

# Uitvoeringsbeeld gemeenschapsvoorzieningen



Februari 2015



Gemeente Maastricht

## 1. Inleiding

In het bestuursakkoord [Wij Maastricht!](#) is afgesproken integraal accommodatiebeleid te voeren, zonder daarbij als gemeente verantwoordelijkheden over te nemen. Dat vraagt om scherpe keuzes en bijbehorende financiële en maatschappelijke consequenties. Het integraal accommodatiebeleid moet kaders bieden voor die keuzes, en verlichting geven voor problemen die in de loop der jaren zijn ontstaan. Deze ambitie is uitgewerkt in een [beleidsagenda maatschappelijk vastgoed](#), dat in november 2014 is besproken met de raadscommissie Breed Welzijn. De beleidsagenda vormt de start van deze aanpak voor maatschappelijk vastgoed en schetst de vervolgstappen die in de komende jaren worden genomen. Hoofddoel is regie te voeren en te komen tot een betere aansluiting van vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed.

Een van de vervolgstappen is het bepalen van de strategie voor de gemeenschapsvoorzieningen in Maastricht. Naast de klassieke gemeenschapshuizen betrekken we daar ook de Multifunctionele Accommodaties (MFA's), de [buurtbröks](#) en de kinderboerderijen bij. Bewoners geven tegelijkertijd met regelmaat aan dat er behoefte bestaat aan laagdrempelige mogelijkheden voor ontmoeting in de buurten en wijken van de stad. De huidige infrastructuur van gemeenschapshuizen voldoet niet meer voor alle doelgroepen en gebieden aan de vraag. Dit werd bijvoorbeeld in de 'Burgertop M200' van 1 november 2014 als [een van de agendapunten](#) benoemd. Ruimte voor ontmoeting tussen mensen, welzijnsactiviteiten en zorgarrangementen hebben daarom een prominente plek in de nieuwe [Sociale visie van de gemeente](#) (2014).

De ordening van maatschappelijke voorzieningen in de gemeente Maastricht is in de huidige situatie gebaseerd op een verouderd ordeningsconcept. Ingekaderde gebieden zoals buurten of wijken functioneerden in het verleden autonoom. In Maastricht waren dit voornamelijk kleine buurten, ontstaan vanuit het parochiemodel (in Nederland veelvuldig toegepast in de periode 1950 – 1970). Deze parochies waren kleine gemeenschappen met een centrum waar alle voorzieningen die men nodig had bij elkaar lagen, zoals kerk, school, gemeenschapshuis, etc. Tegenwoordig hebben bewoners andere leefpatronen en behoeften, waardoor de voorzieningen onder druk komen staan.

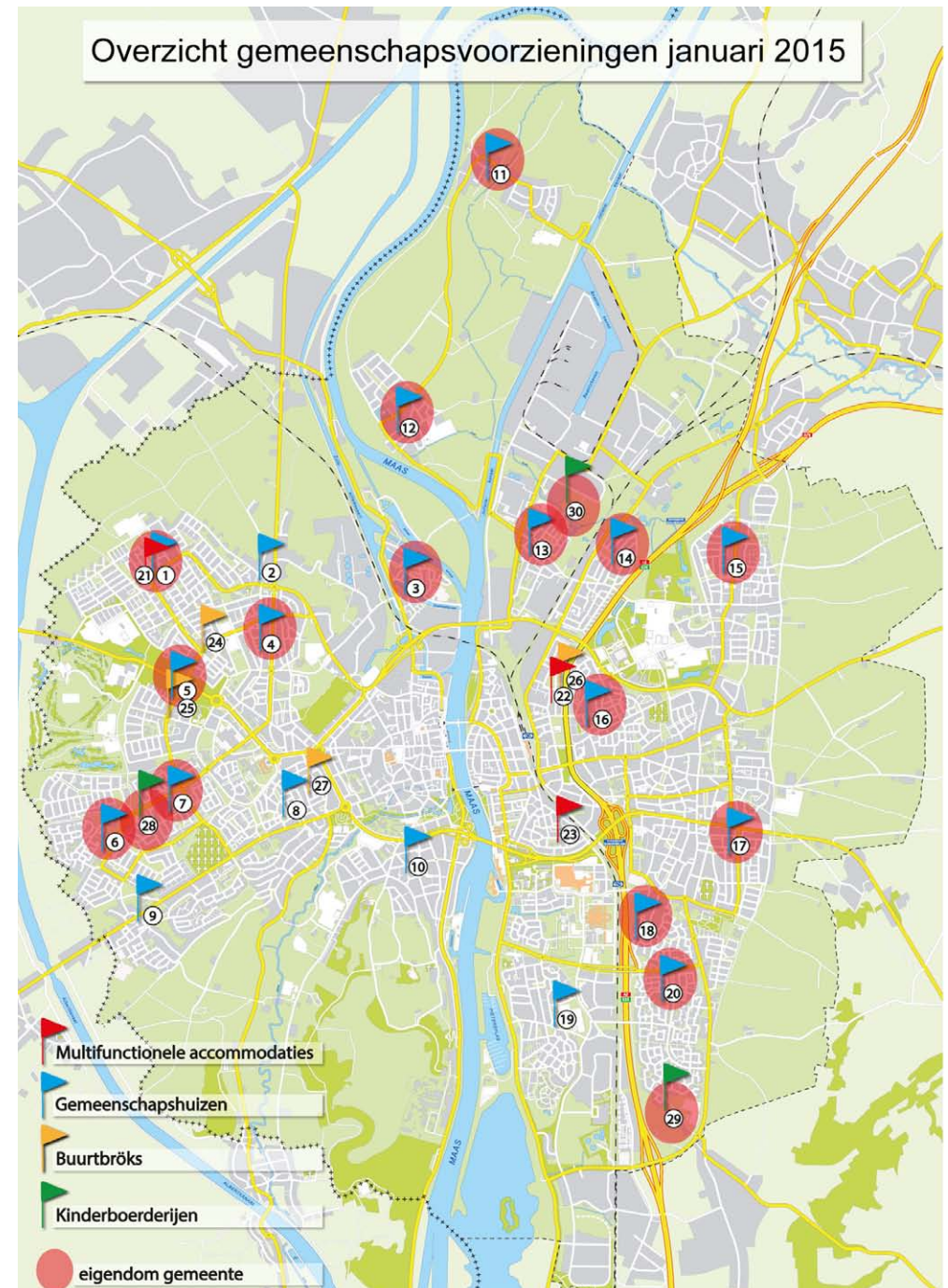
Wat is anno 2014 de rol en functie van de gemeenschapsvoorzieningen in de Maastrichtse samenleving? Wie is waarvoor verantwoordelijk? En hoe zorgen we dat er ook in de toekomst voldoende 'ruimte voor ontmoeting' blijft bestaan in de stad? Dit uitvoeringsbeeld is bedoeld als hulpmiddel om de discussie daarover te voeren, en geeft inzicht in de feiten en cijfers in Maastricht. Op basis van de discussie in de gemeenteraad en met de stad worden de vervolgstappen bepaald.

In dit uitvoeringsbeeld beschrijven we de huidige structuur van gemeenschapsvoorzieningen in de stad en de bijbehorende kosten voor de gemeente. Vervolgens schetsen we de huidige beleidskaders van de gemeente Maastricht. Daarin worden de genomen besluiten die van invloed zijn op het functioneren van de gemeenschapsvoorzieningen kort toegelicht. Specifiek voor de gemeenschapshuizen is aanvullend de exploitatie en het gebruik recent in beeld gebracht in een bestandsanalyse. Dit wordt vergeleken met accommodaties in de vijf grote Limburgse steden. Dit geeft een beeld van de wijze waarop de gemeenschapshuizen in onze stad functioneren. Dat wordt ook gespiegeld aan de meer algemene trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de exploitatie van de gemeenschapshuizen. De resultaten van de bestandsanalyse en de 'benchmark gemeenschapshuizen Maastricht' hoort als bijlage bij dit uitvoeringsbeeld.

## 2. Huidige structuur gemeenschapsvoorzieningen

In dit hoofdstuk beschrijven we de huidige structuur van gemeenschapsvoorzieningen, als specifiek onderdeel van het maatschappelijk vastgoed. We hanteren daarbij de afbakening dat we naast de 'klassieke' gemeenschapshuizen ook de multifunctionele accommodaties (MFA's) en buurtbröks meenemen vanwege de soortgelijke functie van de gebouwen. Dit hoofdstuk geeft eveneens inzicht in de kosten die zijn gemoeid met de genoemde infrastructuur. Maastricht heeft 20 gemeenschapshuizen, meestal gehuisvest in gebouwen van de gemeente. Daarnaast heeft de stad 3 MFA's, 4 buurtbröks en 3 kinderboerderijen. De gemeente draagt via de kapitaalslasten bij vrijwel alle gemeenschapshuizen fors bij aan de exploitatie, en is verantwoordelijk voor (een deel van het) beheer en onderhoud aan de meeste gebouwen.

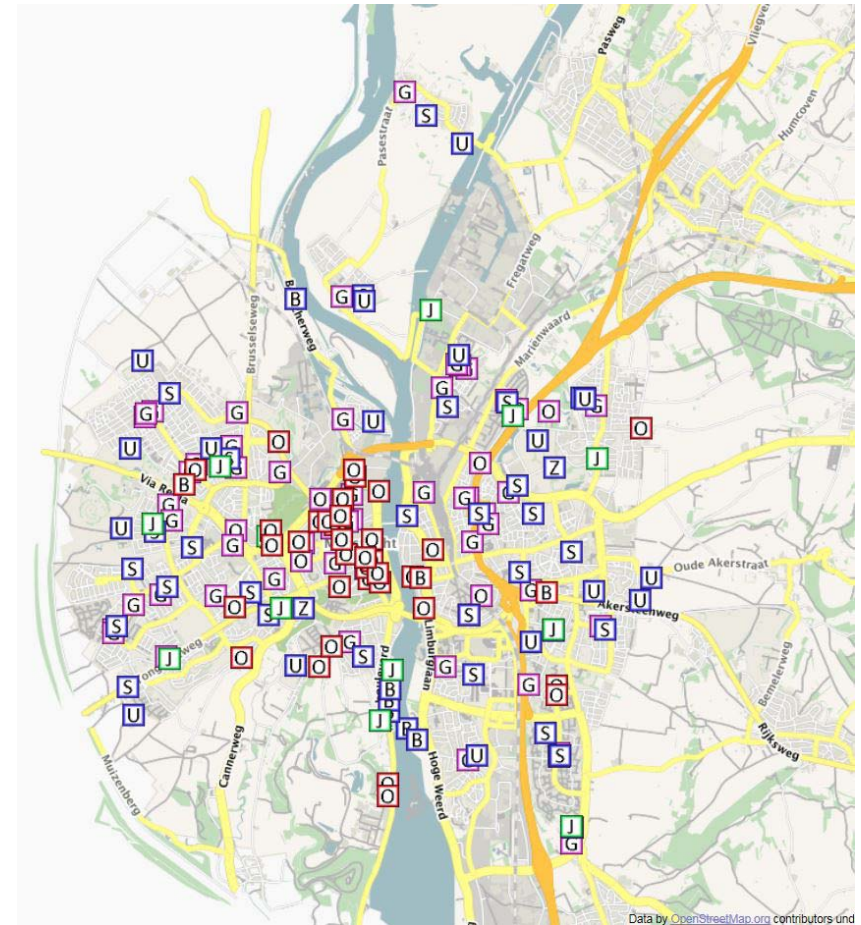
GEMEENSCHAPSHUIZEN	MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIES	BUURTBRÖKS	KINDERBOERDERIJEN
1. Wijkcentrum het Ruweel	21. Centre Manjefiek Malberg	24. Malpertuis	28. Daalhoeve
2. Wijkcentrum De Luibe	22. De Letterdoes	25. Pottenberg	29. De Heeg
3. Buurthuis Bosscherveld	23. La Belletsa	26. Wyckerpoort	30. Limmel
4. Gemeenschapshuis De Wiemerink		27. Mariaberg	
5. Buurtcentrum De Romein			
6. Buurtcentrum Atrium			
7. Ontmoetingscentrum 't Förtsje			
8. Buurtcentrum Mariaberg			
9. Parochiehuys Wolder			
10. Buurtcentrum Sint Pieter			
11. Dorpscentrum de Aw Sjoal			
12. Gemeenschapshuis Haarderhof			
13. Kapelaan Lochtmanhuis			
14. Buurtcentrum Nazareth			
15. Gemeenschapshuis Amyerhoof			
16. Trefcentrum Wittevrouwenveld			
17. Buurtcentrum Aen de Wan			
18. Gemeenschapshuis Moetiara Maloekoe			
19. Gemeenschapshuis De Klackeburg			
20. Buurtcentrum De Boeckel			



## 2.1 Overzichtskaart maatschappelijk vastgoed

Gemeenschapshuizen zijn onderdeel van een groot netwerk van maatschappelijk vastgoed. Naast de genoemde voorzieningen is er een groot aanbod aan 'ruimte voor ontmoeting' in bijvoorbeeld sportkantines, welzijnsinstellingen, verzorgingstehuizen en bij commerciële verhuurders. Vrijwel het meeste daarvan verloopt via het maatschappelijk middenveld, horeca-aanbieders of maatschappelijke organisaties. Deze verschillen enorm in bijvoorbeeld grootte, beschikbaarheid, kosten en toegankelijkheid. Maar ze hebben met elkaar gemeen dat de ruimte gebruikt wordt voor een of meerdere sociaal-maatschappelijke activiteiten. Een ander gemeenschappelijk punt is dat bij vrijwel alle gebouwen sprake is van verborgen leegstand.

De gemeente Maastricht heeft een overzichtskaart ontwikkeld met alle maatschappelijke voorzieningen in de stad, zowel in eigendom van de gemeente als van andere partijen. De kaart is gebaseerd op informatie uit het gemeentelijk informatiesysteem Flexiweb, en is te bekijken via de [Kaart Maatschappelijk Vastgoed](#). Met deze kaart wordt een zo actueel mogelijk overzicht geboden van de maatschappelijke accommodaties.



## 2.2 Gemeenschapshuizen

Als eerste staan we stil bij de gemeenschapshuizen in de klassieke zin van het woord. Doel van de gemeente is om door subsidie van de gemeenschapshuizen te waarborgen dat er betaalbare ruimte voor ontmoeting is in de verschillende wijken van de stad. Bij de meeste gemeenschapshuizen is de gemeente eigenaar van het gebouw, bij andere zijn de gebouwen in particuliere handen. Bijdragen aan het beleidsdoel doet de gemeente door bij de meeste accommodaties jaarlijks de kapitaalslasten en het groot onderhoud voor haar rekening te nemen. De exploitant van de gemeenschapshuizen brengt alleen de exploitatielasten (inclusief huurdersonderhoud) in rekening aan de gebruikers. Zo kunnen de huurprijzen laag blijven. Het verlenen van een huisvestingssubsidie aan de gemeenschapshuizen biedt het voordeel dat veel administratie bij exploitant, gebruikers en gemeente achterwege kan blijven.

In de afgelopen decennia zijn met de diverse gemeenschapshuizen verschillende afspraken gemaakt over de wijze waarop deze ondersteuning plaatsvindt. In dit hoofdstuk geven wij inzicht in de structurele kosten die zijn gemoeid met het instandhouden van de huidige infrastructuur. Daarnaast kijken we terug naar de incidentele uitgaven die de gemeente heeft gedaan vanaf 2007 (na de laatste [bestandsanalyse gemeenschapshuizen](#)). Het betreft dan incidentele bijdragen vanwege exploitatiemoeilijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of achterstallig onderhoud. Bij twee gemeenschapshuizen (buurtcentrum Mariaberg en buurtcentrum De Boeckel) wordt de exploitatie gedaan door welzijnsorganisatie Trajekt.

Voor 10 gemeenschapshuizen voert de gemeente Maastricht de administratie. Doel van deze dienstverlening was om enerzijds over een zorgvuldige administratie te beschikken, anderzijds om te kunnen monitoren om zo exploitatie-tekorten te kunnen voorkomen. Dit vanwege ervaringen met exploitatie-tekorten uit het verleden. Later is om financiële redenen besloten het monitoren niet meer uit te voeren. De gemeente heeft nu voor deze gemeenschapshuizen enkel nog de rol van administratiekantoor. De andere gemeenschapshuizen regelen dat zelf of via particuliere kantoren. De kosten die gemoeid zijn met deze administratie worden deels gedragen door organisatieonderdeel Beleid & Ontwikkeling en bedragen jaarlijks € 79.337,-. De betreffende gemeenschapshuizen betalen daarnaast zelf ook een deel van de kosten, ter hoogte van € 32.105,-.

Gemeenschapshuizen kunnen gebruik maken van de inventarisregeling van de gemeente Maastricht. Daarbij is het mogelijk om 40% van de kosten aan inventaris in het gebouw te declareren bij de gemeente. In de afgelopen jaren is beperkt gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Sinds 2010 is er € 76.359,39 uitgekeerd aan deze subsidie, een gemiddelde van ruim € 15.000,- per jaar. De inventarisregeling is een historisch gegroeide regeling, waarbij de randvoorwaarden niet expliciet zijn uitgeschreven. Omwille van transparantie is het van belang het proces en de voorwaarden van deze regeling te actualiseren.

	EIGENDOM GEMEENTE	ADMINI- STRATIE DOOR GEMEENTE	JAARLIJKSE HUUR- BIJDRAGE GEMEENTE	INCIDENTELE BIJDAGEN
<b>Noord West</b>				
Wijkcentrum het Ruweel	x	x	€ 19.403,32	
Wijkcentrum de Luibe			Geen	Eigendom en exploitatie volledig in handen van particuliere stichting
Buurthuis Bosscherveld	x		Geen	In 2013 overgedragen aan buurt voor €1,- en een eenmalige bijdrage van €50.000,-. Bij einde gebruik komt pand niet weer in bezit van gemeente
Gemeenschapshuis De Wiemerink	x		Geen	Op initiatief van buurtplatform Caberg is de Wiemerink heropgestart met een eenmalige bijdrage uit €65.000,- van uit het leefbaarheidsbudget. Draait nu kostendekkend, hoewel geen groot onderhoud wordt gepleegd.
Buurtcentrum De Romein	x	x	€ 38.772,91	Naast de jaarlijkse bijdrage in de huurkosten heeft de gemeente in de afgelopen jaren exploitatietekorten afgedekt. Vanaf 2014 is deze jaarlijkse tegemoetkoming gemaximeerd op €6.000,-. In 2013 heeft de gemeente een eenmalige bijdrage gedaan in de aanpassing gebouw ter hoogte van €15.000,-.
Buurtcentrum Atrium	x	x	€ 34.467,42	
Ontmoetingscentrum 't Förtsje	x		Geen	Stichting huurt pand op commerciële basis van gemeente en verhuurt ruimte aan gebruikers.
Buurtcentrum Mariaberg			Bijdrage erfpacht € 5.761,59	Eigendom en exploitatie via Trajekt (dus indirecte bijdrage via opdracht van gemeente). Deel van gebouw in gebruik als kantoor van Trajekt.
<b>Zuid West</b>				
Parochiehuis Wolder			Geen	Eigendom en exploitatie volledig in handen van particuliere stichting.
Buurtcentrum Sint Pieter			Geen	Eigendom en exploitatie volledig in handen van particuliere stichting. In 2013 eenmalige bijdrage van € 100.000,- ontvangen voor onderhoud en inrichting.

	EIGENDOM GEMEENTE	ADMINI- STRATIE DOOR GEMEENTE	JAARLIJKSE HUUR- BIJDRAGE GEMEENTE	INCIDENTELE BIJDAGEN
<b>Noord Oost</b>				
Dorpscentrum De Aw Sjaol	x		€ 13.487,27	
Gemeenschapshuis Haarderhof	x	x	€ 7.354,92	
Kapelaan Lochtmanhuis	x	x	€ 15.769,26	
Buurtcentrum Nazareth	x		€ 16.961,-	
Gemeenschapshuis Amyerhoof	x	x	€ 14.616,19	
Trefcentrum Wittevouwenveld	x	x	€ 54.583,-	
<b>Zuid Oost</b>				
Buurtcentrum Aen de Wan	x	x	€ 21.067,97	
Gemeenschapshuis Moetiara Maloekoe	x	x	€ 10.239,32	
Gemeenschapshuis De Klaeberg		x	Geen	Eigendom en exploitatie volledig in handen van particuliere stichting.
Buurtcentrum De Boeckel	x		€ 27.384,81	Exploitatie wordt sinds 2013 gedaan door Trajekt. In dat jaar heeft Trajekt een eenmalige investering in het gebouw gedaan van €400.000,-. In 2008 heeft de gemeente na aanhoudende exploitatieproblemen een gebouwelijke aanpassing gedaan ter grootte van € 1 mln.
<b>SUBTOTAAL HUURBIJDRAGE GEMEENTE</b>			€ 202.557,39	
<b>SUBTOTAAL ADMINI-STRATIEKOSTEN</b>		€ 79.337,-		
<b>TOTAAL STRUCTURELE KOSTEN GEMEENTE</b>			€ 281.894,39	

## 2.3 Multifunctionele accommodaties

In het begin van de eenentwintigste eeuw zijn in Maastricht drie multifunctionele accommodaties (MFA's) gebouwd; De Letterdoes (Wyckerpoort), La Bellettsa (Heugemerveld) en Centre Manjefiek Malberg. In deze MFA's werden verschillende maatschappelijke functies en instellingen gebundeld op een centrale plek. Doel was op een efficiënte manier gebruik te maken van de beschikbare ruimte en inhoudelijke samenwerking tussen organisaties te stimuleren. Naast scholen werden in de MFA's ook voorzieningen aangeboden voor bijvoorbeeld kinderopvang, welzijnswerk, buurtactiviteiten en bibliotheekwerk.

### **De Letterdoes en La Bellettsa**

De Letterdoes en La Bellettsa zijn als eerste opgeleverd in respectievelijk mei 2002 en november 2002. Ontwikkeling van de complexen heeft in nauwe samenwerking tussen de gemeente en woningcorporatie Servatius plaatsgevonden. De Letterdoes is in het hart van Wyckerpoort gebouwd als onderdeel van de eerste herstructureringsprojecten in het kader van de wijkenaanpak. In het gebouw hebben basisschool De Letterdoes, kinderopvang en welzijnsorganisatie Trajekt hun vaste plek. Daarnaast is er een ruime sportzaal in het gebouw aanwezig, en enkele multifunctionele ruimtes voor sociaal-maatschappelijke activiteiten. Het gebouw is modern en van grote kwaliteit, het gebruik door de buurt is echter vanaf het begin tegengevallen. De sociale binding met de buurt is zwak te noemen. Als reden noemen buurtbewoners en verenigingen de gevraagde huur en het andere aanbod van maatschappelijk vastgoed in de naaste omgeving.

La Bellettsa is centraal gelegen in Heugemerveld vlak naast de kerk en het winkelcentrum. De MFA biedt vaste huisvesting aan basisschool de Poort, een peuterspeelzaal en Trajekt. Daarnaast heeft het gebouw een gymzaal en enkele multifunctionele ruimtes die zijn bedoeld voor het verenigingsleven van Heugemerveld. De insteek bij de bouw van het complex was dat het tegen zo minimaal mogelijke kosten gerealiseerd moest worden. Al snel na de ingebruikname werden de consequenties hiervan manifest. Met name op de multifunctionele ruimtes is bezuinigd tijdens de bouw; de ruimtes waren klinisch en zakelijk ingericht. Het ontbrak aan huiselijkheid en warmte.

Daarnaast waren er aanpassingen nodig aan de keukenvoorziening, horeca en de gymzaal (afdekvloer voor niet-sportgerelateerde activiteiten). In nauw overleg met de verenigingen is vrij snel na de opening van het gebouw besloten tot een aanvullende investering. De additionele kosten hiervan ter grootte van € 200.000,- werden gelijkmatig verdeeld onder de gemeente en Servatius. Desondanks hebben inwoners en verenigingen van Heugemerveld de multifunctionele accommodatie La Bellettsa in de afgelopen jaren nooit in de armen heeft gesloten als ontmoetingsruimte. De huidige gebruikers zijn onvoldoende tevreden over de wijze waarop het gebouw voldoet aan de eisen die er aan wordt gesteld. Tegelijkertijd zijn aanpassingen aan La Bellettsa kostbaar en heeft het gebouw nu al te maken met structurele exploitatietekorten. Samen met de buurt wordt bekeken welke oplossingen mogelijk zijn.

### **Centre Manjefiek Malberg**

Na de bouw van de eerste twee MFA's is in het kader van het [buurtontwikkelingsplan Manjefiek Malberg](#) een derde MFA gebouwd: Centre Manjefiek Malberg. In dit gebouw zijn een gemeenschapshuis, twee basisscholen, een gymzaal en diverse ruimtes voor Trajekt, peuterspeelzaalwerk en kinderopvang aanwezig. Het gebouw ligt bewust in het winkelgebied en vormt op die manier een van de ontmoetingsplekken als beschreven in de structuurvisie. Deze MFA is door de gemeente ontwikkeld, na evaluatie van de eerste twee MFA's. De exploitatie van het gebouw is in handen van een exploitatiestichting waarin de gebruikers verenigd zijn. Voor exploitatietekorten staat de gemeente Maastricht garant, in tegenstelling tot de andere twee MFA's betaalt de gemeente hiervan jaarlijks het volledige bedrag. In de afgelopen jaren blijkt telkens een bijdrage van de gemeente nodig. Medio 2014 zijn de twee basisscholen in het gebouw samengevoegd tot het kindcentrum Manjefiek. Als gevolg daarvan is de leegstand in het gebouw groter geworden. Getracht wordt deze leegstand te verhuren om de exploitatietekorten zoveel mogelijk te beperken.

### **Exploitatiebijdragen gemeente**

Al in 2003 heeft een eerste evaluatie plaatsgevonden van de werking van De Letterdoes en La Bellettsa. Ten tijde van de bouw bestond de veronderstelling dat een wijkcombinatiegebouw goedkoper zou zijn qua investeringen en exploitatie dan afzonderlijke gebouwen. Uit de exploitatie bleek het tegendeel; exploitatie en bouw vielen beide duurder uit.

Daarnaast bleken door de huurprijzen gebruikers weg te lopen, en het gebruik van de gymzaal en multifunctionele ruimtes tegen te vallen. In de oorspronkelijke opzet werd uitgegaan van aanloopproblemen en tijdelijke bijdragen in de exploitatietekorten. In de afgelopen jaren blijken de tekorten echter structureel te zijn, en fors op te lopen. Gemiddeld komen de tekorten over de afgelopen jaren boven de € 100.000,- uit. Servatius is verantwoordelijk voor beheer en exploitatie van De Letterdoes en La Belletsa. De gemeente heeft bij de bouw afgesproken jaarlijks een bijdrage te doen van 50% in de (eventuele) exploitatietekorten. Voor Centre Manjefiek Malberg is de gemeente volledig aansprakelijk voor de exploitatietekorten op het gebouw.

	EIGENDOM	EXPLOITATIETEKORTEN			
		2010	2011	2012	2013
De Letterdoes	Servatius	€ 13.879,41	€ 27.665,-	€ 59.916,-	€ 45.884,-
La Belletsa	Servatius	€ 21.6401,12	€ 1.406,61	€ 48.284,-	€ 51.078,-
Centre Manjefiek Malberg	Gemeente	€ 49.809,-	€ 24.378,-	€ 21.951,-	€ 42.280,-
<b>TOTAAL TEKORT</b>		<b>€ 85.328,53</b>	<b>€ 53.439,61</b>	<b>€ 130.151,-</b>	<b>€ 139.242,-</b>
<b>KOSTEN GEMEENTE</b>		<b>€ 67.568,77</b>	<b>€ 38.908,81</b>	<b>€ 76.051,-</b>	<b>€ 90.761,-</b>

## 2.4 Buurtbröks

Door het teruglopen van voorzieningen in een aantal wijken zijn er minder winkels, scholen en kerken. Om buurtbewoners op een laagdrempelige manier elkaar te laten ontmoeten is Trajekt een aantal jaar geleden gestart met [buurtbröks](#). Een buurtbrök is geen winkel, geen buurthuis, geen café, maar iets er tussen in. Een buurtbrök is er om binnen te lopen; het is een soort gezelligheidswinkel voor buurtbewoners, die op kleine schaal producten en diensten voor de buurt aanbiedt. Mensen kunnen er terecht voor een kop koffie, een stuk vlaai of een broodje, het lezen van de krant of een tijdschrift en voor computer of internet. Maar ook voor cursussen, spelletjes en andere (groeps)activiteiten. Het blijkt een succesvolle manier om eenzaamheid in buurten tegen te gaan, waarbij buurtbewoners zoveel mogelijk zelf hun buurtbrök draaien.

	VRIJWILLIGERS TOTAAL	BEZOEKERS TOTAAL	AANTAL DA- GEN GEOPEND	BEZOEKERS GEMIDDELD PER DAG
<b>Wyckerpoort</b>				
2011	540	4921	208	23.7
2012	495	4205	213	19.7
2013	Niet volledig	3847	210	18.3
<b>Pottenberg</b>				
2011	1097	4613	190	24.3
2012	1203	6118	220	27.8
2013	1089	6744	217	31.1
<b>Malpertuis</b>				
2011	324	2103	171	12.3
2012	319	2172	172	12.6
2013	273	2266	178	12.7
<b>Blauwdorp Mariaberg</b>				
2011	221	1761	151	11.7
2012	427	1486	178	8.3
2013	569	1717	205	9.3

Op dit moment zijn er 4 buurtbröks in Maastricht, in Malpertuis, Pottenberg, Wyckerpoort en Mariaberg. De buurtbewoners zijn zelf verantwoordelijk voor een goede organisatie en uitvoering van hun buurtbrök. Welzijnsorganisatie Trajekt stelt daarbij een coördinator beschikbaar, die de buurtbewoners ondersteunt bij het draaiend houden van de buurtbrök. Het aanbod van activiteiten verschilt per locatie. De buurtbröks zijn op dit moment gehuisvest in leegstaande (winkel)panden van de woningcorporaties Servatius en Woonpunt. De woningcorporaties brengen daarvoor (voorlopig) geen kosten in rekening. Om een beeld te krijgen van de deelname aan de buurtbröks, heeft Trajekt bezoekersaantallen bijgehouden in de afgelopen jaren. Hieronder worden de jaarcijfers per buurtbrök weergegeven.



Overigens zijn er in de laatste jaren ook buiten Trajekt om tal van initiatieven in Maastricht waarbij burgers zelf een kleinschalige ontmoetingsplek draaiende (willen gaan) houden, zoals de ontmoetingsruimte annex koffiehuis en jongerencentrum 't Heegenerke in het buurtcentrum De Boeckel in De Heeg en het jeugdthunk MidTown22 in Limmel/Nazareth. De gemeente ondersteunt ook deze initiatieven waar mogelijk door mensen en organisaties met elkaar in contact te brengen.

## 2.5 Kinderboerderijen

Naast de eerdergenoemde accommodaties draagt de gemeente bij aan een andere categorie gemeenschapsvoorzieningen; de kinderboerderijen. Op het eerste gezicht lijken deze kinderboerderijen een wat vreemde eend in de bijt in dit uitvoeringsbeeld. Echter, de functie van deze locaties is meer en meer vergelijkbaar met die van de andere gemeenschapsvoorzieningen; het bieden van ruimte voor ontmoeting. Deze accommodaties ontwikkelen zich steeds meer tot algemene voorzieningen. Zeker in het licht van de nieuwe verantwoordelijkheden vanuit de drie decentralisaties is het logisch om ook deze accommodaties te bekijken. De gemeente Maastricht heeft geen beleidskader voor kinderboerderijen in de stad. De betreffende gebouwen zijn eigendom van de gemeente Maastricht, de exploitatiestichtingen betalen daar kostprijsdekkende huur voor. Bij één van de kinderboerderijen doet de gemeente een structurele bijdrage. In alle gevallen wordt incidenteel bijgedragen aan de instandhouding van de kinderboerderijen.

### **Kinderboerderij Daalhoeve**

[Kinderboerderij Daalhoeve](#) is gevestigd in Daalhof, in een oude hoeve uit 1936 met traditionele cour en daaromheen stallen en kleine weilanden. Daalhoeve wordt hoofdzakelijk gedraaid door vrijwilligers en trekt jaarlijks tienduizenden bezoekers, bewoners en kinderen uit Daalhof zelf maar ook uit de omliggende wijken. Boerderij Daalhoeve is uitgegroeid tot meer dan een drukbezochte kinderboerderij, waar kinderen kennis maken met de natuur. Het is inmiddels ook een belangrijke ontmoetingsplaats voor de buurt. Bezoekers treffen elkaar in de horecaruimtes binnen en buiten. Daalhoeve is daarnaast een centrum voor maatschappelijke participatie. Op de boerderij werken cliënten van diverse maatschappelijke instellingen voor onder meer verstandelijk gehandicapten, ex-gedetineerden en moeilijk lerende kinderen.

Tot 2013 werd kinderboerderij Daalhoeve beheerd door het Centrum voor Natuur- en Milieu-educatie Maastricht (CNME). Vanwege bezuinigingen moest het CNME de kinderboerderij op dat moment afstoten. Actieve buurtbewoners startten vervolgens een werkgroep op en maakten een plan voor doorstart van de kinderboerderij. Deze wordt nu geëxploiteerd door de onafhankelijke 'stichting boerderij Daalhoeve' met inzet van vrijwilligers. Het plan voorziet in het handhaven van de kinderboerderij, met de toevoeging van nevenfuncties om de boerderij een solide financiële basis te geven. Zo is er een leslokaal gemaakt, is de voormalige stal verbouwd tot horecaruimte en zijn speeltoestellen aangeschaft.

Het aantal activiteiten is uitgebreid, wat heeft geleid tot een toename van het aantal bezoekers. Om een 'warme overdracht' van de kinderboerderij te waarborgen, heeft de gemeente een tijdelijke financiële bijdrage afgesproken van € 152.602,- voor de periode 2012-2015.

### **Kinderboerderij De Heeg**

[Kinderboerderij De Heeg](#) is gelegen in Maastricht Zuidoost en heeft de beschikking over 6 hectare grond. De kinderboerderij heeft verschillende dierenweiden, een knuffelwei, natuurspeeltuin, de stallen en een vlindertuin met kikker- en salamandervijver. De kinderboerderij heeft beperkte mogelijkheden voor ontmoeting met een terras dat in de zomermaanden is geopend en een aantal recent geplaatste speeltoestellen. In de bovenruimte van het gebouw is een ruimte beschikbaar voor kleinere activiteiten (ongeveer 50 m<sup>2</sup>). Daarnaast heeft de kinderboerderij een eigen winkeltje 'de zeute inval' waar versnaperingen en seizoensgebonden producten verkocht worden. Kinderboerderij De Heeg is de enige boerderij die voor haar activiteiten structureel een subsidie ontvangt van de gemeente Maastricht. Afgelopen jaar heeft de kinderboerderij een doorstart gemaakt met een nieuw bestuur dat probeert tot een toekomstbestendige opzet te komen. Ter ondersteuning van de doorstart heeft de gemeente eenmalig € 10.000,- toegezegd.

### **Kinderboerderij Limmel**

In tegenstelling tot de andere twee kinderboerderijen is de [kinderboerderij in Limmel](#) een kleinere voorziening op buurtniveau. De kinderboerderij heeft geen openbare ontmoetingsruimte, enkel een dierenweide met bijbehorende stal en een aantal speeltoestellen. In de afgelopen jaren (2012-2014) heeft het buurtplatform via de buurtbudgetten een bedrag van € 13.287,25 ontvangen voor de boerderij. Daarnaast is via Buurtbeheerbedrijven Maastricht een aantal

mensen werkzaam op de kinderboerderij. Kortgeleden is vanuit de buurt een stichting opgericht voor de kinderboerderij. De verdere ontwikkeling van de boerderij wordt bekeken in samenhang met de ontwikkelingen van het omliggende terrein en ontwikkeling van Buitengoed Geul en Maas. De ontwikkeling van de kinderboerderij, Hoeve Rome (nu voetbalkantine) en het buurtpark wordt in gezamenlijkheid met de buurt en andere partijen onderzocht en uitgewerkt.

	HUUR- PRIJS PER JAAR	JAARLIJKSE BIJDRAGE GEMEENTE	INCIDENTELE BIJDRAGEN
Kinderboerderij Daalhoeve	€ 13.47,96	Geen	Tijdelijke gemeentelijke bijdrage van € 152.602,- voor periode 2012 - 2015. Daarna moet de exploitatie van de kinderboerderij volledig zelf worden gedragen.
Kinderboerderij De Heeg	€ 7.863,38	€ 14.539,-	In 2014 is € 10.000,- subsidie toegekend als bijdrage in de doorstart van de kinderboerderij.
Kinderboerderij Limmel	€ 165,-	Geen	In 2012 - 2014 in totaal bedrag van € 13.287,25 ontvangen vanuit de buurtbudgetten.

## 2.6 Kwaliteit van de gebouwen

Het onderhoud van het vastgoed gebeurt binnen de gemeente op basis van meerjaren onderhoudsplanningen die zijn vastgelegd in een geautomatiseerd systeem. Van het vastgoed is hierin vastgelegd wat de staat van onderhoud is en wat er jaarlijks dient te gebeuren om zoveel mogelijk conditiescore 3 (volgens de NEN-norm 2767) te kunnen aanhouden. Conditiescore 3 betreft een redelijke kwaliteit waarbij incidenteel storingen kunnen optreden. Bij het reguliere (eigenaars)onderhoud wordt rekening gehouden met het feit dat de gemeente duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan.

In het laatste kwartaal van 2014 is een herinspectie voor de onderhoudssituatie van een aantal panden gestart. Daarmee zal in 2015 de gehele portefeuille zijn geactualiseerd in de meerjaren onderhoudsplanning. De gemeente zet zich sinds de laatste jaren extra in voor duurzaam onderhoud. Zo wordt bij reguliere vervangingen van bijvoorbeeld c.v.-ketels en daken waar mogelijk met huurders in overleg getreden om aanvullend duurzame maatregelen toe te passen. Verder worden regelmatig inspecties uitgevoerd van onder meer asbest en elektra (op basis van NEN-norm 3140).

## 2.7 Energieverbruik en duurzaamheid

Een van de grote kostenposten voor gemeenschapshuizen is het energieverbruik. Vanuit de ambitie om de kosten voor energie omlaag te krijgen is in 2013 gestart met een pilot bij drie gemeenschapshuizen: Trefcentrum Wittevrouwenveld, De Boeckel en 't Ruweel. Daarbij zijn de genoemde gemeenschapshuizen aangesloten bij het raamcontract van de gemeente Maastricht voor de inkoop van elektra en gas. Zo is een besparing voor de gemeenschapshuizen gerealiseerd van honderden euro's per jaar. Bijkomend voordeel is dat de geleverde elektra en gas in het raamcontract 100% groen is.

Mogelijke vervolgstap van de pilot zou zijn om in het kader van het Lokaal Energieakkoord te verkennen met de gemeenschapshuizen welke mogelijkheden er zijn het energieverbruik terug te brengen. Daarnaast is het mogelijk om ook de andere gemeenschapshuizen te laten aansluiten bij het raamcontract van de gemeente Maastricht. Daarmee wordt naar verwachting een besparing voor de gemeenschapshuizen gerealiseerd. Omdat de geleverde elektra en gas in het raamcontract 100% groen is, is een bijkomend voordeel dat er een flinke bijdrage wordt geleverd aan het duurzamer maken van de energiehuishouding van de stad.

### 3. Huidig beleidskader gemeente Maastricht

Het creëren van ruimte voor sociale ontmoeting is een fundamentele taak voor de lokale overheid. Deze taak vergt continue aandacht. Immers, behoeften van burgers zijn dynamisch en voorzieningen hebben een meer statisch karakter. Deze spanning noopt regelmatig tot heroverweging en herinrichting van de voorzieningen en het daaraan ten grondslag liggende beleid. Binnen de wettelijke kaders en de beginselen van goed bestuur, hebben gemeentelijke overheden een grote mate van beleidsvrijheid om zelf invulling te geven aan de positionering van maatschappelijk vastgoed. De wijze waarop een gemeente deze beleidsvrijheid invult, kan van gemeente tot gemeente en tussen verschillende beleidsperiodes verschillen.

Binnen de gemeente Maastricht - en de rest van Nederland - zijn de gemeenschapsvoorzieningen een regelmatig terugkerend thema. Soms wordt deze discussie op hoofdlijnen gevoerd, zoals bij de structuurvisie, vaker komt het onderwerp in de vorm van incidenten bij individuele gemeenschapshuizen op de agenda. Het ontbreekt de gemeente aan een eenduidige visie op dit onderwerp. Als onderdeel van de [integrale aanpak maatschappelijk vastgoed](#) is het wenselijk dit te ontwikkelen.

In dit hoofdstuk schetsen we de huidige beleidsdocumenten die direct van invloed zijn op de gemeenschapsvoorzieningen. Doel daarvan is een overzicht te geven van de relevante besluitvorming op dit onderwerp. Onderstaande documenten zijn dan ook de documenten die momenteel het beleid vormen van de gemeente Maastricht. Dat betekent niet automatisch dat deze beleidskaders ook in de toekomst bepalend zullen zijn. In het participatieproces voor de gemeenschapsvoorzieningen bekijken we namelijk met open vizier of de huidige beleidskaders nog actueel zijn. De Raad is vervolgens aan zet om te concluderen of aanpassing van deze kaders gewenst is.

#### 3.1 Samenhangend beleid voor 3 decentralisaties / Transformatie sociaal domein (2014)

Per 1 januari 2015 hebben gemeenten grote nieuwe taken en taakstellingen in het sociale domein gekregen, in de vorm van drie nieuwe wetten: de Jeugdwet, de Wmo 2015 en de Participatiewet. De zes gemeenten in Maastricht-Heuvelland hebben deze [beleidskaders in gezamenlijkheid voorbereid](#). Een van de belangrijkste redenen om te decentraliseren (en daaraan grote taakstellingen te koppelen) is dat gemeenten meer dan de landelijke overheid in staat zijn om de gegroeide verkokering en versnippering van de verzorgingsstaat tegen te gaan. Dit leidt ertoe dat de gemeenten dan ook actief werken aan het verbinden van deze kokers. Daarbij dient de (leef)wereld van de burger leidend te zijn. Het is namelijk bij individuen, in gezinnen, dorpen en wijken dat de verschillende kokers van het systeem bij elkaar komen. De wenselijke verbinding tussen de verschillende domeinen kunnen we vormgeven door uitgangspunten voor een samenhangende, sociaal-domeinbrede ontwikkeling te formuleren:

- We kiezen fundamenteel voor burgerkracht en actief burgerschap: burgers worden in positie gebracht om hun eigen plannen te maken en te regisseren, waarbij burgers waar mogelijk (co-)producent van de oplossing zijn. Plannen waarbij niet algemeen beschikbare publieke inzet nodig is, worden beoordeeld vanuit een 'gekanteld' perspectief.
- We werken vanuit één gezin, één plan, één regisseur.
- We versterken burgerkracht door ruimte voor initiatief te maken en daarvoor middelen te reserveren en door vrijwilligers en mantelzorgers nog beter te ondersteunen.
- Van burgers die publieke ondersteuning gebruiken eisen wij om zich minimaal in te zetten voor het succes van deze ondersteuning; daarnaast vragen wij hen om zich in te zetten voor anderen.
- We maken samen met basisvoorzieningen (scholen, verenigingen, gemeenschapsaccommodaties) plannen om hun mogelijkheden om mensen met problemen en beperkingen te kunnen bedienen te vergroten. We zien dat als een gezamenlijke verantwoordelijkheid: Waar zij in dit opzicht meer willen doen, dan op grond van hun wettelijke verantwoordelijkheid verwacht mag worden, kunnen gemeenten (mee-)financieren.
- Waar mogelijk geven we publieke voorzieningen vrij toegankelijk vorm, waar nodig op doorverwijzing en alleen in bijzondere gevallen op indicatie.

- We gaan werken met sociale teams; hier werken generalistische professionals integraal en nabij mee aan het helpen opstellen en helpen realiseren van plannen voor maatschappelijke participatie en de eventuele (passende) ondersteuning die daarbij nodig is.
- Samenwerking tussen professionals onderling en met burgers, en tussen professionele organisaties onderling en met vrijwilligersorganisaties vinden we belangrijk en wenselijk
- We herkennen de (soms) hoge kwaliteit, het innovatieve karakter en de scherpe prijs van kleine aanbieders (bv vanuit PGB's) en willen dus dat zij ook straks kansen hebben.
- De gemeente voert de regie op transitie en transformatie. Dat doen we door regie op het veld, op basisvoorzieningen, regie op tweede lijns voorzieningen en regie op individuele arrangementen te voeren. In alle drie deze domeinen bepalen we het detail-niveau van onze bemoeienis met behulp van het volgende uitgangspunt.

### 3.2 Structuurvisie 'Ruimte voor ontmoeting' (2012)

De huidige fijnmazige spreiding van de maatschappelijke voorzieningen in Maastricht qua bezetting, functionaliteit en kosten niet te handhaven. Dit is als gevolg van een andere demografische opbouw, huishoudenverdunding en gewijzigde gedragspatronen, in die omvang, ook niet meer nodig. Als Maastricht een kwalitatief acceptabele ontmoetingsfunctie wil behouden voor de toekomst, is het van belang de maatschappelijke voorzieningen in ruimtelijk opzicht te herijken en ze aan te passen aan de veranderde wensen en gedragspatronen. Uit het communicatietraject rond de problematiek van deze trends en scenario's blijkt dat aspecten als ontmoeting, kwaliteit, bereikbaarheid, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en flexibiliteit voor burgers en organisaties belangrijk zijn bij toekomstige keuzes. De bakens voor een clustering en herschikking zijn daarmee gezet.

In plaats van fijnmazigheid ligt de focus op ontmoetingsplekken, evenwichtig verspreid over de stad, aansluitend op wensen en gedragspatronen van burgers en organisaties. Voorzieningen worden waar mogelijk (en zinvol) geclusterd rondom deze ontmoetingsplekken, waardoor ze van elkaars nabijheid kunnen profiteren. Het bredere aanbod van verschillende functies versterkt de mogelijkheid van ontmoeting van burgers, een belangrijk ingrediënt voor een

leefbare stad. Het spreekt vanzelf dat gebruik gemaakt wordt van de bestaande voorzieningen en ontmoetingsplekken. De bestaande infrastructuur biedt een uitstekend netwerk waarop kan worden voortgebouwd. De prioriteit voor opschaling en clustering neemt echter niet weg, dat kleinere en flexibele voorzieningen ook bestaansrecht hebben. De toekomstige structuur van ontmoetingsplekken zal daarmee aansluiten op de gebruikspatronen van de burgers en zal ook leiden tot een evenwichtige spreiding.

Principieel moet de vraag worden beantwoord of en in welke vorm de gemeenschapshuizen nog voldoen aan de wensen/behoefte van de beoogde doelgroep. Niet elke wijk heeft behoefte aan een gemeenschapshuis en/of kan dit ook in stand houden. In de huidige praktijk blijkt ontmoeting niet altijd te gaan om een georganiseerde activiteit in een buurthuis. Een inlooplek in een woonzorgcomplex kan een zelfde (of betere) manier bieden voor sociale ontmoeting. Bijeenkomsten van een schilderclub kunnen mogelijk ook in een schoolgebouw plaatsvinden. Het bestuur en beheer van de (nieuwe) gemeenschapshuizen is een toenemend punt van zorg. Zelfs de huidige grote locaties draaien moeizaam. Problemen doen zich bij bijna alle aspecten van instandhouding voor: bestuur, organisatie en beheer, de functionaliteit van het gebouw en de onrendabele top in de financiering. Een belangrijk aspect daarin is de spanning tussen enerzijds de noodzaak van een rendabele exploitatie (leidend tot meer commerciële prijzen) en anderzijds de opdracht om een passend aanbod te bieden voor specifieke doelgroepen. Los van de ruimtelijke spreiding moet de aandacht in de komende periode met name op dit punt gericht zijn.

Voor een toekomstige ruimtelijke structuur gelden de volgende inrichtingsprincipes:

1. Een minimaal aantal grote locaties (maximaal 4), evenwichtig verspreid over de stadsdelen en de stad als totaal, aansluitende bij de ontmoetingsplekken in de wijken. Met als voorbeeld Centre Manjefiek Malberg en het Trefcentrum Wittevrouwenveld.
2. Aanvullend op de grote locaties is er ruimte voor kleinere voorzieningen. Dit kan gaan om Buurtbröks of bestaande buurtcentra, met goed functionerend beheer en exploitatie.
3. Daarnaast is ruimte voor zelfbedruipende particuliere voorzieningen welke buiten het beleid van de gemeente blijven, maar wel worden gerekend tot beschikbare voorzieningen.

### 3.3 Subsidiebeleid vrijwilligersactiviteiten ‘Meer voor elkaar’ (2014)

In het kader van de innovatieopdracht Welzijn en Zorg, de discussies rondom de verordening ‘Geld voor de Buurten’ en de aflopende middelen in het kader van het leefbaarheidsfonds is er in de zomer van 2013 een proces gestart om te komen tot één nieuwe integrale verordening voor alle vrijwilligersorganisaties welzijn en zorg en de buurtkaders. Aangezien de veranderde maatschappelijke ontwikkelingen ook vragen om sterke, onafhankelijke vrijwilligersorganisaties maakt het verbeteren van de gemeentelijke vrijwilligersondersteuning onderdeel uit van dit veranderproces. Alle 140 belanghebbende organisaties zijn nauw betrokken bij het voorbereiden van het nieuwe subsidiebeleid en het herinrichten van de vrijwilligersondersteuning. De nieuwe subsidieverordening heeft financiële consequenties voor huidige en toekomstige verenigingen en stichtingen, soms positief, soms negatief.

Onderdeel van de nieuwe opzet is ook een nieuw digitaal platform voor actief burgerschap en vrijwilligersondersteuning. Het platform bestaat uit een portal (ingang) naar verschillende webpagina’s waar algemene informatie over subsidieregeling, aanvraagformulieren, termijnen etc. te vinden zijn, maar waar ook informatie beschikbaar is over opleidingen voor vrijwilligers die door de diverse organisaties worden aangeboden. Ook een marktplaats voor het matchen van vrijwilligers, vacatures, klussen en talent maakt onderdeel uit van de portal.

### 3.4 Integraal Accommodatiebeleid ‘In de steigers’ (2005)

Op 25 juni 2005 heeft de gemeenteraad de nota ‘Integraal Accommodatiebeleid in de steigers’ (IAB) vastgesteld. Het hoofddoel van het Integraal Accommodatiebeleid (IAB) is: “Komen tot een toekomstbestendig, goed gespreid netwerk van voorzieningen waardoor de doelen van de sociale pijler worden bereikt.”. In de nota IAB zijn de uitgangspunten en kaders vastgesteld voor besluitvorming omtrent sociaal culturele accommodaties. De volgende bestuurlijke uitgangspunten zijn benoemd in het integraal accommodatiebeleid:

- Burgers en instellingen hebben in principe een eigen verantwoordelijkheid bij het zoeken van een accommodatie. De gemeente voert ruimteregie, draagt zorg voor kernvoorzieningen en steunt niet-zelfredzame groepen.
- De gemeente heeft pas een rol als het particulier initiatief niet voorziet in een accommodatiebehoefte die past binnen het gemeentelijke beleid. Niet alle huidige accommodaties worden koste wat kost open gehouden.
- Multifunctioneel gebruik van accommodaties is het uitgangspunt. De identiteit en het gewenste gebruikstijdstip geeft de gebruiker geen recht op eigen ruimte. Daartoe dienen wel zodanige voorzieningen getroffen te worden dat uitvoerbare constructiefs voor gezamenlijk gebruik ontstaan.
- De verantwoordelijkheid voor het beheer en de exploitatie van de accommodaties ligt zo veel mogelijk bij de burgers. De gemeente ondersteunt exploitanten.
- Een integraal accommodatie-aanbod wordt gerealiseerd in 3 schaalniveaus; te weten buurtniveau, stadsdeelniveau en stedelijk. In een buurtvoorziening worden primair buurtgebonden activiteiten ondergebracht. De niet buurtgebonden activiteiten worden primair (geclusterd) ondergebracht op stadsdeelniveau.
- Investerings in accommodaties (volgens het principe sober en doelmatig) die gerekend worden tot de kernvoorzieningen in de gemeenschap doet de gemeente indien is aangetoond dat reeds bestaande gebouwen niet kunnen voorzien in het gewenste aanbod. Deze extra investeringen worden additioneel afgedekt en komen niet tot uitdrukking in de gemiddelde kostprijs.

Daarnaast zijn specifiek voor de spreiding van gemeenschapsaccommodaties uitgangspunten geformuleerd. Een van de meest belangrijke besluiten is om de aangewezen gemeenschapshuizen een huisvestingssubsidie te verlenen aan de exploitant. Daarbij betaalt de gemeente de huurlasten voor de gebouwen, zodat de kosten voor het gebruik van de gemeenschapshuizen voor de gebruikers beperkt kunnen blijven. Op die manier wil de gemeente de betaalbaarheid van ruimte voor maatschappelijke activiteiten in de stad garanderen. Het verlenen van een huisvestingssubsidie aan de exploitant biedt het voordeel dat veel administratie bij exploitant, gebruikers en gemeente achterwege kan blijven. Daarmee ontstaat de volgende situatie:

- De gemeente brengt de gemiddelde kapitaallasten per m<sup>2</sup> (inclusief eigenaar-onderhoud en overige lasten) in rekening aan de exploitant/huurder. Deze ontvangt hiervoor subsidie van de gemeente op basis van in een verordening te stellen voorwaarden.
- De exploitant/huurder berekent de kosten voor de exploitatielasten (inclusief huurderonderhoud) door aan de gebruikers. De exploitatielasten leiden dus tot het werkelijk door de gebruikers te betalen tarief.
- Indien de gebruiker dit tarief alsnog niet kan betalen, de activiteiten passen binnen het gemeentelijk beleid en gebruik wordt gemaakt van een door de gemeente erkende accommodatie, kan de gemeente de gebruiker subsidiëren middels een 'huursubsidie'.
- Voor die gevallen, waarin de regeling niet voorziet, en die leiden tot een onbillijke situatie, zal een hardheidsclausule worden opgenomen.

### **Voldoende bezetting / exploitabel**

De gemeenschapshuizen moeten tenminste kostendekkend worden beheerd en geëxploiteerd. Deze kosten worden door de exploitant doorberekend aan de gebruikers in de vorm van onder andere zaalhuur. Met een te lage bezetting zijn de kosten van beheer en exploitatie door de gebruikers niet op te brengen. Of positief geformuleerd: hogere bezetting leidt tot lagere tarieven!

### **Afgestemd op vraag**

De gemeente streeft er naar een netwerk van voorzieningen aan te bieden dat afgestemd is op de vraag vanuit de buurten. De gedachte dat door aanbod te creëren er vanzelf vraag komt is al lang achterhaald. Maatwerk is het uitgangspunt. De voorzieningen zullen per buurt verschillen, afhankelijk van de vraag.

### **Schaalniveau's**

Accommodatieaanbod kent 3 schaalniveau's: voorzieningen voor buurtgebonden activiteiten (ouderen, gehandicapten en jongeren zijn belangrijke doelgroepen), voorzieningen op stadsdeelniveau die naast opvang van activiteiten uit de buurt ook toegerust zijn om wat grotere activiteiten vanuit het stadsdeel te huisvesten en stedelijke voorzieningen.

Incidentele activiteiten zijn geen legitimatie om een gemeenschapsaccommodatie in stand te houden. Hiervoor moeten andere oplossingen worden gezocht zoals het gebruik van een sporthal of het eenmalig opzetten van een tent.

### **Multifunctioneel, toekomstbestendig**

Het streven is om gemeenschapsaccommodaties zoveel als mogelijk multifunctioneel te maken. De 'identiteit' van de gebruiker geeft geen recht op eigen ruimte. De gemeente is er wel voor verantwoordelijk dat de voorzieningen ook zodanig zijn dat multifunctioneel gebruik mogelijk is.

Dit laat onverlet dat er een aantal gebruikers zullen zijn die een specifieke inrichting van een ruimte nodig hebben waardoor multifunctioneel gebruik niet mogelijk is.

In 2006 heeft een vervolgstap plaatsgevonden in de vorm van een [bestandsanalyse gemeenschapshuizen](#). Daarbij zijn alle gemeenschapshuizen in beeld gebracht, inclusief de benodigde aanpassingen aan de gebouwen en vergunningen.

### 3.5 Kadernota grond- en vastgoedbeleid (2012)

Van oudsher heeft de gemeente Maastricht een actieve rol gespeeld op de [grondmarkt en vastgoedmarkt](#). Voor vele jaren heeft Maastricht met deze actieve rol een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteitsontwikkeling van de stad. Bijgevolg is dat de gemeente eigenaar is van een grote portefeuille grond en bebouwd onroerend goed. Hierdoor was het tevens mogelijk dat impliciet een bijdrage geleverd kon worden aan andere gemeentelijke diensten, in de vorm van onder meer berekening van lage en lang niet altijd niet-kostendekkende huurtarieven bij gebruik van het vastgoed. Ook was het mogelijk maatschappelijke accommodaties en andere kwaliteitsimpulsen mee te financieren die de stad aantrekkelijker hebben gemaakt voor bewoners en bezoekers.

De laatste jaren heeft het actief grond- en vastgoedbeleid echter ook in negatieve zin consequenties gehad voor de gemeente in de vorm van financiële tegenvallers. De tegenvallers zijn in belangrijke mate toe te schrijven aan twee ontwikkelingen: de ernstige economische recessie in de afgelopen jaren en de demografische ontwikkelingen in Zuid-Limburg. De grondexploitatie-opbrengsten door middel van uitbreiding van de stad zullen in de toekomst hoogstwaarschijnlijk niet terugkeren. In het grond- en vastgoedbeleid geeft de gemeente aan op welke wijze en met welke instrumenten zij de opgave van de toekomstige ontwikkeling van de stad aan wil pakken.

Bij verhuur van maatschappelijk vastgoed is doorgaans sprake van gebruikers van het vastgoed die geen kostendekkende huur kunnen betalen. Er dient dan bepaald te worden welke huur wel kan worden betaald. Het resterende zal uit (gemeentelijke of andere) subsidies richting de gebruikers moeten worden aangevuld. Een aantal richtinggevende uitgangspunten voor het accommodatiebeleid uit de kadernota Integraal Accommodatiebeleid (2005) zijn in het grond- en vastgoedbeleid herbevestigd:

- Verhuur tegen tenminste kostendekkende tarieven
- Commerciële partijen betalen een marktconform, commercieel tarief.
- Gebruikers / huurders die een kostendekkend tarief niet kunnen betalen kunnen een 'huursubsidie' vragen aan de gemeente.

Het principe van kostendekkende exploitatie is niet van toepassing op onderwijshuisvesting. De gemeente heeft de wettelijke taak en zorgplicht om te voorzien in onderwijshuisvesting en krijgt daarvoor een budget via het gemeentefonds. Binnen die wettelijke taak zijn er sturingsmogelijkheden om zo efficiënt mogelijk in de huisvesting te voorzien.

### 3.6 Drank- en horecaverordening paracommercie (2014)

Eén van de belangrijkste inkomstenbronnen voor gemeenschapsvoorzieningen is de verkoop van drank en etenswaren. Tegelijkertijd kan oneerlijke concurrentie ontstaan tussen gemeenschapsvoorzieningen en commerciële horecabedrijven. Landelijke wetgeving gaat er van uit dat bij paracommerciële gemeenschapsvoorzieningen geen commerciële feesten worden georganiseerd die concurrerend kunnen zijn voor de reguliere horeca. En dat aan commerciële gemeenschapsvoorzieningen geen gemeentelijke subsidies worden verstrekt waardoor eveneens oneerlijke concurrentie optreedt met de zittende horeca.

De gemeente heeft een rol in het beperken van deze concurrentie en doet dat door het opstellen van een [drank- en horecaverordening paracommercie](#). Belangrijkste beslispunt is dat in paracommerciële instellingen alcohol kan worden geschonken van 2 uur voor de eerste activiteit tot uiterlijk 2 uur na de laatste activiteit. En dan nog alleen aan personen ouder dan 18 jaar die bij de activiteit zijn betrokken. Het verlenen van een ontheffing is gemotiveerd mogelijk. Daarnaast is een belangrijke bepaling dat er tijdens feesten van persoonlijke aard geen alcohol mag worden geschonken in de gemeenschapshuizen met een paracommerciële vergunning. Daarmee worden de mogelijkheden van feesten en bijeenkomsten als inkomstenbron voor gemeenschapsvoorzieningen beperkt. Tegelijkertijd blijft het mogelijk om voor de 'eigen gebruikers' drank en etenswaren aan te bieden als onderdeel van de ontmoetingsfunctie.

In Maastricht is in overleg met Koninklijke Horeca Nederland een regeling vastgesteld. De afspraak is gemaakt dat de gemeente terughoudend is met het verstrekken van ontheffingen voor de genoemde beperkingen. Ook is de afspraak gemaakt dat bij klachten omtrent onevenredig commercieel gebruik van paracommerciële instellingen, de gemeente ingrijpt. Van de ontheffingsmogelijkheid is door de gemeente daardoor sinds de invoering slechts éénmaal gebruik gemaakt. In de praktijk werkt de tot nu toe gehanteerde beleidsregel tot tevredenheid. Er zijn geen klachten over de gehanteerde schenktijden. In enkele bijzondere gevallen is maatwerk afgesproken en in uitzonderingsgevallen kan ontheffing worden verleend. Er is op dit moment geen reden om in de wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het geldende beleid.



