

Startnotitie herijking “buurt- en dorpshuisvoorzieningen”

1. Inleiding en terugblik

Afgesproken is om begin 2019 een startnotitie vast te laten stellen met betrekking tot de herijking buurt- en dorpsvoorzieningen (voorheen: multifunctionele accommodaties en het multifunctionele accommodatiebeleid). In dit document is deze startnotitie beschreven.

In 2015 heeft het toenmalige college besloten de zogenoemde 'heroriëntatie dorps- en buurthuizen' op te stellen. Als onderdeel hiervan is in het najaar van 2016 een quickscan vastgesteld. In vervolg hierop is in 2017 gewerkt aan het realiseren van een nieuw beleidskader. Vaststelling hiervan is niet gerealiseerd. Wel is tot een aantal uitgangspunten gekomen, welke overeenkomen met de ambities binnen het Uitvoeringsprogramma 2018–2022. In deze startnotitie zijn deze uitgangspunten het vertrekpunt voor het te realiseren herijking Buurt- en dorpsvoorzieningen.

In het Uitvoeringsprogramma 2018–2022 is met betrekking tot het actualiseren van de buurt- en dorpshuis voorzieningen de opdracht geformuleerd om te komen tot een geactualiseerd beleid zodat het multifunctioneel gebruik van kansrijke accommodaties (sport, cultuur en bestaande dorps en buurthuizen) meer gestimuleerd wordt en aansluit bij de wijk- en dorpsopgave.

2. Doelstelling: wat willen we bereiken

De missie in het coalitieakkoord met als titel “Groene stad met lef, met krachtige buurten en dorpen” is het fundament voor deze startnotitie: “Voor alle inwoners een beter leven (geluk, welbevinden) met (positieve) gezondheid en duurzaamheid als basis voor sociaal- en ruimtelijk beleid”. Om de geformuleerde missie uit te kunnen voeren moeten er faciliteiten zijn in de buurten en dorpen om de inwoners een fijne woonomgeving te geven. Één van de instrumenten die we daar als gemeente voor hebben is het stimuleren van het gebruik van buurt- en dorpshuisvoorzieningen. Een plek waar actieve en minder actieve mensen elkaar kunnen ontmoeten en deel kunnen nemen aan de geboden maatschappelijke activiteiten en ondersteuning.

Dit is dan ook de basis voor de herijking van de buurt- en dorpshuis voorzieningen: vanuit de maatschappelijke taken en functies een beleid neerleggen op de buurt- en dorpshuizen van de toekomst. Hierbij wordt er per wijk, buurt en dorp een analyse gemaakt van wat er nodig is in het gebied. Dit op basis van data en ervaring/kennis uit het gebied. Tegelijk wordt er geïnventariseerd wat er aan vastgoed is in het gebied dat gebruikt zou kunnen worden, ongeacht de eigendomsvraagstukken. Kortom: er wordt ook gekeken naar de mogelijkheid voor het gebruik van kerkgebouwen scholen, en sport- en cultuuraccommodaties. Zo krijgen we per gebied een beeld van wat er nodig is en wat er beschikbaar is. Op basis van deze analyse worden er vervolgens de nodige keuzes gemaakt.

Belangrijk bij dit onderdeel van de uitwerking is ook het kiezen van een financieringsmodel voor de dorps- en buurthuisvoorzieningen. De keuze of alle activiteiten kostendekkend moeten zijn of er financiële ondersteuning van de gemeente nodig bepaalt in hoge mate het gebruik en succes van voorzieningen. Het is zoeken naar een beheerstructuur die er toe leidt dat het beter wordt en niet onrendabel door weinig gebruik en te hoge huren. Tegelijk wordt er dus een model van exploitatie en beheer voorgelegd voor de panden in eigendom van de gemeente en een voorstel voor ondersteuning in geval van niet eigendom.

3. De deelopdrachten

Om de herijking buurt- en dorpshuizen te realiseren worden de volgende deelopdrachten uitgevoerd:

- a) beleid ontwikkelen per gebied: wat hebben we nodig, wat hebben we en welke keuzes gaan we maken?
- b) oplossen meest nijpende accommodatie-vraagstukken;
- c) op orde brengen van groot onderhoud van gemeentelijk accommodaties;
- d) uitvoeren energiescans accommodaties;
- e) realiseren van noodzakelijke investeringen om accommodaties de mogelijkheid te bieden tot het ontplooiën van kostendekkende nevenactiviteiten;
- f) instellen programmaraad waarmee verbinding met de wijk wordt vergroot.

Overigens wordt de verschillende inzet niet volgtijdelijk gerealiseerd. Een aantal zaken kan tegelijkertijd en los van andere uitkomst worden ingezet (zie planning onder onderstaande toelichting).

Ad a: de uitwerking per gebied (het beleid)

Activiteiten die in de buurt- en dorpshuizen worden aangeboden, dienen aan te sluiten op dorps- en wijkprogramma's en doelstellingen die daarin zijn opgenomen. Ook in het opstellen van activiteitsaanbod en het aanbieden van de activiteiten vervullen maatschappelijke partijen en betrokken inwoners uit de wijk de hoofdrol.

In een aantal maatschappelijke accommodaties (zoals buurt- en dorpshuizen en cultuur- en sportvoorzieningen) is sprake van een behoorlijke mate van beschikbare ruimte. Het college stelt in haar Uitvoeringsprogramma 2018-2022 dat de beschikbare capaciteit beter kan worden benut. Dit kan inhoudelijke voordelen opleveren, omdat maatschappelijke partijen elkaar nog meer ontmoeten. Het biedt ook gelegenheid om financiële middelen die nu in het voorzieningenbeleid omgaan efficiënter in te zetten.

Het gaat om het bekijken wat er per gebied nodig is om de ontmoeting te faciliteren en de maatschappelijke activiteiten uit te voeren. We nemen in de inventarisatie ook andere voorzieningen mee die eventueel als buurt- of dorpsvoorzieningen kunnen functioneren. Dit traject wordt in 4 fasen uitgewerkt. Iedere fase wordt ter besluitvorming aangeboden. In fase 1 worden de uitgangspunten getoetst aan de bestaande situatie per gebied/dorp. Dit levert een eerste beeld op dat vervolgens per gebied wordt uitgewerkt naar een "gewenste" eindsituatie (fase 2).

In fase 3 wordt een functionele en financiële analyse gemaakt waarbij de gewenste eindsituatie wordt doorgerekend op twee verschillende exploitatie en beheer modellen zodat er een keuze kan worden gemaakt. Fase 4 is een gefaseerde uitvoering per gebied.

De participatie in dit traject hoort plaats te vinden in fase 1 en 2. Dit doen we participatief met de betrokken (georganiseerde) inwoners, gebruikers en de betreffende buurt- en dorpshuizen/sportaccommodaties en is een belangrijke pijler voor de ontwikkeling van het beleid.

Omdat de financiële doorrekening pas in fase 3 zit moeten de verwachtingen goed gemanaged worden. Hiervoor wordt een afzonderlijk advies gemaakt.

Ad b: oplossen nijpende accommodatievraagstukken

Er doen zich actuele vraagstukken voor, welke niet kunnen wachten op een nieuwe beleidssituatie. Het betreft De Juffrouw, Het Nieuwe Anker en de Ridderhof. De knelpunten bij De Juffrouw en Ridderhof (beide accommodaties zijn niet in eigendom van de gemeente) betreffen voornamelijk de exploitatie die verband houdt met noodzakelijk groot onderhoud. De knelpunten bij Het Nieuwe Anker kent ook een belangrijk accommodatie-gerelateerde achtergrond: dit gebouw is, gezien de fysieke vormgeving, erg duur in de exploitatie. Wachten tot een herijking zou de continuïteit van de dorpshuizen in deze kernen ernstig kunnen belemmeren. Zonder vooruit te lopen of te hoeven wachten op de resultaten van de bestuursopdracht zal daarom voor deze vraagstukken via maatwerk op korte termijn een voldoende oplossing worden geformuleerd.

Ad c: groot onderhoud

Het groot onderhoud van buurt- en dorpshuizen dient op orde te zijn. Voor de accommodaties die in eigendom van de gemeente zijn is dit in 2017 gerealiseerd. Zo is in de vorm van een nulmeting en een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van elke accommodatie inzichtelijk wat de onderhoudsstaat van een gebouw is en wat de onderhoudsbehoefte voor de komende jaren is. Als kwaliteitsniveau hanteert de gemeente hiervoor het zogenoemde NEN 2767/conditieniveau 3. Ook zijn structureel voldoende financiële middelen beschikbaar om het onderhoud op het vastgestelde conditieniveau uit te voeren. Terzijde wordt hier opgemerkt dat de afdeling BOR/Vastgoed meldt dat het groot onderhoud weliswaar op orde is, maar dat overige door de gemeente gemaakte gebouw-gebonden kosten voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille (waaronder dus de buurt- en dorpsvoorzieningen) thans in beeld worden gebracht. Inzicht in laatstgenoemde kosten kan leiden tot een nu nog niet bestaande extra last voor het inhoudelijke beleidsproduct (in dit geval gemeentelijke voorzieningen).

Met betrekking tot accommodaties die niet in eigendom van de gemeente zijn, zal met de eigenaren worden bezien of er ondersteuning voor het op orde hebben van het groot onderhoud benodigd is en waaruit deze zal bestaan. Voor de acute vraagstukken op dit gebied is onder ad a de actie en planning opgenomen. Voor overige accommodaties zal dit later worden bezien. Uitgangspunt is het juridische gegeven dat verantwoordelijkheid voor groot onderhoud (waaronder de financiële verantwoordelijkheid) toebehoort blijft aan de eigenaar van een accommodatie.

Ad d: Uitvoeren energiescans

In het vastgestelde Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 en de vastgestelde nota "op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed" (2017/6213) is uitgewerkt hoe de verduurzaming van het vastgoed in gemeentelijk eigendom plaats gaat vinden. Dit gebeurt in 2 stappen. In stap 1 (2017-2020) worden er voor een top 60 aan gemeentelijke panden energiescans uitgevoerd en worden voor die panden Duurzaamheids Object Exploitaties (DOE's) opgesteld. Hierin is ook opgenomen op welke wijze de besparing ten goede komt aan de gemeente. Indien de gemeente de energienota niet betaalt, zal ook worden gekeken hoe de besparing die wordt gerealiseerd door de investering van de gemeente, bij de gemeente terug kan komen.

In stap 2 (2021 en 2025) worden de ervaringen uit stap 1 gebruikt voor de aanpak van het resterende vastgoed vanaf 2021.

Met betrekking tot panden die niet in eigendom van de gemeente zijn, wordt met de eigenaren bezien of er ondersteuning voor verduurzaming benodigd is en waaruit deze zal bestaan (bijvoorbeeld het aanbieden van energiescans).

Ad e: op orde brengen van gemeentelijke buurt- en dorpshuis voorzieningen

Gebouwen die als buurt- of dorpshuis functioneren, dienen toegerust te zijn om exploitatie en beheer aan te vullen met horeca-inkomsten. Een deel van de buurt- of dorpshuizen zijn daar op dit moment niet voor ingericht. Incidentele investeringen in keuken- en barvoorziening en in een open en toegankelijke uitstraling zijn nodig om hiertoe wel in staat te zijn. Binnen de financiële middelen die uit andere beleidsinzet beschikbaar komt (met name inzet a), zal een concreet plan worden gemaakt voor de invulling van dit beoogde resultaat.

Ad f: pilot met een programmaraad

Een programmaraad van inwoners zal worden ingericht die meedenkt over de programmering van de accommodaties. Uiteraard kunnen bestaande platforms daar ook toe dienen. Maatwerk per kern is hierbij van belang. Als pilot zal hiervoor binnen de kern Alphen aan den Rijn aan de slag worden gegaan. In het Uitvoeringsprogramma 2018-2022 is hiervoor de wijk Ridderveld benoemd. Op basis van de ervaringen in het heden wordt bekeken welke pilot als eerste gestart wordt.

4. Op te leveren product

Directe resultante van de startnotitie is heel concreet en betreft een situatie waarin de drie geformuleerde uitgangspunten (zie hoofdstuk 5), met inachtneming van de mogelijkheden die de gestelde kaders bieden, zullen zijn gerealiseerd. Een van de uitdagingen betreft het gegeven dat de huidige financiële kaders leidend zijn. Dat betekent dat daar waar investeringen nodig zijn, eerst financiële ruimte dient te worden gemaakt. Juist de ambitie in het Uitvoeringsprogramma 2018-2022 om beschikbare faciliteiten te clusteren en zo het maatschappelijke rendement te verhogen biedt kansen om (naast het vergroten van het maatschappelijk rendement van de voorzieningen zelf) benodigde financiële middelen vrij te spelen om noodzakelijke investeringen te kunnen doen. Gegeven de kaders zal het één niet zonder het ander kunnen: eerst ruimte maken, dan investeringen doen.

Concreet gaat de startnotitie dus om het realiseren van:

1. multifunctioneel gebruik van bestaande sport- en cultuuraccommodaties en dorps- en buurthuizen;
2. activiteiten in buurt- en dorpshuizen aansluiten bij de wijk- en dorpsopgaven en stimuleren de ontmoeting. Er ontwikkelen zich buurt- en dorpshuizen van de toekomst;
3. de accommodaties die in het bezit zijn van de gemeente en “benoemd” zijn tot buurt- of dorpshuis zijn qua voorzieningen en onderhoud op niveau;
4. een programmaraad van inwoners die meedenkt over de programmering van de accommodaties.

De startnotitie heeft als werktitel “Herijking Buurt- en dorpsvoorzieningen”. (voorheen: MFA beleid).

Deze ambitie wordt op andere onderdelen in het Uitvoeringsprogramma 2018-2022 als volgt ondersteund:

- Sport- en cultuuraccommodaties opnemen in de herijking buurt- en dorpsvoorzieningen zodat multifunctioneel gebruik van zowel sportaccommodaties, dorps- en buurthuizen en cultuur meer gestimuleerd wordt.
- Vasthouden van het bovengemiddeld goede niveau van de in Alphen aan den Rijn beschikbare (sport- en cultuur)faciliteiten en daarbij de mogelijkheden benutten om faciliteiten te clusteren en zo het maatschappelijke rendement verhogen.
- Er wordt geëxperimenteerd met een programmaraad van inwoners, voor buurt- of dorpshuizen, die meedenkt over de programmering van de accommodatie.

5. Uitgangspunten voor de herijking buurt- en dorpsvoorzieningen.

Zoals in de inleiding al genoemd starten we niet helemaal vanaf 0. In een eerdere fase zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de buurt- en dorpsvoorzieningen waarmee hier gestart wordt. Deze uitgangspunten zijn:

1. elke kern of wijk beschikt over een buurt- of dorpshuis (dit hoeft niet per se een accommodatie te zijn die in eigendom van de gemeente is);
2. de buurt- of dorpshuizen dienen per wijk of kern (en dus per voorziening) gekoppeld te zijn aan de maatschappelijke taken en functies (incl. wijkopgave) en moeten de ontmoeting stimuleren;
3. een voorziening fungeert als huiskamer van de wijk of huis van de buurt;
4. een voorziening is zo toegankelijk mogelijk (voorzieningen hebben fysiek en programmatisch een open karakter, zijn uitnodigend en gastvrij, kennen een open sfeer);
5. elke MFA heeft een goede keuken- en barvoorziening;
6. keuken- en barinkomsten dienen volledig aan de voorziening als geheel ten gunste te komen;
7. het ontplooiën van kostendekkende activiteiten in een buurt- of dorpshuis is, binnen de kaders van wet- en regelgeving, mogelijk;
8. zo er in een buurt- of dorpshuis kostendekkende activiteiten plaatsvinden is er sprake voor een gezonde mix van deze activiteiten;
9. maatschappelijke activiteiten gaan voor op kostendekkende activiteiten;
10. buurt- of dorpshuizen streven naar een zo hoog mogelijke bezettingsgraad
11. accommodaties zijn, binnen de mogelijkheden die beschikbare middelen bieden, zo duurzaam mogelijk;
12. het groot onderhoud van alle voorzieningen in eigendom van de gemeente is, sober maar doelmatig, structureel op orde.
13. Uiteraard dienen bovenstaande punten binnen de eerder gestelde juridische en financiële kaders te worden gerealiseerd.

Eind 2017 zijn bovenstaande punten in een aantal hoofdpunten samengevat, deze vormen het beoogde resultaat van de uitvoering van deze bestuursopdracht:

Hoofdpunt 1: het wijk- of dorpsbelang (en ontmoeting) is leidend en doel van de activiteiten in een voorziening

De verbinding met de wijk is essentieel. Activiteiten die in de wijkaccommodaties worden aangeboden, dienen aan te sluiten op wijkprogramma's en doelstellingen die daarin zijn opgenomen. Ook in het opstellen van activiteitenaanbod en het aanbieden van de activiteiten vervullen maatschappelijke partijen en betrokken inwoners uit de wijk de hoofdrol. Een programmaraad van inwoners zal worden ingericht die meedenkt over de programmering van de accommodaties. Uiteraard kunnen bestaande platforms daar ook toe dienen. Maatwerk per kern is hierbij van belang.

Hoofdpunt 2: buurt- of dorpshuis voorzieningen bieden mogelijkheid tot ontplooiën van kostendekkende nevenactiviteiten.

Gebouwen die als buurt- of dorpshuis functioneren, dienen toegerust te zijn om exploitatie en beheer aan te vullen met neveninkomsten. Een deel van de voorzieningen zijn daar op dit moment niet voor ingericht. Incidentele investeringen in keuken- en barvoorziening en in een open en toegankelijke uitstraling zijn nodig om hiertoe wel in staat te zijn.

Hoofdpunt 3: Gebouwen zijn op orde (groot onderhoud en de duurzaamheidsopgave).

Duurzaamheid en groot onderhoud zijn vraagstukken die, mits goed geregeld, een gezonde en stabiele exploitatie op lange termijn bevorderen.

6. Kaders voor de herijking buurt- en dorpshuizen

Naast het Uitvoeringsprogramma 2018-2022 is sprake van een aantal andere kaders:

- bestaande structurele financiële middelen zijn leidend (met andere woorden: er is geen extra budget voor buurt- en dorpshuizen. (nieuw beleid zal binnen de huidige budgetten gerealiseerd moeten zijn, door het maken van keuzes en het doen van slimme investeringen ontstaat ruimte voor bekostiging van gewenste beleidsveranderingen. We streven naar een paar goede voorzieningen);
- de gemeentelijke nota vastgoed;
- het gemeentelijke subsidiekader (waaronder de algemene subsidie verordening);
- de Wet markt en overheid (waarin wetgeving is opgenomen met betrekking tot geoorloofde en ongeoorloofde overheidssteun).
- De gemeentelijke cultuurvisie in ontwikkeling

7. Projectorganisatie

Bestuurlijk opdrachtgever is wethouder Van Velzen. Ambtelijk opdrachtnemer is S. Brandt. De projectregie voor het hele traject is in handen van A. Bosscha. In de uitvoering van de diverse onderdelen is het ambtelijk projectleiderschap als volgt belegd:

- onderdeel b en e : A. van Steensel;
- onderdeel b en f : A. Bosscha;
- onderdeel c en d : M. van der Steeg.

Van verschillende gemeentelijke teams zal expertise nodig zijn. Hiervoor zal een tijdelijke werkgroep in het leven geroepen worden.

8. Planning

Periode	Op te leveren producten	Besluit
Q1 2019	Startnotitie vaststellen	College en gemeenteraad (incl. informatiemarkt)
	Voorbereiding fase 1 (uitwerking per gebied)	College
	Oplossen nijpende accommodatievraagstukken	College indien van toepassing
Q2 2019	Uitwerking per gebied fase 1, 2 en 3 (incl. financiële doorrekening en beheer en exploitatiemodel)	College

	Start pilot programmaraad bij één bestaand dorps huis	
Q3 2019	Uitwerking per gebied (geheel)	Gemeenteraad
	Start gefaseerde uitvoering uitwerking (fase 4)	
	Start inventarisatie onderhoud en verbeteringen per accommodatie	
Q4 2019	Besluit omtrent conclusies onderhoud en verbeteringen per accommodatie	College
2020 (en verder)	Gefaseerde uitvoering uitwerking	Indien tussendoor besluiten nodig zijn: College
	Gefaseerde besluitvorming m.b.t. onderhoud, verbeteringen en duurzaamheid accommodaties	College
	Tweede pilot programmaraad inwoners en verdere uitrol bij gebleken succes	

9. Financiële consequenties

Het uitgangspunt is dat de uitwerking van het beleid moet plaatsvinden binnen bestaande structurele financiële kaders.

Hierbij valt te denken aan de volgende onderdelen:

- Bestaande gemeentelijke subsidies voor accommodaties;
- Reserve Duurzaamheid (investerings in verduurzaming);
- Bestaande beheer- en onderhoudsbudgetten van gemeentelijk vastgoed;
- Kleine subsidies en leefbaarheidsbudget;

Eventuele incidentele investeringen om dorp- of buurthuisvoorzieningen op een kwalitatief beter niveau te krijgen (indien nodig), zullen per fase ter besluitvorming worden voorgelegd.

10. Participatie

De participatie van de betrokken (georganiseerde) inwoners, organisaties en de exploitanten van de huidige voorzieningen zal plaatsvinden in de uitwerking van de uitgangspunten per gebied. Hiervoor worden bijeenkomsten georganiseerd. De exacte wijze waarop de participatie tot stand komt wordt in een afzonderlijk communicatieplan vastgelegd

Bijlage:

De volgende accommodaties worden in de huidige beleidspraktijk in ieder geval meegenomen omdat ze al een buurt- of dorpshuisfunctie hebben (in meerdere of mindere mate):

1. Kerk en Zanen (Alphen aan den Rijn);
2. Ridderveld: Driehoorne, Briljantstraat 1 en 5 en Aquarijn (Alphen aan den Rijn);
3. De Zeehelden (Alphen aan den Rijn);
4. Wielewaal (Alphen aan den Rijn);
5. Westerhove (Alphen aan den Rijn);
6. De Plataan (Boskoop);
7. De Tas (Benthuizen);
8. De Juffrouw (Hazerswoude-Dorp);
9. Het Nieuwe Anker (Hazerswoude-Rijndijk);
10. Pley 68 (De Groenendijk)
11. De Ridderhof (Koudekerk aan den Rijn);
12. Dorpshuis Aarlanderveen (Aarlanderveen);

Daarnaast zijn twee buurt- en dorpshuizen in ontwikkeling, welke in eigendom van de gemeente zullen blijven:

1. Dorpsvoorziening Zwammerdam;
2. Buurtvoorziening Dennenlaan (de accommodatie waarvan Kaju Putih de hoofdhuurder zal zijn).

Hiervoor geldt in ieder geval dat de gekozen beheer- en exploitatiemodel moet stroken met de uitgangspunten van het nieuwe beleid.