf benoemde functies daadwerkelijk worden aangeboden. Hierbij kan worden besloten om één of meerdere functies door een professionele organisatie te laten aanbieden.

Voor de invulling van en uitwerking van het flankerende beleid op de eerste zeven punten dienen binnen de gemeente Etten-Leur verantwoordelijkheden te worden belegd bij verschillende medewerkers. De laatste drie punten dienen per maatschappelijke accommodatie te worden opgepakt. Dit geldt in een later stadium ook voor de aspecten die voortkomen uit het ontwikkelde flankerende beleid (bijvoorbeeld aanpassen geldstromen en tarieven, overdracht eigendom, aanpassingen exploitatievorm, etc.).

Om de transitie op kortere en langere termijn goed te laten verlopen is het in eerste instantie van belang om een overlegstructuur in te richten tussen de accounthouder van de gemeente en de beheerders/exploitanten van de maatschappelijke accommodaties. Op basis van een duidelijke agenda komen de in dit beleidsplan beschreven aspecten aan de orde en worden concrete acties afgesproken om de transitie te bewerkstelligen. Dit vereist primair een inspanning van de beheerders/exploitanten van de maatschappelijke accommodaties. De ervaring bij andere gemeenten leert echter dat in veel gevallen niet van veelal vrijwillige organisatie kan worden gevraagd dat zij dit volledig zelfstandig doen en de verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat zij hierbij ook in Etten-Leur gefaciliteerd dienen te worden door de gemeente. De invulling van beleidsonderdeel 4 heeft hier voor wat betreft de structurele ondersteuning/facilitering betrekking op maar voor de transitie zal een extra inspanning en rolinvulling vanuit de gemeentelijke organisatie nodig zijn. In andere gemeenten is hiervoor bijvoorbeeld een sociaal makelaar aangesteld met als taak de beheerders/exploitanten van de maatschappelijke accommodatie te begeleiden en te ondersteunen bij de transitie van de bestaande situatie naar de in het beleidsplan beschreven geambieerde toekomstige situatie.

Voor de implementatie en transitie zal een realistisch tijdpad moeten worden opgesteld en met name ook een plan op welke wijze deze transitie gaat verlopen met hierbij de belegging van werkzaamheden en de verdeling van verantwoordelijkheden. Het implementatie- en transitieplan dient ook in te gaan op de wijze waarop de hiervoor genoemde ondersteuning/facilitering vanuit de gemeentelijke organisatie plaats vindt en welke middelen hiervoor beschikbaar dienen te worden gesteld.

Tenslotte is het op korte termijn van belang om, aansluitend op de eerder georganiseerde drie plenaire bijeenkomsten, het beleidsplan maatschappelijke accommodaties te presenteren aan de diverse betrokkenen (beheerders/exploitanten, gebruikers en de grote aanbieders van activiteiten in de maatschappelijke accommodaties).

Bijlage 1 Inventarisatiedocument

Bijlage 2 Eerste versie beleidsuitgangspunten

Vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 2024

Functie en gebruik

- Een zo multifunctioneel en divers/inclusief mogelijk gebruik van de beschikbare ruimten en hiermee de accommodatie vormt het uitgangspunt. Nieuw te realiseren accommodaties zijn naast multifunctioneel ook flexibel en aan te passen, zodat in de toekomst ingespeeld kan worden op een veranderende vraag van gebruikers.
- Bij een brede welzijnsvoorziening (zoals een wijkcentrum) dienen de volgende vijf functies te worden aangeboden. Deze functies hebben prioriteit boven andersoortig gebruik. De exploitant hoeft hierbij niet in alle gevallen de organiserende of initiërende partij te zijn:
 - Verhuur aan bewoners, verenigingen en maatschappelijke organisaties.
 - Het bieden van de mogelijkheid voor ontmoeting.
 - Het plaats bieden aan activiteiten en evenementen.
 - Het plaats bieden aan een loket voor informatie en advies.
 - Het plaats bieden aan andere maatschappelijke voorzieningen/functies.
- Alle hiervoor genoemde vijf functies hebben een “sociaal maatschappelijk” karakter. Het begrip “sociaal-maatschappelijk” wordt bij de verdere beleidsontwikkeling nader gedefinieerd.
- Indien de sturingsmogelijkheid van de gemeente dit toelaat wordt het gebruik ten behoeve van activiteiten die door inwoners van de gemeente Etten-Leur als aanstootgevend kunnen worden beschouwd uitgesloten.
- Daar waar mogelijk en waar dit niet op gespannen voet staat met de maatschappelijke functie is een commerciële invulling van de exploitatie mogelijk. Dit uiteraard met de benodigde vergunningen en binnen de kaders van de APV, het bestemmingsplan en andere wet- en regelgeving. Ook mag de reguliere horeca niet worden benadeeld. Er wordt een transparant onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en commerciële functie.

Bezetting en spreiding

- Om het gebruik c.q. de bezetting en hiermee de maatschappelijke meerwaarde van een maatschappelijke accommodatie te beoordelen zijn geen algemene bezettingsnormen beschikbaar. Bij de verdere beleidsontwikkeling wordt een voor de gemeente Etten-Leur passend beoordelingsinstrument voor de bezetting van een maatschappelijke accommodatie ontwikkeld waarbij factoren als aantal activiteiten, duur van het gebruik aard van het gebruik en diversiteit van de gebruikers een rol kunnen spelen.
- 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 een ruimte wordt vrijgespeeld, kan de exploitant samen met de gemeente onderzoeken op welke wijze het mogelijk is om deze ruimte, maatschappelijk dan wel commercieel, te verhuren aan één vaste gebruiker (tegen een nader te bepalen tarief). Op deze wijze wordt ook vastgesteld of een volledige accommodatie kan worden vrijgespeeld.
- De gemeentelijke ambitie is om de onder “functie en gebruik” genoemde vijf functies binnen acceptabele afstand voor iedere inwoners van Etten-Leur beschikbaar te (laten) stellen. Dit hoeft niet per definitie in een maatschappelijke accommodatie. Bij de verdere beleidsontwikkeling wordt nader bepaald wat onder het begrip “acceptabele afstand” wordt verstaan. Hierbij kan bijvoorbeeld worden aangesloten bij de cirkels uit de woon- en zorgvisie of omgevingsvisie.

Kwaliteit en duurzaamheid

- De maatschappelijke accommodaties zijn het visitekaartje van de gemeente Etten-Leur. De gemeente onderhoudt de accommodaties die in gemeentelijk eigendom zijn op een goede manier.
- Voor de maatschappelijke accommodaties die in eigendom zijn van derden heeft de gemeente geen directe verantwoordelijkheid voor het onderhoud. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de eigenaar van de accommodatie. Per situatie wordt bepaald of het noodzakelijk is om middelen beschikbaar te stellen aan de eigenaar om dit onderhoud uit te kunnen voeren. Er vindt in dat geval monitoring plaats op een goede uitvoering van het onderhoud.

- De huidige demarcatie bij gemeentelijke accommodaties tussen eigenaarsonderhoud en gebruikersonderhoud wordt onder de loep genomen en verduidelijkt.
- De (fysieke) toegankelijkheid van de (te behouden) gemeentelijke maatschappelijke accommodaties voor inwoners c.q. doelgroepen wordt geanalyseerd en waar nodig worden knelpunten verholpen, ofwel door de gemeente ofwel door de exploitant, afhankelijk van de benodigde aanpassing.
- De gemeente stelt voor de (te behouden) gemeentelijke maatschappelijke accommodaties een verduurzamingsplan op en voert dit uit. Nader dient te worden bepaald op welke wijze financiering plaats vindt en welke partij profiteert van een eventuele kostenbesparing.

Eigendom, exploitatie en beheer

- Per accommodatie(soort) wordt bepaald welke eigendomssituatie de voorkeur heeft. Indien sprake is van het beleggen van het eigendom bij de exploitant wordt er uiteraard zorg voor gedragen dat de accommodaties kwalitatief geschikt zijn voor overdracht. Waar onvoldoende (wederzijds) vertrouwen bestaat dat dit leidt tot een kwalitatief goede situatie met voldoende vertrouwen in de continuïteit kan van dit uitgangspunt worden afgeweken.
- Bij exploitatie en beheer wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten accommodaties:
 - Bij wijkcentra, scoutinggebouwen en musea heeft exploitatie door een stichting de voorkeur.
 - Bij de brede scholen wordt de gemeente Etten-Leur meer verantwoordelijk.
 - De ontmoetingsruimten worden bij voorkeur door de woningbouwvereniging beheerd.
 - Voor de grote of specifieke accommodaties wordt een afweging gemaakt op maat.
- Geconstateerd wordt dat stichtingen soms kwetsbaar zijn. Bij het opstellen van het maatschappelijk accommodatiebeleid wordt nader onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop maatschappelijke accommodaties door stichtingen toekomstbestendig beheerd worden en welke ondersteuning vanuit de gemeentelijke organisatie hierbij mogelijk is.
- Maatschappelijke accommodaties dragen zoveel mogelijk bij aan participatie van mensen die bijvoorbeeld als (betaalde of niet-betaalde) vrijwilliger kunnen “meedoen”. Er wordt, door middel van een te ontwikkelen methodiek of pool, ook in de toekomst ingezet op het bieden van werkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en/of medewerkers van sociale werkvoorzieningen.
- De overlegstructuur tussen gemeente en exploitanten wordt geformaliseerd. In principe dient het subsidieinstrumentarium te voorzien in de verplichting om informatie over de exploitatie aan te leveren en de wijze waarop dat dient plaats te vinden.

Financiën (huur, beheer/exploitatie en gebruik)

- De gemeente gaat over tot het berekenen en hanteren van een meer kostprijsdekkende huur voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Per cluster voorzieningen wordt bepaald welk percentage als huur in rekening wordt gebracht.
- De gemeente kan een bijdrage in de exploitatie verstrekken gebaseerd op een ingediende begroting die blijk geeft van een voldoende bedrijfsmatige exploitatie. Hierbij dient een transparante afweging mogelijk te zijn tussen de maatschappelijke relevantie van de voorziening en de gemeentelijke bijdrage (voor een mogelijk bijdrage in de instandhouding zie ook eerste bullet “kwaliteit en duurzaamheid”) en dient helderheid te ontstaan “waar je op subsidieert”.
- De grondslag voor de maatschappelijke tarieven wordt bij de verdere beleidsontwikkeling uitgewerkt. Uitgangspunt is een gelijke situatie voor alle exploitanten en maatschappelijke gebruikers. Voor andersoortige/commerciële verhuur dienen marktconforme tarieven te worden gehanteerd.
- Het is mogelijk om in individuele gevallen van de voorgaande financiële basissituatie af te wijken (bijvoorbeeld bij specifieke beleidsdoelstellingen). Een duidelijke argumentatie en onderbouwing dient in dat geval aan de afwijking ten grondslag te liggen.



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement



Inventarisatiedocument

Maatschappelijke accommodaties

Gemeente Etten-Leur

31 oktober 2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Inventarisatiematrix	4
2.1	De matrix	4
2.2	Analyse van de belangrijkste constatering	4
3.	De interviews	6
3.1	Afgenomen interviews met exploitanten en beheerders	6
3.2	Belangrijkste bevindingen	6
4.	De enquête onder de gebruikers	8
4.1	Populatie en respons	8
4.2	Belangrijkste bevindingen	8
5.	Vervolg	12
Bijlage 1	Inventarisatiematrix	13

1. Inleiding

De gemeente Etten-Leur is een traject gestart dat dient te resulteren in een beleidsnota maatschappelijke accommodaties. Deze beleidsnota dient de gemeente in staat te stellen om aan de hand van een duidelijke visie en op basis van duidelijke kaders en uitgangspunten om te gaan met de maatschappelijke accommodaties en onderbouwde beslissingen met betrekking tot deze accommodaties te kunnen nemen. Dit met het uitdrukkelijk doel om vraag naar en aanbod van deze accommodaties optimaal op elkaar af te stemmen en het maatschappelijk rendement van de accommodaties binnen de gestelde financiële kaders te optimaliseren.

De gemeente Etten-Leur kent een groot en gevarieerd aanbod van maatschappelijke accommodaties. Voor de sportaccommodaties en de onderwijsgebouwen is separaat beleid van toepassing. Het beleid dat nu ontwikkeld wordt heeft betrekking op wijkvoorzieningen, ontmoetingsplekken en accommodaties die ruimte bieden aan maatschappelijke organisaties. Het betreft dan wijkgebouwen (al dan niet zelfstandig), ontmoetingsruimten, scoutinggebouwen, accommodaties voor de jeugd, culturele accommodaties, brede scholen en musea. Op basis van deze afbakening is een lijst van ongeveer 30 accommodaties opgesteld die bij de beleidsontwikkeling worden betrokken.

Aanpak in fasen

Het traject kent een gefaseerde aanpak die bestaat uit de volgende hoofdonderdelen:

- Inventarisatie en eerste analyse van de bestaande situatie.
- Integrale analyse resulterend in een visie en uitgangspunten voor beleid.
- Ontwikkelen van het accommodatiebeleid.

Betrokkenheid

Bij ieder onderdeel worden de verschillende stakeholders betrokken. Het betreft dan de exploitanten/beheerders van de accommodaties, de georganiseerde gebruikers van de accommodaties, de participatieraad en de (fractiespecialisten uit de) gemeenteraad.

In deze notitie presenteren we op beknopte wijze de resultaten gepresenteerd van de uitgevoerde inventarisatie. Doel van de inventarisatie is om de huidige situatie met betrekking tot de geselecteerde maatschappelijke accommodaties inzichtelijk te maken. Het betreft in feite een “foto” zonder waardeoordeel. De uitgevoerde inventarisatie bestaat uit drie onderdelen waarvan we de belangrijkste bevindingen in de verschillende hoofdstukken presenteren:

- Onderdeel 1: Documentstudie van ontvangen informatie per accommodatie (hoofdstuk 2 / inventarisatiemaxtrix).
- Onderdeel 2: Interviews met de exploitanten of beheerders van de verschillende accommodaties en de belangrijkste organisatoren van activiteiten in de accommodaties (hoofdstuk 3).
- Onderdeel 3: Enquête uitgezet onder de georganiseerde gebruikers van de verschillende accommodaties (hoofdstuk 4).

De voorliggende notitie dient als input voor de beleidsontwikkeling. De belangrijkste bevindingen zijn op 11 oktober 2023 gepresenteerd aan de geïnteresseerde exploitanten, georganiseerde gebruikers en de participatieraad.

2. Inventarisatiematrix

2.1 De matrix

Aan alle exploitanten en beheerders van de geselecteerde maatschappelijke accommodaties is het verzoek gericht om bepaalde informatie over hun accommodatie aan te leveren. Tijdens de gevoerde gesprekken (zie verder hoofdstuk 3) zijn op onderdelen aanvullende vragen gesteld. Ook binnen de gemeente, die eigenaar is van een deel van de accommodaties, heeft een uitgebreide inventarisatie van informatie plaats gevonden. Dit heeft geresulteerd in een matrix met de belangrijkste kenmerken per accommodatie. Aan de respectievelijke exploitanten en beheerders is de inventarisatie voor "hun accommodatie" teruggekoppeld zodat zij eventuele feitelijk onjuistheden konden corrigeren en aanvullingen konden doen.

De volgende accommodaties vallen binnen de inventarisatie:

- Culturele accommodaties: Het Turfschip, De Nobelaer, Loods 11.
- Wijkaccommodaties: Den Drempel, De Linde, De Gong, Ut Praotuis.
- Ontmoetingsruimten: Valpoort, Schaapskooi.
- Jeugd/jongerenaccommodaties: Scouting Lambertus, Scouting Paulus, Scouting Tarcisius, Jongerencentrum De Beuken, Jeugdland.
- Musea: Natuurmuseum, Drukkerijmuseum, Museum Kunst van het Leven.
- Brede scholen.

In bijlage 1 is de inventarisatiematrix opgenomen met separaat de ruimtestaten.

2.2 Analyse van de belangrijkste constatering

Eigendom

Het eigendom van de accommodaties ligt voor een deel bij de gemeente Etten-Leur. In een aantal gevallen is het eigendom via een recht van opstal door de gemeente overgedragen. Dit is aan de orde bij de wijkgebouwen de Linde en Ut Praotuis en Het Drukkerijmuseum. Doel is om dit ook te doen voor de scoutingaccommodaties. Bij scouting Tarcisius is dit proces gestart en wordt eind 2023 afgerond.

Geen gemeentelijk eigendom is aan de orde bij Het Turfschip, Loods 11, de ontmoetingsruimten Valpoort en Schaapskooi en Museum De kunst van het leven. Woningcorporatie Alwel is een belangrijke speler met eigendom van Het Turfschip en de 3 ontmoetingsruimten. Loods 11 is particulier eigendom.

Ruimtes

De wijkaccommodaties, culturele accommodaties en de brede scholen hebben allemaal diverse ruimtes die kunnen worden verhuurd. Een deel van de ruimtes is deelbaar / koppelbaar wat extra flexibiliteit biedt. De ontmoetingsruimte Schaapskooi en Valpoort zijn kleiner met respectievelijk 1 en 2 ruimtes.

Exploitatie

Bij de exploitatie speelt de gemeente nauwelijks een directe rol. De accommodaties zijn door de gemeente verhuurd of er is recht van opstal gevestigd. De feitelijke exploitatie ligt bij de huurders, eigenaren via recht van opstal, veelal stichtingen en in een aantal gevallen een vereniging. Bij gevestigd recht van opstal is er sprake van een vastgelegde einddatum. De (huur)overeenkomsten lopen voor een lange periode of voor onbepaalde tijd. Einddata binnen 10 jaar is aan de orde bij Het Drukkerijmuseum (2026) en bij De Nobelaer (2031). De brede scholen zijn in gebruik gegeven aan de schoolbesturen voor onbepaalde tijd.

Bij de brede scholen heeft de gemeente wel een rol als exploitant. Voor alle brede scholen, uitgezonderd IKC De Vincent en De Hasselbraam, wordt gewerkt met een beheerstichting per locatie. In deze stichtingen zijn de schoolbesturen en de gemeente vertegenwoordigd. De gemeente heeft vanuit deze stichting de rol van verhuurder van de maatschappelijke ruimtes. Momenteel loopt een traject om te komen tot één beheerstichting voor alle brede scholen. Hierbij wordt bekeken of ook IKC De Vincent en De Hasselbraam kunnen worden aangehaakt.

Van Het Turfschip worden de sociaal maatschappelijke ruimtes en het theater door de gemeente gehuurd van Alwel. De exploitatie van deze ruimtes wordt door de gemeente doorgelegd naar H-int MFA via een beheerovereenkomst. Middels een raamovereenkomst tussen alle betrokken partijen is de beschikbaarheid en exploitatie van Het Turfschip voor sociaal-culturele verenigingen geborgd. Alle overeenkomsten tussen betrokken partijen lopen tot 2050.

Gebruik

Veel gebruikers weten de weg naar de maatschappelijke accommodaties te vinden. De wijkgebouwen en de culturele accommodaties kennen veel gebruikers. Het aantal vast gebruikers ligt gemiddeld rond de 15. Bij de Linde (61) en Loods 11 (24) ligt dit hoger. Het gaat hier veelal om kleine groepen. Bij de Linde zijn ook veel gebruikers meegerekend die de accommodatie maar 1 x per jaar gebruiken voor bijvoorbeeld een vergadering.

Verantwoordelijkheid beheer en onderhoud

De gemeente is als eigenaar verantwoordelijk voor het groot onderhoud van de accommodaties die in eigendom zijn en verhuurd. Voor deze accommodaties is een meerjarig onderhoudsplan. Bij de accommodaties waar recht van opstal is gevestigd ligt deze verantwoording bij de eigenaren. Bij de Nobelaer is de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het eigenarenonderhoud grotendeels doorgeschoven naar De Nobelaer. De gemeente draagt wel de kosten.

Voor een aantal accommodaties is wegens veroudering de doelstelling om deze te vervangen. Dit is aan de orde bij wijkgebouw Den Drempeel, Scouting Lambertus en Jongeren centrum De Beuken (gekoppelde accommodatie), Scouting Paulus en Jeugdland. Voor wijkgebouw Den Drempeel is al een nieuwe locatie bepaald. In het nieuw te bouwen appartementencomplex 'Markt/Dreef' wordt op de begane grond een nieuw 'wijkgebouw' gerealiseerd.

Kwaliteit en multifunctionaliteit

Uitgezonderd de accommodaties waarvoor de keuze voor vervanging is gemaakt is de kwaliteit van de accommodaties redelijk tot goed. Voor de meeste accommodaties is geen duurzaamheidsscan uitgevoerd. Er is daarom nog geen inzicht in de vereiste investeringen om in de toekomst te kunnen voldoen aan de eisen op dit vlak. De stichtingen en verenigingen die zelf verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en de exploitatie hebben wel al haalbare maatregelen genomen.

De mate van multifunctionaliteit verschilt:

- Bij de wijkaccommodaties en de culturele accommodaties is deze goed. Er zijn verschillende vormen van gebruik mogelijk.
- Loods 11, gestart in 2018, voorziet duidelijk in een behoefte. Dit is een particulier initiatief dat repetitie- en bouwruimte biedt voor kleinere 'verenigingen' en groepjes op het gebied van cultuur.
- De scoutingaccommodaties zijn meer specifieke accommodaties, waar combinatie met ander gebruik in de praktijk vaak belemmerend werkt voor de scoutingactiviteiten. Medegebruik van deze accommodaties vindt daarom ook maar in beperkte mate plaats.
- De brede scholen vormen een goede aanvulling op de wijkaccommodaties. De combinatie van gebruik door de scholen en vereniging vergt wel meer aanpassing in de vorm van inrichting (meer werk) en afstemming, vooral als verenigingen overdag gebruik willen maken.

Financiën

Voor De Nobelaer, de wijkgebouwen en de jeugd/jongerenaccommodaties verstrekt de gemeente een huursubsidie. De hoogte van de huursubsidie is gelijk aan de huur (uitgezonderd De Nobelaer). Daarnaast ontvangen de huurders ook een exploitatiesubsidie. Deze subsidies hebben deels een aflopend karakter. Ook Het Turfschip krijgt een exploitatiesubsidie. Deze is 1 op 1 gekoppeld aan gebruik door vooraf vastgelegde sociaal-maatschappelijke verenigingen. Deze verenigingen hoeven geen huur te betalen aan Het Turfschip. De huidige exploitanten krijgen de exploitatie van de accommodaties rond. Er is echter geen sprake van grote overschotten.

3. De interviews

3.1 Afgenomen interviews met exploitanten en beheerders

In het kader van de inventarisatie zijn interviews afgenomen met de exploitanten en de beheerders van de verschillende maatschappelijke accommodaties en de belangrijkste organisatoren van activiteiten binnen deze accommodaties. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is het gesprek gebruikt om de aangeleverde informatie op onderdelen aan te vullen en te vervolledigen. Belangrijkste doel van de gesprekken was echter om “het verhaal achter de cijfers” te horen. Het gaat dan om hun dagelijks ervaringen, de positieve en negatieve aspecten van (het gebruik van) de accommodatie en de relatie met en rolinvulling door de gemeente.

Gesprekken zijn gevoerd met vertegenwoordigers vanuit de volgende organisaties:

- Beheerstichting Brede Scholen Etten-Leur.
- Wijkgebouw d'n Drempeel
- Wijkgebouw De Gong
- Wijkgebouw De Linde (beheerstichting ASE)
- Wijkgebouw Ut Proatuis
- Wijkvereniging d'n Overkant
- Ontmoetingsruimte De Schaapskooi
- Ontmoetingsruimte Valpoort
- 't Turfschip
- De Nobelaer
- Loods 11
- Scouting Paulus
- Scouting Lambertus
- Scouting Tarcicius
- Jeugdland
- Surplus
- Alwel
- Avoord
- Amarant
- GGZ Breburg
- Drukkerijmuseum
- KBO Leur
- KPJ Etten
- Stichting Wijkbelang Hooghuis

3.2 Belangrijkste bevindingen

Doel interviews

Per gesprek zijn gespreksverslagen gemaakt die een vertrouwelijk karakter hebben. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen in algemene zin weergegeven. Op deze wijze ontstaat een beeld van de belangrijkste vraagstukken die er spelen en de mening van betrokkenen over de Etten-Leurse situatie met betrekking tot de maatschappelijke accommodaties. Dit biedt vanzelfsprekend belangrijke aanknopingspunten voor de beleidsontwikkeling. Voor de feitelijke situatie met betrekking tot de accommodaties verwijzen we naar de resultaten van de inventarisatie in hoofdstuk 2.

Positie 't Turfschip

Een belangrijke opmerking in een aantal gesprekken is de positie van 't Turfschip binnen het aanbod van maatschappelijke accommodaties in Etten Leur. Enerzijds wordt 't Turfschip gezien als een (para-) commerciële voorziening met relatief dure ruimten en consumptieprijzen. Anderzijds heeft de gemeente een afspraak met de exploitant dat verenigingen en maatschappelijke organisaties (die op een speciaal hiervoor opgestelde lijst staan) gratis gebruik kunnen maken van een aantal ruimte in

een hiervoor aangewezen gedeelte van de accommodatie. Een aantal organisaties is van mening dat dit laatste heeft geresulteerd in een ongelijk speelveld ten opzichte van andere maatschappelijke accommodatie in de gemeente en dat hierdoor on-eigenlijke concurrentie ontstaat.

Beschikbare ruimte per accommodatie

Hoewel niet overal gebruiksroosters beschikbaar zijn gesteld (zie ook hoofdstuk 2) geven de meeste exploitanten aan dat er (op piekmomenten na) sprake is van voldoende beschikbare ruimte in hun accommodatie. Dit wordt ook onderschreven door de grote (welzijns)organisaties die activiteiten in de accommodaties organiseren. Wel wordt in een aantal gevallen aangegeven dat de ruimten niet geschikt zijn voor bepaalde activiteiten en dat een aantal gebouwen niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Dit verschilt vanzelfsprekend sterk per organisatie/locatie.

Totale aanbod versus behoefte

Opvallend is dat betrokkenen over het totale aanbod van de maatschappelijke voorzieningen heel verschillend denken. Een deel van de betrokkenen geeft aan dat het aantal wijkgebouwen de laatste jaren is teruggebracht en dat dit heeft geleid tot een verschrping van het aanbod. Daar staat wel tegenover dat diverse wijkfuncties en maatschappelijke activiteiten momenteel plaats vinden in de brede scholen. Niet alle betrokkenen zijn hier enthousiast over. Met uitzondering van de brede scholen waar een wijkvereniging gebruik van maakt hebben de brede scholen volgens de meeste betrokkenen ook niet echt het karakter en “the feel” van een wijkgebouw. Toch geeft een ander deel van de geïnterviewden aan dat het aanbod van verhuurbare ruimten juist te gefragmenteerd en te uitgebreid is. Clustering zou de duidelijkheid over en inzicht in de beschikbaarheid van ruimten vergroten maar ook kunnen zorgen voor meer bruisende voorzieningen met een grotere meerwaarde voor de inwoners van Etten-Leur.

Spreiding van voorzieningen over de gemeente

Ook over de spreiding van de voorziening over de gemeente zijn de meningen verdeeld. Een aantal partijen heeft waardering voor de verdeling van de voorzieningen over de gemeente. Dit is met name het geval voor de scouting en de brede scholen. Een aantal betrokkenen geeft aan dat de wijkgebouwen en ontmoetingsruimten zich allen “onder het spoor” in Etten bevinden. Noord/Leur beschikt niet over dit soort voorzieningen. Uiteraard bevindt zich hier wel ‘t Turfschip maar veel betrokkenen zien dit niet als een wijkvoorziening.

Demarcatie onderhoud en grote investeringen

Er bestaat in veel gevallen bij exploitanten/beheerders onduidelijkheid of ontevredenheid over het eigenaarsonderhoud. Dit geldt zowel voor accommodaties die in gemeentelijk eigendom zijn als voor accommodaties die in eigendom zijn van andere partijen. Grote investeringen worden vaak uitgesteld en verduurzaming van de accommodaties laat in een aantal gevallen op zich wachten. Dit heeft geresulteerd in een aantal accommodatie waar de exploitanten niet (meer) tevreden over zijn. Ook is, met name bij een aantal accommodaties dat in eigendom is van de gemeente Etten-Leur, de demarcatie tussen eigenaars- en huurdersonderhoud is niet altijd duidelijk. Dit leidt tot situatie waarbij met name “naar elkaar wordt gekeken” en uiteindelijk niets gebeurt.

De maatschappelijke functie

Belangrijk onderwerp van gesprek tijdens de meeste interviews was de maatschappelijke functie van de voorzieningen. Het gaat dan om een accommodatie als ‘t Turfschip maar zeker ook over de wijkgebouwen, de wijkfuncties van en het overige gebruik in de brede scholen en de ontmoetingsruimten. De betrokkenen onderkennen zonder uitzondering de belangrijke maatschappelijke functie van de accommodaties maar geven ook aan dat niet altijd duidelijk is waar nu de prioriteiten horen te liggen en welke maatschappelijke presentaties uiteindelijk (door de gemeente) wordt verwacht van de respectievelijke voorzieningen. Er is behoefte aan duidelijkheid over de functie van bijvoorbeeld een wijkgebouw, een multifunctionele accommodatie en een ontmoetingsplek zodat een maximale maatschappelijke presentatie kan worden geleverd. Op deze wijze kan ook de afstemming tussen de accommodaties onderling worden geoptimaliseerd en oneigenlijke concurrentie worden voorkomen. Samen-gevat is er bij veel stakeholders een duidelijke behoefte aan een visie op en beleid voor de maatschappelijke accommodaties. Het huidige onderzoek voorziet dus in een behoefte .

4. De enquête onder de gebruikers

4.1 Populatie en respons

Er zijn enquêtes uitgezet onder de gebruikers van de volgende accommodaties:

- Wijkgebouwen: De Gong, De Linde, D'n Drempel en Ut Praotuis
- Culturele accommodaties: Het Turfschip, De Nobelaer en Loods 11
- De brede scholen

In onderstaande tabel is de respons op de enquêtes weergegeven:

Accommodatie	Aantal gebruikers	Respons absoluut	Respons procentueel
Den Drempel	17	8	47%
De Linde	54	16	30%
Ut Praotuis	15	9	60%
De Nobelaer	10	6	60%
Het Turfschip	15	6	40%
Loods 11	24	14	58%

De Gong en de brede scholen zijn nog niet in de tabel meegenomen. Bij de Gong is nog niet bekend hoeveel organisaties de enquête hebben ontvangen. Bij de brede scholen is het aantal gebruikers per accommodatie te beperkt. De enquête is door 11 gebruikers ingevuld, waaronder 5 scholen en 1 keer kinderopvang en 5 overige gebruikers.

4.2 Belangrijkste bevindingen

In de enquête zijn de gebruikers bevraagd op de volgende onderdelen:

- De activiteiten
- De deelnemers aan de activiteiten
- De mate van gebruik van de accommodatie
- De tarieven
- De tevredenheid over de accommodatie op diverse onderdelen

Onderstaand worden per onderdeel de belangrijkste bevindingen op hoofdlijnen weergegeven:

De activiteiten

- In de wijkaccommodaties is er sprake van grote variatie aan activiteiten. In hoofdzaak gaat het om activiteiten van vrijwilligersorganisaties gericht op ontmoeting en ontspanning zoals: koffie-uurtje, inloopochtend, biljarten, kaarten, bridgen en kookactiviteiten, koorrepetitie, workshops en beweegactiviteiten. Daarnaast zien we activiteiten gericht op scholing zoals lezingen en presentaties, Franse of Engelse les, fotoclub en videogroep. Ook commerciële partijen vinden de weg naar de wijkaccommodaties voor scholing en informatieoverdracht zoals de huisartsenpost West Brabant, Centrum voor Wonen en een Taleninstituut. Ook vervullen de wijkaccommodaties een belangrijke rol voor vergaderingen van allerlei organisaties.
- Het Turfschip, De Nobelaer en Loods 11 worden in hoofdzaak gebruikt voor de culturele activiteiten zoals muziek, zang en theater. Het Turfschip is overdag ook de thuishaven van KBO Leur, die hier een breed activiteitenaanbod biedt. In de Nobelaer vinden naast de muzikale activiteiten ook andere varianten van kunstbeoefening plaats zoals ook schilderen, boetsen en keramiek.

- De scholen en de kinderopvang gebruiken de ruimtes die ook voor andere maatschappelijke activiteiten worden ingezet voor de gebruikelijke school- en bso-activiteiten. Verder is de enquête ingevuld door 3 wijkverenigingen. Wijkbelang Hooghuis (in brede school De Vleer) is de vereniging met het meest ruime activiteiten aanbod waaronder zang, gymmen, biljart, overleg, bingo en kinderdisco. Wijkvereniging Grient/Sanderbanken (in brede school D'n Overkant) organiseert kindermiddag, buitenspeeldag, kinderdisco en bingo en wijkvereniging Schoenmakershoek (in brede school De Pijler) alleen een wijkdisco, maar wil ook starten met andere activiteiten. Het Oecomenisch inloophuis organiseert een inloopochtend in De Vleer en FitMama een zwangerschapscursus in Den Overkant.

De deelnemers

In de enquête zijn vragen gesteld over de omvang van deelname, de leeftijdsopbouw en de herkomst in relatie tot de ligging van de accommodatie.

Aantal deelnemers

In zijn totaliteit is er sprake van een hoog aantal deelnemers aan de activiteiten. Het aantal deelnemers varieert erg per activiteit. Veel activiteiten hebben een deelname van 20-40 mensen. Enkele activiteiten zitten wat lager en enkele hoger. Grote aantallen deelnemers zijn we onder andere bij de KBO en enkele bridgeclubs. In Loods 11 kunnen alleen kleinere groepen terecht.

Leeftijdsopbouw

Bij de leeftijdsopbouw zien we deelnemers uit alle leeftijdsgroepen. Bij de wijkaccommodaties is het aantal activiteiten voor de leeftijdscategorieën 51-65 jaar, 65-80 jaar en 81+ duidelijk het grootst. Dit zien we ook bij de deelnemers van de Nobelaer, uitgezonderd bij Muziekvereniging Constantia die deelnemers van jong (11+) tot oud heeft. Bij de Het Turfschip en Loods 11 zien we naast de ouderen ook de leeftijdscategorieën 26-40 en 41-50 jaar goed aanhaken en in iets mindere mate de leeftijdscategorieën 11-18 en 19-25 jaar. Er is ook een gebruiker met deelnemers van jong (6 jaar) tot 65 jaar. De wijkverenigingen in de brede scholen hebben activiteiten voor jong en oud.

Herkomst deelnemers

De gebruikers die activiteiten organiseren in de wijkaccommodaties en de culturele accommodaties trekken deelnemers uit de hele gemeente en in veel gevallen ook nog van buiten Etten-Leur. Een uitzondering hierop zijn de activiteiten specifiek gericht op de doelgroep ouderen. Hier komen de deelnemers uit de wijk en de omliggende wijken en in kleinere mate daarbuiten.

Gebruik

Aard van het gebruik

Ruim 80% van de respondenten gebruikt de accommodaties structureel (wekelijks of 2-wekelijks) en ruim 30% incidenteel (maximaal 1 x per maand, veelal 1 of enkele keren per jaar). Een deel van de respondenten heeft zowel structureel als incidenteel gebruik.

Ontwikkeling van het gebruik

De meeste respondenten verwachten de komende 5 jaar een gelijke mate van ruimtegebruik te hebben voor hun activiteiten. Ruim 10% verwacht een toename van het gebruik. Slechts in 1 geval gaat het om een behoorlijke ruimte vraag die ook direct aan de orde is. Slechts bij een handvol respondenten is er behoefte aan een ander tijdstip van gebruik dan nu mogelijk is.

Tarieven

De tarieven die worden betaald voor het ruimtegebruik zijn in beperkte mate ingevuld. Er is variatie in tarieven per uur en per dagdeel / avond / speeldag / maand. Mogelijk speelt ook aard van het gebruik een rol. Heel grof genomen kan worden gesteld dat er sprake is van uurtarieven van € 5,- tot € 10,- per uur. Bij De Nobelaer liggen de tarieven beduidend hoger. Voor Het

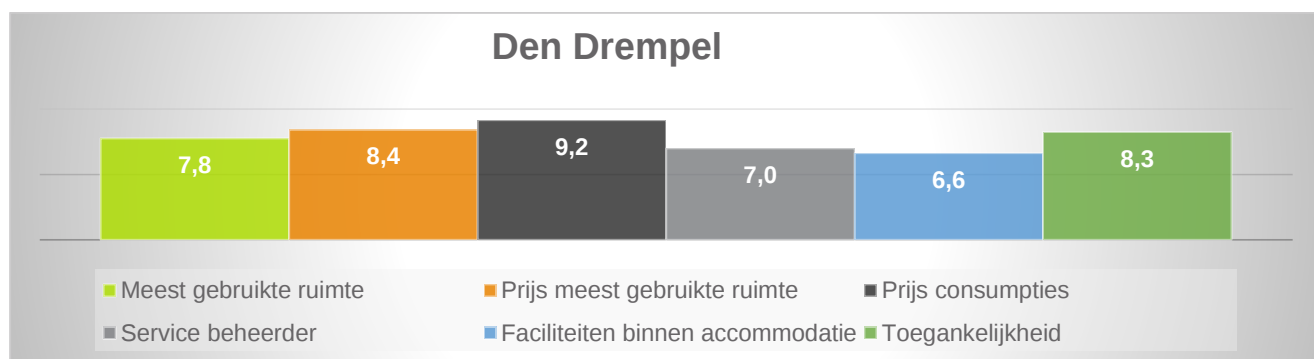
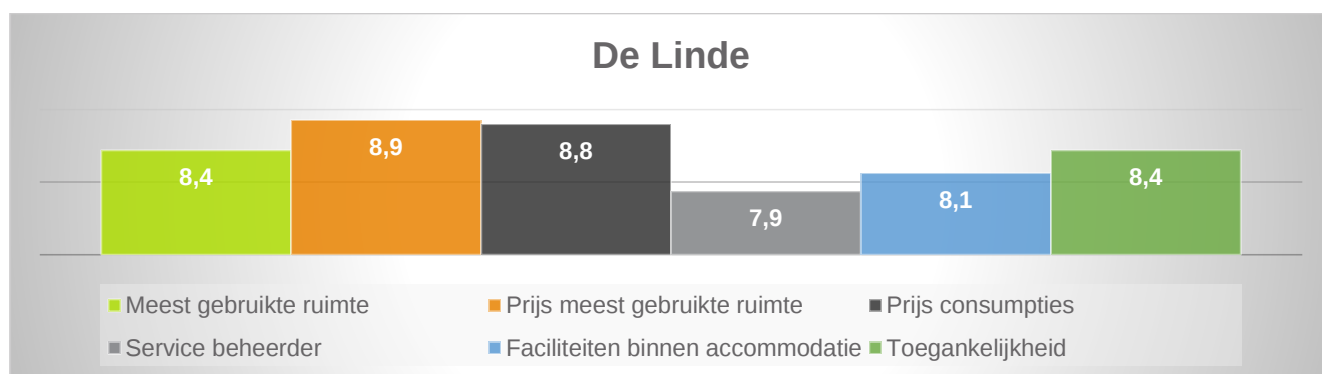
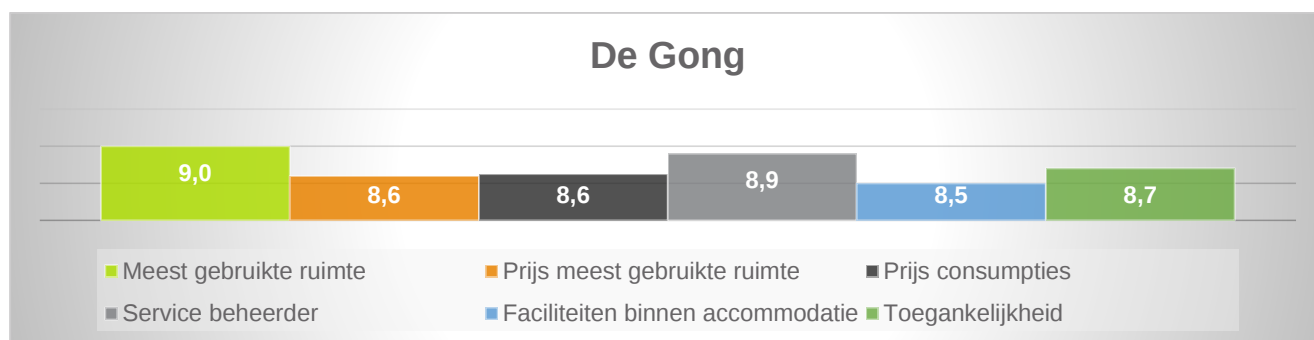
Turfschip gelden geen tarieven. De gemeente betaalt een vaste vergoeding per jaar voor het gebruik van een maatschappelijke organisaties waarbij per organisatie het gebruiksrecht is vastgesteld in dagdelen.

Tevredenheid

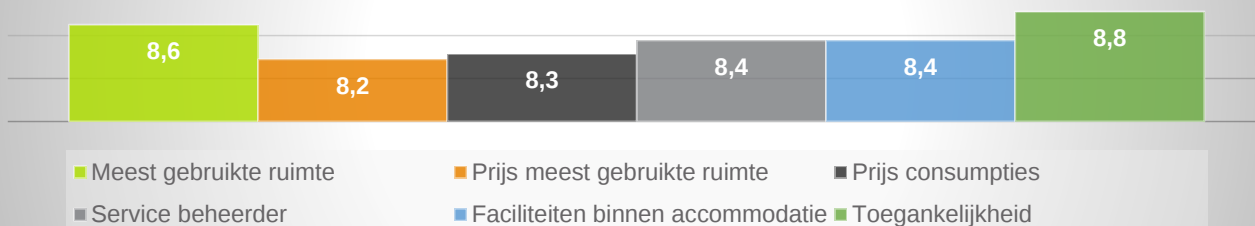
In de enquête is gevraagd naar de tevredenheid van de gebruikers over de accommodaties op de volgende onderdelen:

- De ruimte die wordt gebruikt
- De prijs die wordt betaald voor de ruimte
- De prijs die wordt betaald voor de consumpties
- De service die wordt geboden door de beheerder
- De faciliteiten binnen de accommodatie
- De toegankelijkheid van de accommodatie

Onderstaand is per accommodatie de tevredenheid in 'rapportcijfers' uitgedrukt. Voor de brede scholen is geen tabel gemaakt omdat het aantal gebruikers per accommodatie te beperkt is. Vermeld moet worden dat niet alle respondenten elk onderdeel hebben beoordeeld en de cijfers per onderdeel in sommige gevallen een weergave zijn van een beperkt aantal respondenten. Desalniettemin kan worden geconcludeerd dat de tevredenheid van de respondenten over de accommodaties op de gevraagde aspecten gemiddeld minimaal ruim voldoende is, veelal goed tot zeer goed. Voor De Nobelaer ontbreekt een waardering voor het tarief voor de horeca omdat te weinig respondenten op dit onderdeel een beoordeling hebben gegeven.



Ut Praotuis



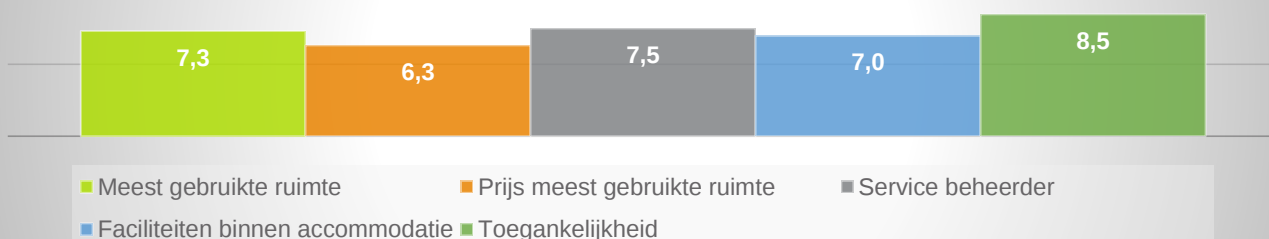
Loods 11



Het Turfschip



De Nobelaer



5. Vervolg

Dit document vormt de afsluiting van de inventarisatiefase, een eerste stap in het ontwikkeltraject dat uiteindelijk leidt tot een beleidsnota maatschappelijke accommodaties voor de gemeente Etten-Leur. Dit document vormt input voor de integrale analyse van de huidige situatie met betrekking tot de maatschappelijke accommodaties in de gemeente Etten-Leur.

Naast de inventarisatie vormen ook relevante trends en ontwikkelingen en de contouren waarbinnen het beleid dient te worden ontwikkeld input voor de integrale analyse.

Na deze integrale analyse volgen de volgende twee fasen:

- Ontwikkeling van een visie op de maatschappelijke accommodaties en beleidsdoelstellingen.
- Ontwikkeling van beleidskaders en een beleidsinstrumentarium op te nemen in de beleidsnota maatschappelijke accommodaties voor de periode 2024-2040..

In het tweede kwartaal van 2024 wordt het ontwikkelingstraject afgesloten.

Bijlage 1 Inventarisatiematrix

	1	2	3	4	5	6
Accommodatie	Het Turfschip	De Nobelaer	Loods 11	Den Drempeel	De Linde	De Gong
Adres	Schipperstraat 2	Parklaan2	Penningweg 11 a-b	Papenstraat 47	Wipakker 16	Trompetlaan 42
Plaats	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur
Gegevens accommodatie						
Bouwjaar	2011	2021	1969	1969	2015	1977
Jaar renovatie	nvt	nvt	Onbekend	Onbekend	nvt	2017
Oppervlakte totale pand (conform BAG)	3.065	4.480	540	433	364	364
Aantal (verhuurbare) maatschappelijke ruimten totaal	7	9	7	5	5	3
Eigenaar accommodatie	Alwel	Gemeente Etten-Leur	J. Popma Beheer BV	Gemeente Etten-Leur	Stichting ASE (RvO)	Gemeente Etten-Leur
Eigenaar grond	Alwel	Gemeente Etten-Leur	J. Popma Beheer BV	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur
Exploitatie en gebruik						
Exploitant en rechtsvorm	H-int MFA / Het Turfschip	Stichting Nieuwe Nobelaer	Stichting PW	Wijkvereniging Centrum West	Stichting ASE (Alleen Samen Een)	Vereniging Buurtbelang Grauwe Polder
Overeenkomsten	1. Raamovereenkomst tussen Alwel-gemeente-H-int MFA. 2. Huurovereenkomst tussen Alwel en gemeente. 3. Huurovereenkomst tussen Alwel en H-int MFA 4. Beheerovereenkomst tussen gemeente en H-int MFA	Huurovereenkomst	nvt	Huurovereenkomst	Recht van Opstal	Huurovereenkomst
Looptijd overeenkomsten	Alle overeenkomsten: 28-12-2020 tot 28-12-2050	21-12-2021 tot 21-12-2031	nvt	1-11-2000 - onbepaalde tijd	13-11-2015 tot 12-11-2034	1-4-2018 - onbepaalde tijd
Aantal vaste gebruikers (circa)	15	10	24	17	61	82
Bezetting (verhuurbare) ruimten (uren per week)	2425 dagdelen	70 uur variabel + permanent	niet bekend	52 uur (soms meerdere ruimten)	151 uur in totaal	85 procent
Beheer en onderhoud						
Verantwoordelijkheid exploitant	Beheer en klein onderhoud	Alle verplichtingen	Alle verplichtingen	Dagelijks onderhoud	Alle verplichtingen	Dagelijks onderhoud
Verantwoordelijkheid gemeente	Geen	Bekostiging eigenarenonderhoud	Geen	Overige verplichtingen	Geen	Overige verplichtingen
Meerjarig Onderhoudsplan beschikbaar	Bij Alwel en H-int MFA	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja
Grote investeringen < 10 jaar nodig	Bij Alwel en H-int MFA	Nee	Ja	Doel is vervanging pand	Onbekend	Onbekend
Kwaliteit en multifunctionaliteit						
Algemeen oordeel staat onderhoud	Goed (optisch)	Goed	Redelijk	Onvoldoende	Goed	Goed
Duurzaamheid (scan uitgevoerd)	Ja	nvt	Ja	Nee	Onbekend	Nee
Duurzaamheid (huidige situatie)	Aanwezig, actief, ter uitvoer	Goed	C-norm wordt gehaald	Slecht	Goed	Goed
Toegankelijkheid	Goed	Goed	Goed	Goed	Onbekend	Goed
Multifunctionaliteit	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed
Financien (2023)						
Te betalen huur door gemeente aan eigenaar	€ 113.833,00	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Te betalen huur / vergoeding RVO door exploitant	nvt	€ 870.177,10	nvt	€ 22.841,79	€ 3.904,00	€ 25.140,04
Huursubsidie gemeente aan exploitant	nvt	€ 129.351,00	nvt	€ 22.841,79	nvt	€ 25.140,04
Exploitatiesubsidie gemeente aan exploitant	nvt	€ 3.410.154,00	nvt	€ 8.000,00	€ 21.773,35	€ 12.000,00

	7	8	9	10	11	12
Accommodatie	Ut Praotuis	Ontmoetingsruimte Valpoort	Ontmoetingsruimte Schaapskooi	Ouderenstichting De Panfluit	De Beuken (JC)	Scouting Lambertus
Adres	Achter de Molen 17	Valpoort 112	Dreef 43	Trompetlaan 45 - 47	Lambertusstraat 3	Lambertusstraat 3
Plaats	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur
Gegevens accommodatie						
Bouwjaar	2001	2004	2008	1995	1970	1991
Jaar renovatie	2017	nvt	nvt	nvt		nvt
Oppervlakte totale pand (conform BAG)	485 m2	233	Onbekend	Onbekend		
Aantal (verhuurbare) maatschappelijke ruimten totaal	4	2	1	Onbekend		
Eigenaar accommodatie	Stichting Ut Praotuis (RvO)	Stichting Alwel	Stichting Alwel	Stichting Alwel	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur
Eigenaar grond	Gemeente Etten-Leur	Stichting Alwel	Stichting Alwel	Stichting Alwel	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur
Exploitatie en gebruik						
Exploitant en rechtsvorm	Stichting Ut Praotuis	Stichting Valpoort	Stichting Avoord	Stichting Alwel	Stichting Surplus	Scoutinggroep Lambertus (vereniging)
Overeenkomsten	Recht van Opstal	nvt	Ja	nvt	Huurovereenkomst (nog te sluiten)	Concept huurovereenkomst : 1-4-2021 - onbepaalde tijd Concept medegebruiksovereenkomst: 1-10-2021 - onbepaalde tijd
Looptijd overeenkomsten	1-1-2017 tot 31-12-2036	nvt	onbekend	nvt	start facturatie - onbepaalde tijd	Er zijn geen getekende overeenkomsten
Aantal vaste gebruikers (circa)	15	Stichting en GGZBregburg	Alle activiteiten door stichting	Momenteel geen activiteiten?	nvt	1
Bezetting (verhuurbare) ruimten (uren per week)	55 uur (soms meerdere ruimten)	25 uur	22 uur	Geen activiteiten?	Veelal permanent gebruik	permanent
Beheer en onderhoud						
Verantwoordelijkheid exploitant	Alle verplichtingen	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Geen	Geen
Verantwoordelijkheid gemeente	Geen	Geen	Geen	Geen	Alle verplichtingen	Alle verplichtingen
Meerjarig Onderhoudsplan beschikbaar	Onbekend	Onbekend	Ja	Onbekend	Ja	Ja
Grote investeringen < 10 jaar nodig	Ja	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Doel is vervanging pand	Doel is vervanging pand
Kwaliteit en multifunctionaliteit						
Algemeen oordeel staat onderhoud	Goed (optisch)	Goed	Goed	Onbekend	Matig	Matig
Duurzaamheid (scan uitgevoerd)	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Nee	Nee
Duurzaamheid (huidige situatie)	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Slecht	Redelijk
Toegankelijkheid	Onbekend	Goed	Goed	Onbekend	Redelijk/Goed	Redelijk
Multifunctionaliteit	Goed	Goed	Goed	Onbekend	Beperkt	Beperkt
Financien (2023)						
Te betalen huur door gemeente aan eigenaar						
Te betalen huur / vergoeding RVO door exploitant	€ 1.570,00	€ 5.000,00	€ 12,00	nvt	Gelijk aan subsidie?	€ 15.875,47
Huursubsidie gemeente aan exploitant	nvt	Nee	Nee	Nee	€ 5.620,73	€ 15.875,47
Exploitatiesubsidie gemeente aan exploitant	€ 19.413,68	Nee	€ 3.302,00	Nee	€ 5.000,00	€ 6.000,00

	13	14	15	16	17	18
Accommodatie	Scouting Tarcisius	Scouting Paulus	Jeugdland	Natuurmuseum	Nederlands Drukkerij Museum	Museum Kunst van het Leven
Adres	Vijfhuizenweg 10	Kokkestraat 8b	Wipakker 6	Lange Brugstraat 61	Leeuwerik 8	Sint Paulushofje Markt 59
Plaats	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur
Gegevens accommodatie						
Bouwjaar	1983	1998	1972	1943	1872	1681
Jaar renovatie	bijbouw 2003	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Oppervlakte totale pand (conform BAG)	445	480	Onbekend	137	311	Onbekend
Aantal (verhuurbare) maatschappelijke ruimten totaal					vrije indeling	
Eigenaar accommodatie	Scouting Tarcisius (RvO)	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Stichting Nederlands Drukkerij Museum (RvO)	De Vicarie Sint Paulushofje
Eigenaar grond	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	De Vicarie Sint Paulushofje
Exploitatie en gebruik						
Exploitant en rechtsvorm	Scouting Tarcisius (vereniging)	Scouting Paulus (vereniging)	Stichting Jeugdland	Onbekend	Stichting Drukkerij Museum	Onbekend
Overeenkomsten	Huurovereenkomst	Huurovereenkomst	Huurovereenkomst	Huurovereenkomst	Recht van Opstal	nvt
Looptijd overeenkomsten	Eindigt binnenkort. Vestiging RvO in afronding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	1-1-2007 t/m 31-12-2026	nvt
Aantal vaste gebruikers (circa)	1	1	1	1	1	1
Bezetting (verhuurbare) ruimten (uren per week)	permanent	permanent	nvt	niet bekend	Permanante en 1 ruimte varieert	niet bekend
Beheer en onderhoud						
Verantwoordelijkheid exploitant	Alle verplichtingen	Geen	Geen	Geen	Alle verplichtingen	Onbekend
Verantwoordelijkheid gemeente	Geen	Alle verplichtingen	Alle verplichtingen	Alle verplichtingen	Geen	Geen
Meerjarig Onderhoudsplan beschikbaar	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Onbekend
Grote investeringen < 10 jaar nodig	Ja	Doel is vervanging pand	Doel is vervanging pand	Onbekend	Met name zonnepanelen	Onbekend
Kwaliteit en multifunctionaliteit						
Algemeen oordeel staat onderhoud	Redelijk	Matig	Matig	Matig / redelijk	goed	Onbekend
Duurzaamheid (scan uitgevoerd)	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Onbekend
Duurzaamheid (huidige situatie)	Redelijk	Slecht	Slecht	Matig / redelijk	Niet duurzaam	Onbekend
Toegankelijkheid	Goed	Redelijk	Redelijk	Matig / redelijk	Bovenverdieping niet goed	Onbekend
Multifunctionaliteit	Beperkt				Zeer beperkt	
Financien (2023)						
Te betalen huur door gemeente aan eigenaar					nvt	
Te betalen huur / vergoeding RVO door exploitant	€ 24.166,94	€ 13.885,95	€ 19.519,76	Onbekend	nvt	nvt
Huursubsidie gemeente aan exploitant	€ 24.166,94	€ 13.885,95	€ 19.519,76	Nee	nvt	Nee
Exploitatiesubsidie gemeente aan exploitant	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 11.833,23	Nee	Betaalt WVS medewerkers	Nee

	1	2	3	4	5	6	7	8
Accommodatie	Brede school de Vleer	Brede School D'n Overkant	Brede school Het Voortouw	Brede school de Pijler	Brede school Sonate	De 4 Heemskinderen	IKC De Vincent	Brede school De Hasselbraam
	De Springplank, De Hofstee	Den Overkant	De Toverlaars, Aventurijn	De Leest, De Pontus	De Klankhof, Het Carillon, Het Kompas	De 4 Heemskinderen	De Vincent	De Hasselbraam
Adres	Kraanvogel 22	Edward Poppelaan 18	Slagveld 55	Gruiterstraat 1	Hobodreef 5	Heilig Hartstraat 4	Lambertusstraat 5	Beukenlaan 45
Plaats	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur
Gegevens accommodatie								
Bouwjaar	2013	2014	2003	2009	2018	2019	1955	1968
Jaar renovatie	nvt	nvt	2017	nvt	nvt	nvt	2006-2007	2007
Oppervlakte totale pand (conform BAG)	3.889	5.635	3.731	3.163			1.398	2.040
Aantal verhuurbare ruimten totaal	6	6	2	3	3	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Eigenaar accommodatie	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur + Alwel	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	SKPOEL
Eigenaar grond	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	SKPOEL
Exploitatie en gebruik								
Exploitant en rechtsvorm	Beheerstichting SKPOEL	Beheerstichting SKPOEL	Beheerstichting SKPOEL	Beheerstichting SKPOEL	Beheerstichting SKPOEL	Beheerstichting SKPOEL	Beheerstichting SKPOEL	Beheerstichting SKPOEL
Overeenkomsten met gemeente	akte beheerstichting	akte beheerstichting	akte beheerstichting	akte beheerstichting	akte beheerstichting	akte beheerstichting	In gebruikgeving	In gebruikgeving
Looptijd overeenkomsten met gemeente	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
Bezetting primaire ruimten (uren per week)	meest permanent	meest permanent	meest permanent	meest permanent	meest permanent	meest permanent	meest permanent	meest permanent
Beheer en onderhoud								
Verantwoordelijkheid huurder/exploitant	Beheer en onderhoud	Beheer en onderhoud	Beheer en onderhoud	Beheer en onderhoud	Beheer en onderhoud	Beheer en onderhoud	Beheer en onderhoud	Beheer en onderhoud
Verantwoordelijkheid gemeente	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen
Meerjarig Onderhoudsplan beschikbaar	onbekend (niet bij gemeente)	onbekend (niet bij gemeente)	onbekend (niet bij gemeente)	onbekend (niet bij gemeente)	onbekend (niet bij gemeente)	onbekend (niet bij gemeente)	onbekend (niet bij gemeente)	onbekend (niet bij gemeente)
Grote investeringen < 10 jaar nodig	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Kwaliteit en multifunctionaliteit								
Algemeen oordeel staat onderhoud	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Onbekend	Goed	Goed
Duurzaamheid (scan uitgevoerd)	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Duurzaamheid (huidige situatie)	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Onbekend	Onbekend
Toegankelijkheid	Redelijk							
Multifunctionaliteit	Goed		Beperkt	Beperkt	Beperkt			
Financien (2023)								
Te betalen huur aan gemeente	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Huursubsidie gemeente aan exploitant	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Exploatiesubsidie gemeente aan exploitant	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

[illegible]



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement