

Hospitality Consultants



Benchmark
Gemeenschapshuizen
Maastricht
20 januari 2015

Aan
Gemeente Maastricht
T.a.v. Dhr. B. Loeffen
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Van
Hospitality Consultants
Smallepad 13 – 15
Postbus 2186
3800 CD AMERSFOORT

Auteurs
Dick Leijen
Alexander Muller
Emmy van Montfoort

Project
Benchmark Gemeenschapshuizen Maastricht

Betreft
Eindrapportage

Ons kenmerk
144.032/RA140706.do1/EM/MK

Datum
Amersfoort, 20 januari 2015

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Introductie	5
1.2	Opdracht	5
1.3	Werkwijze en verantwoording	6
2	De staat van de gemeenschapshuizen	7
3	Het aanbod	9
3.1	Het aantal gemeenschapshuizen en ligging	9
3.2	Het oppervlak totaal	9
3.3	Het oppervlak per stadsdeel	10
3.4	Het oppervlak naar wijkkarakter	11
4	De bezetting	13
4.1	De bezetting totaal	13
4.2	De bezetting naar stadsdelen	14
4.3	De bezetting naar wijkkarakter	16
4.4	De kwaliteit van de bezetting	19
4.5	De functie naar stadsdelen	20
4.6	De functie naar wijkkarakter	22
5	Het gebruik	24
5.1	Bereik	24
5.2	Leeftijdsgroepen	26
5.3	Animo	29
6	Beheer	31
6.1	Inleiding	31
6.2	De top tien	31
6.3	Knelpunten	31
6.4	Vrijwilligers	31
6.5	Concurrentie	32
6.6	Bestuurskracht	32
6.7	Beheervormen	32
6.8	Financieel	32
6.9	Accommodatie	32
7	Exploitatieresultaten	33
7.1	De dekkingsgraad	33
7.2	Barinkomsten	36
7.3	Energie	37
8	Trends en ontwikkelingen	39
8.1	De bevolking	39
8.2	Accommodatiebeleid en rol overheid	41
8.3	Het beheer van accommodaties	42
8.4	Wet- en regelgeving & financiën	43

1 Inleiding

1.1 Introductie

In de gemeente Maastricht zijn 20 gemeenschapshuizen en drie multifunctionele accommodaties (MFA's) gevestigd, verspreid over de stad. Naast deze accommodaties zijn er ook nog tal van andere accommodaties die een functie vervullen voor ontmoeting en voor verenigingen. Gedacht moet worden aan gemeenschappelijke ruimten in zorginstellingen, welzijnsinstellingen, sportkantine en bij commerciële verhuurders.

De gemeenschapshuizen staan al vele jaren onder druk. De combinatie van overcapaciteit, stijgende exploitatiekosten, teruglopende bezettingsgraden en bestuursproblemen lijkt een bedreiging voor de continuïteit van deze accommodaties. De gemeente draagt via de kapitaallasten bij vrijwel alle gemeenschapshuizen fors bij aan de exploitatie en is verantwoordelijk voor (een deel van het) beheer en onderhoud aan de meeste gebouwen.

De gemeente Maastricht is een project gestart om te komen tot een toekomstbestendige structuur van de gemeenschapshuizen. Dit project bestaat uit meerdere stappen. De gemeente Maastricht heeft een uitvoeringsbeeld opgesteld. Doel daarvan is de gemeenteraad te ondersteunen bij haar kaderstellende rol. Onderdeel van dit uitvoeringsbeeld is een benchmark met minimaal drie vergelijkbare gemeenten uit Limburg.

In dit kader heeft de gemeente Maastricht Hospitality Consultants gevraagd een inventarisatie en benchmark uit te voeren. De inventarisatie van/benchmark naar gemeenschapshuizen bevat de volgende onderdelen:

- bezettingscijfers;
- beheer en concurrentie;
- financiële situatie (waaronder afhankelijkheid van drankinkoop).

1.2 Opdracht

De volgende opdracht is uitgevoerd:

1. Inventariseer de huidige situatie van de gemeenschapshuizen in Maastricht voor wat betreft:
 - Bezettingscijfers:
 - De gebruikersgroepen, uitgesplitst naar type gebruiker (welke functie vervullen zij, zijn het maatschappelijke of commerciële gebruikers, de frequentie van het gebruik);
 - De bezettingsgraad per ruimte per dagdeel, waarbij de bezettingsgraden worden vergeleken met die in andere gemeente;
 - Bereik en animo, waarbij het gebruik van de gemeenschapshuizen is beoordeeld.
 - Beheer:
 - Beheervorm
 - Bestuurskracht
 - Concurrentie in omgeving
 - Financiële situatie:
 - Inkomsten exploitatie
 - Kosten exploitatie (afhankelijkheid van drankinkoop en energiekosten gebouwen)
 - Exploitatieresultaat/dekkingsgraad
2. Vergelijk en beoordeel de Maastrichtse bezetting, het beheer en de financiële situatie met minimaal drie vergelijkbare gemeenten (bij voorkeur in Limburg).

3. Rapporteer de resultaten van de inventarisatie voor alle gemeenschapshuizen tezamen en per individueel gemeenschapshuis.
4. Geef een algemene beschrijving van trends en ontwikkelingen op het gebied van gemeenschapshuizen:
 - demografische veranderingen;
 - accommodatiebeleid en rol overheid;
 - relevante wet- en regelgeving en financiën.

1.3 Werkwijze en verantwoording

Gestart is met het bestuderen van het beschikbare materiaal over de gemeenschapshuizen van de gemeente Maastricht. Het betrof gegevens over bijvoorbeeld de oppervlakten, de verhuurbare ruimten, etc. Vervolgens is met de bestuursleden/beheerders van alle gemeenschapshuizen een gesprek gevoerd. Tijdens dat gesprek is de bezetting van de accommodaties gedetailleerd in kaart gebracht, is gesproken over de wijze van beheer, de bestuurskracht en over de knelpunten die men ervaart in beheer en exploitatie.

Alle geïnventariseerde gegevens zijn vervolgens opgenomen in een factsheet. Deze factsheets zijn vervolgens – ter controle – verstuurd naar de bestuurders/beheerders. De eventuele opmerkingen van de bestuurders/beheerders zijn verwerkt¹.

Vervolgens zijn per gemeenschapshuis analyses gemaakt, die vervolgens zijn gebruikt voor de overall analyse van alle gemeenschapshuizen in Maastricht. Het aanbod van gemeenschapshuizen, het gebruik en de bezetting en de exploitatieresultaten zijn geanalyseerd en beoordeeld. Deze cijfers zijn vergeleken met die van vijf andere gemeenten in Limburg. Al deze informatie is in deze rapportage samengevat weergegeven. De factsheets per gemeenschapshuis (incl. analyse) zijn als bijlage toegevoegd aan deze rapportage, maar zijn niet openbaar.

¹ Er is nog één gemeenschapshuis dat nog geen reactie heeft gegeven op de factsheets.

2 De staat van de gemeenschapshuizen

De “staat van de gemeenschapshuizen” in Maastricht is er één met twee gezichten. Er is onmiskenbaar sprake van een aantal sterke punten in het gebruik en het beheer van deze maatschappelijke voorzieningen. Echter, tegelijkertijd zijn er zwakke punten en bedreigingen.

De sterke punten

In zijn algemeenheid geldt dat de gemeenschapshuizen in Maastricht voldoende tot goed worden gebruikt. De meeste gemeenschapshuizen kennen een voldoende tot goede bezetting, het aandeel van de inwoners dat gebruik maakt van de voorzieningen is hoger dan elders en inwoners bezoeken de accommodaties ook vaker dan elders.

Sociaal-culturele verenigingen en wijk- en buurtverenigingen blijken hun weg nog goed te kunnen vinden naar de gemeenschapshuizen en daarmee vervullen de accommodaties nog altijd (een deel van) hun oorspronkelijke functie. Het gebruik door deze verenigingen is de afgelopen jaren (sterk) teruggelopen, maar de besturen hebben kans gezien deze daling te compenseren door andere gebruikers aan te trekken. Daarmee is de bezetting op peil gebleven en zijn de accommodaties behouden voor de gemeenschap.

Als laatste geldt dat bestuurders overwegend tevreden zijn over de bouwkundige toestand en de functionaliteit van de accommodaties, al zijn er bij een aantal bestuurders enkele wensen. Bovendien is het afgelopen decennium geïnvesteerd in nieuwe multifunctionele accommodaties in wijken die meer aandacht verdienen.

De andere kant van de medaille

Het gebruik van de gemeenschapshuizen door de traditionele sociaal-culturele verenigingen is in de meeste gemeenschapshuizen de laatste jaren (sterk) gedaald. Deze verenigingen hebben te kampen met een dalend ledenaantal, met vergrijzing van het ledenbestand en een stagnerende aanwas onder de jeugd. Daarmee is het aantal activiteiten dat deze verenigingen huisvesten in de gemeenschapshuizen gedaald en is de bezetting onder druk komen te staan.

Het is een goede prestatie van de besturen en beheerders van de gemeenschapshuizen dat zij die daling in de bezetting (deels) hebben kunnen compenseren met andere activiteiten. Die andere activiteiten hebben vaak ook een maatschappelijke waarde, maar hebben (veel) minder relatie met de wijken en buurten dan de verenigingsactiviteiten (de leden/deelnemers zijn afkomstig uit de hele stad of zelfs regio), hebben het karakter van sport en recreatie of zijn (semi)-commerciële activiteiten. Daarmee hebben sommige gemeenschapshuizen zich ontwikkeld tot meer allround zalencentra die voor een deel activiteiten huisvesten die in principe in elke willekeurige accommodatie of commercieel bedrijf gehuisvest hadden kunnen worden. Deze ontwikkeling kan op zichzelf niet veroordeeld worden, maar staat haaks op de buurtgebondenheid en het maatschappelijk karakter van de gemeenschapshuizen.

Ondanks de voldoende tot goede bezettingsgraden in Maastricht, wordt het merendeel van de accommodaties niet kostendekkend geëxploiteerd. Van de gemeenschapshuizen die inzicht hebben verschaft in hun exploitatieresultaten weten slechts zes kostendekkend te exploiteren. De meeste gemeenschapshuizen worden geëxploiteerd met een beperkt tot fors verlies. Oorzaken zijn overcapaciteit (sommige accommodaties zijn eenvoudigweg te groot om kostendekkend te kunnen exploiteren), de draagkracht van de inwoners van de wijk of een combinatie van beiden.

Dit gegeven, in combinatie met toenemende bestuursproblemen, baart zorgen over de toekomstbestendigheid van de gemeenschapshuizen. Het behouden van voldoende vrijwilligers blijkt lastig en het vinden van bestuursleden nog lastiger. Deze dalende bestuurskracht mag beslist als een bedreiging worden opgevat.

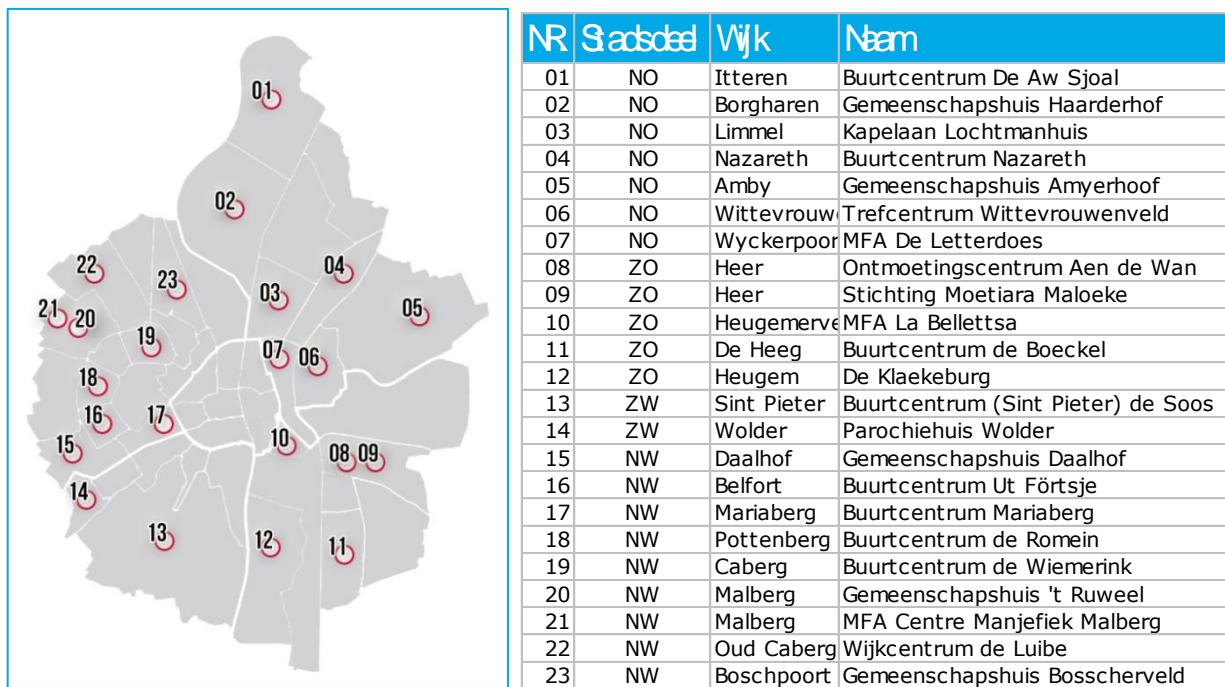
Dit samenvattende beeld wordt in de komende hoofdstukken nader toegelicht en onderbouwd. Achtereenvolgens komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Het aanbod
- De bezetting
- Het gebruik
- Het beheer
- Exploitatieresultaten
- Trends en ontwikkelingen

3 Het aanbod

3.1 Het aantal gemeenschapshuizen en ligging

De gemeente Maastricht kent zijn 20 gemeenschapshuizen en drie multifunctionele accommodaties (MFA's). In de volgende afbeelding zijn de gemeenschapshuizen grafisch weergegeven. Er is één gemeenschapshuis dat niet deel heeft genomen aan dit onderzoek. Het betreft het gemeenschapshuis in de wijk Boschpoort. Dit gemeenschapshuis zit midden in een verbouwing waardoor het bestuur geen tijd vrij kon maken om een afspraak in te plannen.



Figuur 1 Gemeenschapshuizen Maastricht

3.2 Het oppervlak totaal

Van alle gemeenschapshuizen is het totale Bruto Vloeroppervlak in kaart gebracht. Met het Bruto Vloeroppervlak (BVO) wordt de oppervlakte van het gemeenschapshuis of het deel van het gebouw met een gemeenschapshuisfunctie bedoeld, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van het gebouw (NEN 2580), ook wel de oppervlakte van de footprint van het gemeenschapshuis. In totaal bedraagt het Bruto Vloeroppervlak van alle Maastrichtse gemeenschapshuizen 21.030 m². Het Bruto Vloeroppervlak betreft uitgedrukt in een oppervlak per inwoner van Maastricht 0,17 m² per inwoner.

m2 BVO	Inwoners	BVO per Inwoner	Aantal wijken	Aantal buurten
21.030	122.470	0,17	38	44

Tabel 1 Totaal m² BVO/inwoners Maastricht

Het kengetal BVO per inwoner is vergeleken met het kengetal BVO van vijf andere gemeenten in Limburg, te weten Weert, Roermond, Heerlen, Sittard-Geleen en Venlo.

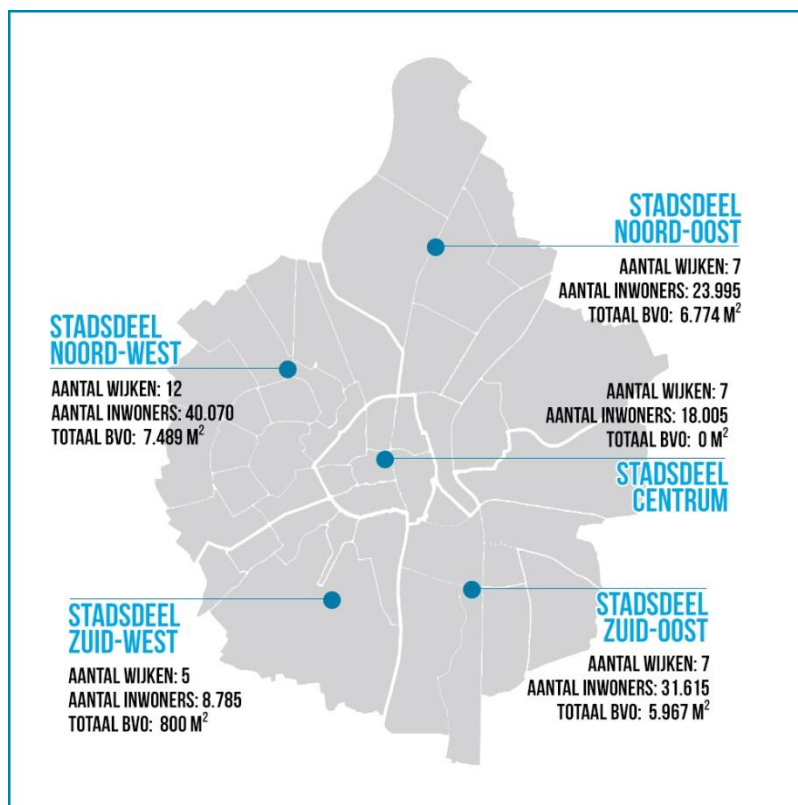
GEMEENTE	Kengetal
Roermond	0,15
Heerlen	0,15
Weert	0,17
Sittard-Geleen	0,18
Venlo	0,24
Gemiddelde	0,18

Tabel 2 Totaal m² BVO/inwoners - benchmark

Het aanbod in BVO per inwoner is in Maastricht gemiddeld ten opzichte van andere Limburgse gemeenten. De gemeenten Venlo en Sittard Geleen beschikken over meer BVO per inwoner.

3.3 Het oppervlak per stadsdeel

Het totale oppervlak van de gemeenschapshuizen is ook op stadsdeelniveau weergegeven. In de onderstaande figuur is dit aanbod per stadsdeel schematisch weergegeven.



Figuur 2 Stadsdelen gemeente Maastricht

Het totaal BVO gemeenschapshuizen per stadsdeel verschilt fors. In het centrum bijvoorbeeld is geen gemeenschapshuis gevestigd, terwijl in stadsdeel Noord-West ruim 7.000m² BVO gesitueerd is. Deze verschillen zijn er ook indien gekeken wordt naar het aantal BVO per inwoner.

GEMEENTE	BVO per Inwoner
Noord-Oost	0,28
Noord-West	0,19
Centrum	0,00
Zuid-West	0,09
Zuid-Oost	0,19
Gemiddelde	0,17

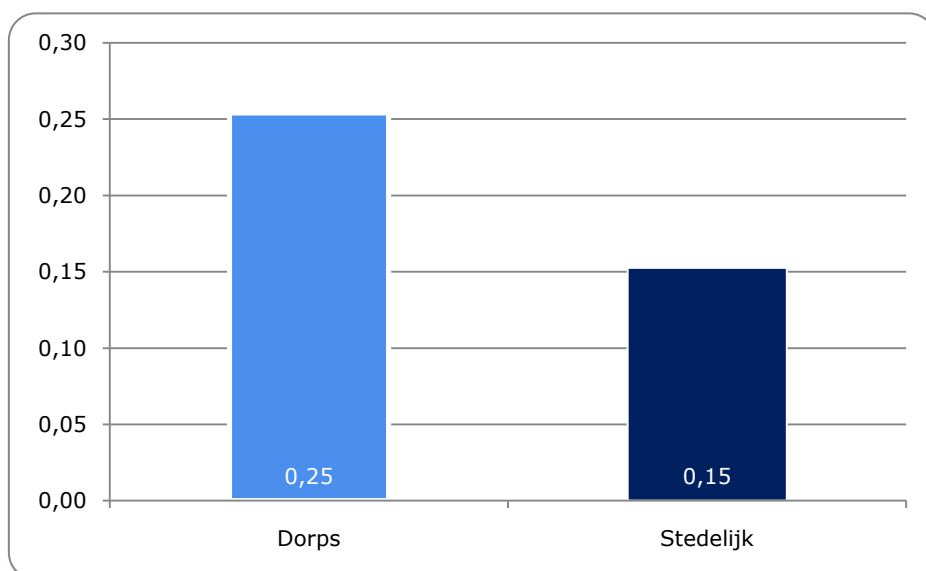
Tabel 3 Totaal m² BVO/inwoners - stadsdelen

Het aanbod in BVO per inwoner ligt in stadsdeel Noord-Oost ver boven het gemiddelde van de gemeente Maastricht. De stadsdelen Centrum en Zuid-West beschikken daarentegen over minder BVO per inwoner dan het gemiddelde.

3.4 Het oppervlak naar wijkkarakter

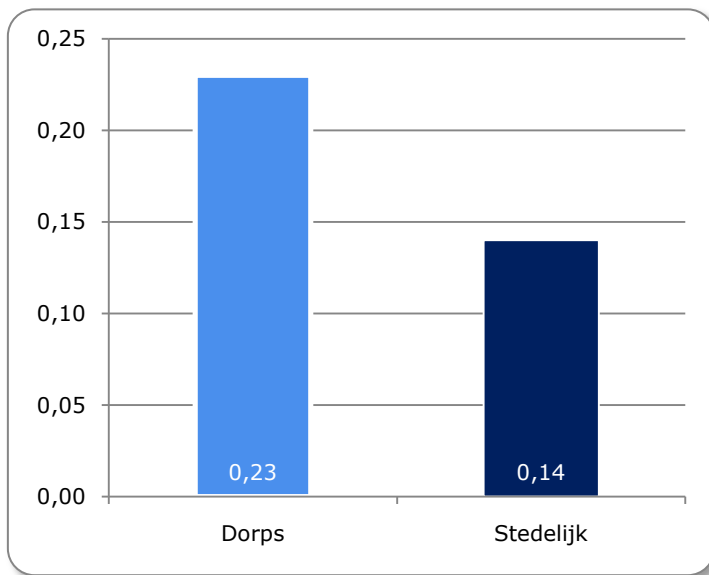
Het aanbod van gemeenschapshuizen is ook weergegeven naar het karakter van de verschillende wijken. Daarbij is onderscheid gemaakt naar wijken met een stedelijk karakter en wijken met een min of meer dorps karakter (hetzij afzonderlijke kerkdorpen, hetzij dorpen die onderdeel uit zijn gaan maken van de stad maar hun dorps karakter in meer of mindere mate hebben behouden). De wijken die als "dorps" zijn getypeerd zijn Amby, Heer, Wolder, Itteren, Borgharen en Heugem.

In de volgende figuur is het aanbod van gemeenschapshuizen weergegeven naar het karakter van de wijken. Ook hier is het aanbod uitgedrukt in het aantal m² BVO per inwoner.



Figuur 3 Totaal m² BVO/inwoner – wijkkarakter

Uit de figuur blijkt dat het aanbod in wijken met een dorps karakter relatief groter is dan in de andere wijken. Dat is overigens een gebruikelijk beeld. Ook in andere Limburgse gemeenten is het aanbod in de dorpen relatief groter dan in de stedelijke omgevingen zoals blijkt uit de volgende figuur.



Figuur 4 Totaal m² BVO/inwoner – wijkarakter benchmark

4 De bezetting

4.1 De bezetting totaal

De bezettingsgraden van de Maastrichtse gemeenschapshuizen zijn uitgebreid in kaart gebracht. Per gemeenschapshuis is per dag/dagdeel vastgesteld welke groepen gebruik maken van de accommodatie en van welke ruimte. Ook de frequentie van het gebruik, het gemiddeld aantal deelnemers en de functie van het gebruik zijn in beeld gebracht. De uitgebreide informatie is opgenomen in de factsheets. Op deze wijze is de bezetting van 20 gemeenschapshuizen in kaart gebracht. Gemeenschapshuis 't Ruweel - onderdeel van MFA Centre Manjefiek Malberg - wilde de bezettingsinformatie niet prijsgeven. Ook de bezetting van MFA Centre Manjefiek Malberg is om deze reden niet meegenomen. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1. heeft het gemeenschapshuis in de wijk Boschpoort vanwege een verbouwing niet meegedaan aan het onderzoek.

De bezettingscijfers zijn weergegeven in percentages en vervolgens beoordeeld. In de volgende tabel is weergegeven op basis van welke normen de beoordeling heeft plaatsgevonden. Een bezetting van 100% betekent dat alle ruimten van een gemeenschapshuis drie dagdelen per dag, zeven dagen in de week bezet zijn.

Beoordeling	Bezettingscijfers
Zeer goed	44,2%
Goed	33,2%
Voldoende	22,1%
Matig	11,1%
Slecht	5,5%

Tabel 4 Beoordeling bezetting

In de volgende tabel zijn de bezettingscijfers van de verschillende gemeenschapshuizen weergegeven. In het eerste overzicht zijn de bezettingscijfers van alle gemeenschapshuizen gerangschikt van hoog naar laag. Aan de percentages en kleuren is te zien welke beoordeling aan de bezetting is gegeven.

Stadsdeel	Wijk	Gemeenschapshuis	Bezetting
ZW	Sint Pieter	Buurtcentrum (Sint Pieter) de Soos	55,5%
NW	Belfort	Buurtcentrum Ut Förtsje	53,3%
NO	Itteren	Buurtcentrum De Aw Sjoal	42,6%
NW	Caberg	Buurtcentrum de Wiemerink	36,5%
NO	Borgharen	Gemeenschapshuis Haarderhof	34,3%
NW	Daalhof	Gemeenschapshuis Daalhof	32,2%
ZO	Heer	Ontmoetingscentrum Aen de Wan	31,0%
NO	Limmel	Kapelaan Lochtmanhuis	28,9%
NO	Wittevrouwenveld	Trefcentrum Wittevrouwenveld	28,7%
NW	Mariaberg	Buurtcentrum Mariaberg	27,5%
NW	Pottenberg	Buurtcentrum de Romein	26,5%
ZW	Wolder	Parochiehuis Wolder	25,1%
NW	Oud Caberg	Wijkcentrum de Luibe	24,8%
NO	Nazareth	Buurtcentrum Nazareth	24,5%
ZO	Heer	Stichting Moetiara Maloeke	23,5%
NO	Amby	Gemeenschapshuis Amyerhoof	20,7%
ZO	De Heeg	Buurtcentrum de Boeckel	20,5%
NO	Wyckerpoort	MFA De Letterdoes	19,3%
ZO	Heugem	De Klaekeburg ²	12,1%
ZO	Heugemerveld	MFA La Bellettsa	8,7%
NW	Boschpoort	Gemeenschapshuis Bosscherveld	0,0%
NW	Malberg	Gemeenschapshuis 't Ruweel	0,0%
NW	Malberg	MFA Centre Manjefiek Malberg	0,0%

² Exclusief de commerciële activiteiten.

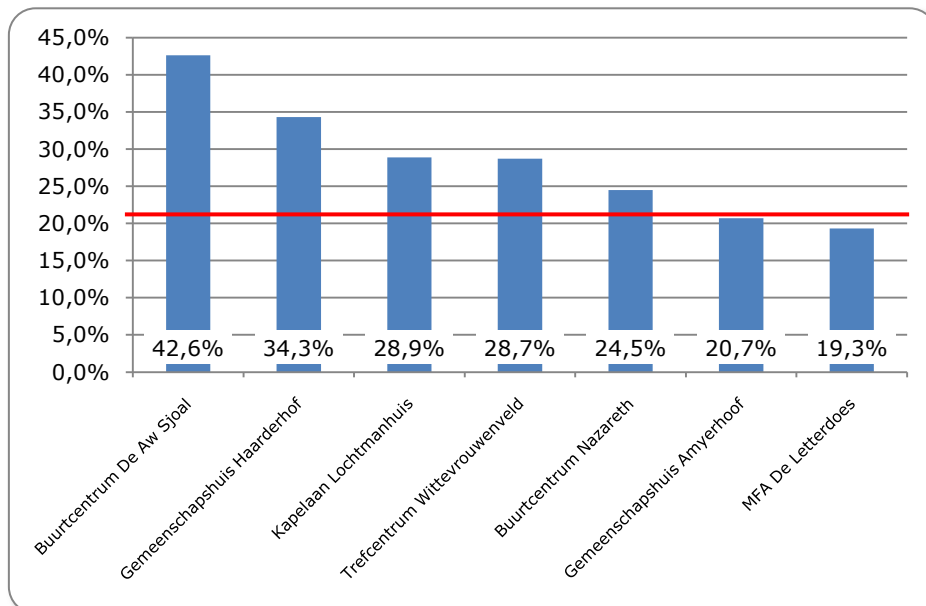
Tabel 5 Beoordeling bezetting Maastricht

Uit de tabel blijkt dat twee gemeenschapshuizen een zeer goede bezetting hebben, dat drie accommodaties een goede bezetting hebben en dat het gros van de accommodaties voldoende bezet is. Vijf accommodaties zijn matig tot slecht bezet. Van de gemeenschapshuizen Bosscherveld (niet deelgenomen) en gemeenschapshuis 't Ruweel in MFA Centre Manjefiek Malberg zijn de bezettingscijfers zoals reeds aangegeven niet bekend. In deze tabel is daarom een percentage van 0% opgenomen.

4.2 De bezetting naar stadsdelen

De bezettingsgraden van de gemeenschapshuizen zijn vervolgens ook per stadsdeel geanalyseerd. In de volgende figuren is dat weergegeven. Door middel van een rode lijn is aangegeven wat het gemiddelde van de benchmarkgemeenten is.

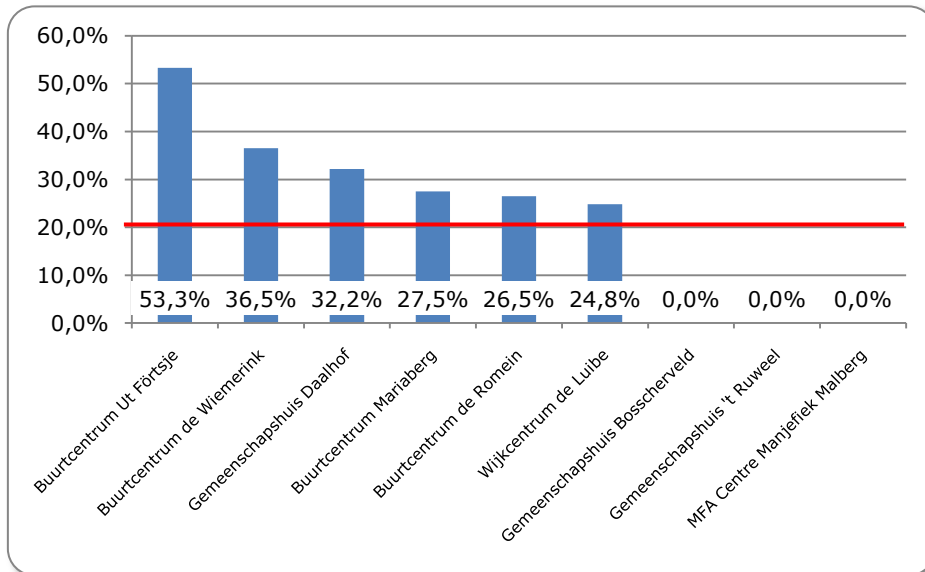
Noord-Oost



Figuur 5 Bezetting Stadsdeel Noord-Oost

In stadsdeel Noord-Oost zijn er zeven gemeenschapshuizen. Geen van de gemeenschapshuizen heeft een slechte bezetting. Gemiddeld is de bezetting 28,4%, wat als voldoende tot goed wordt beoordeeld. Dit ligt ook boven de gemiddelde bezetting van de benchmarkgemeenten van 22,5%.

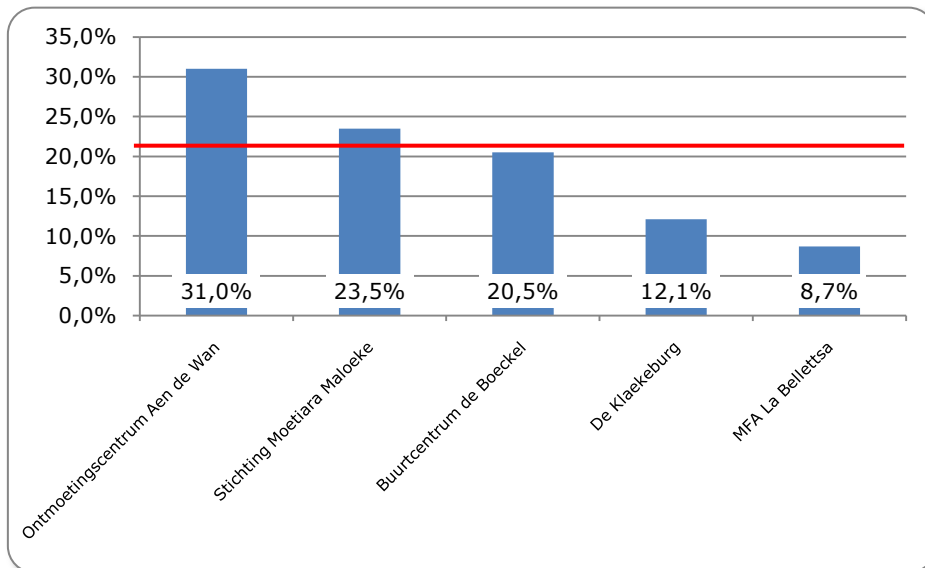
Noord-West



Figuur 6 Bezetting Stadsdeel Noord-West

In stadsdeel Noord-West zijn er negen gemeenschapshuizen. Van drie gemeenschapshuizen is de bezetting niet bekend. Van de overige zes gemeenschapshuizen is er geen bezetting onder de 22,1% (voldoende). Gemiddeld is de bezetting 33,5%, wat met een "goed" wordt beoordeeld. Hier zijn de drie gemeenschapshuizen waar de bezetting 0% is, niet bij meegenomen. Dit ligt ook boven de gemiddelde bezetting van de benchmarkgemeenten van 22,5%.

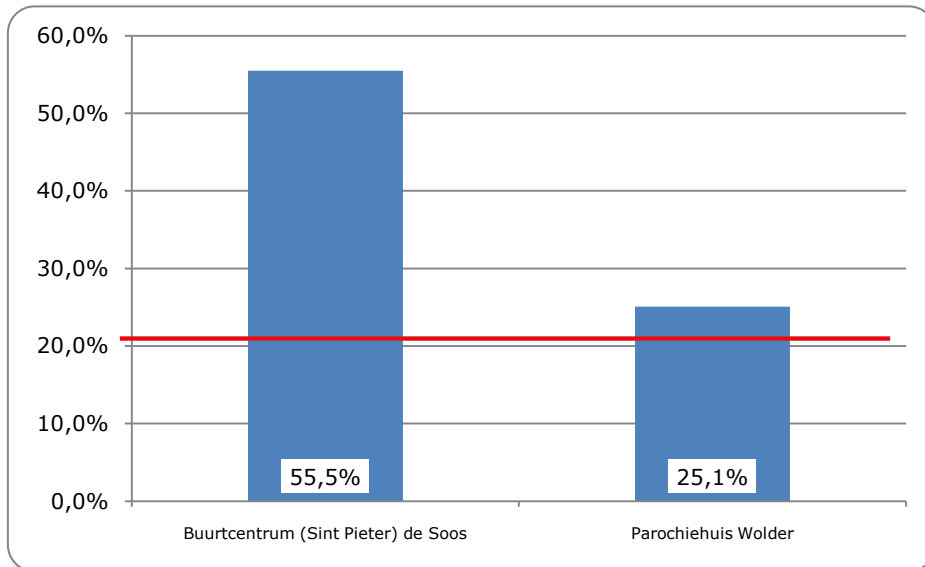
Zuid-Oost



Figuur 7 Bezetting Stadsdeel Zuid-Oost

In stadsdeel Zuid-Oost zijn er vijf gemeenschapshuizen. In dit stadsdeel ligt MFA La Bellettsa, het gemeenschapshuis met de slechtste bezetting. Ook De Klaekeburg met een matige bezetting (exclusief commerciële activiteiten) ligt in dit stadsdeel. Gemiddeld is de bezetting 19,2%, wat met een "matig" wordt beoordeeld. Dit gemiddelde ligt onder de gemiddelde bezetting van de benchmarkgemeenten van 22,5%.

Zuid-West



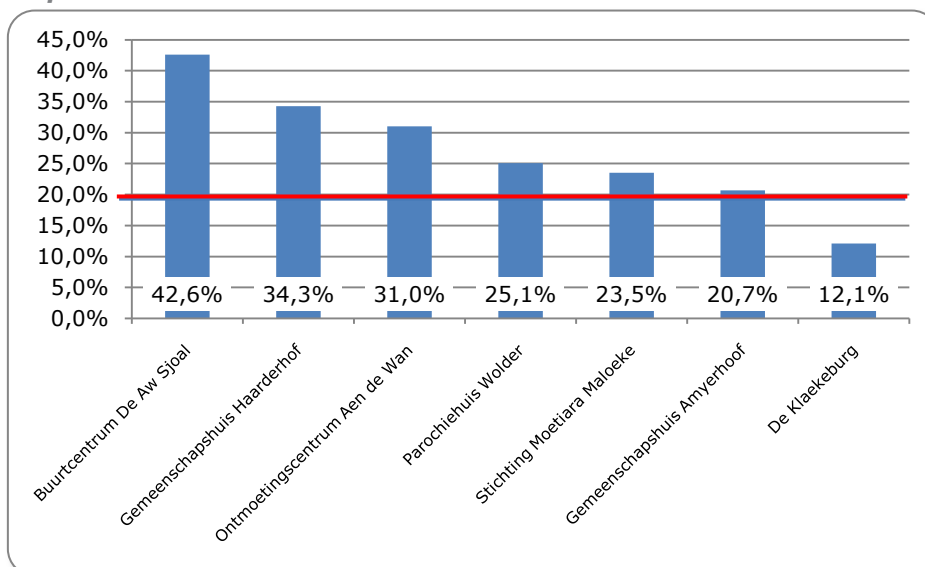
Figuur 8 Bezetting Stadsdeel Zuid-West

In stadsdeel Zuid-West zijn slechts twee gemeenschapshuizen gesitueerd. Naast het gemeenschapshuis met de beste bezetting is dit een gemeenschapshuis waarvan de bezetting met een voldoende wordt beoordeeld. Gemiddeld is de bezetting 40,3%; ook een goede bezetting. Dit ligt ook boven de gemiddelde bezetting van de benchmarkgemeenten van 22,5%.

4.3 De bezetting naar wijkkarakter

Tot slot is de bezetting ook voor de wijken met een dorpskarakter en voor de wijken met een stedelijk karakter inzichtelijk gemaakt. Door middel van een rode lijn is aangegeven wat het gemiddelde van de benchmarkgemeenten is.

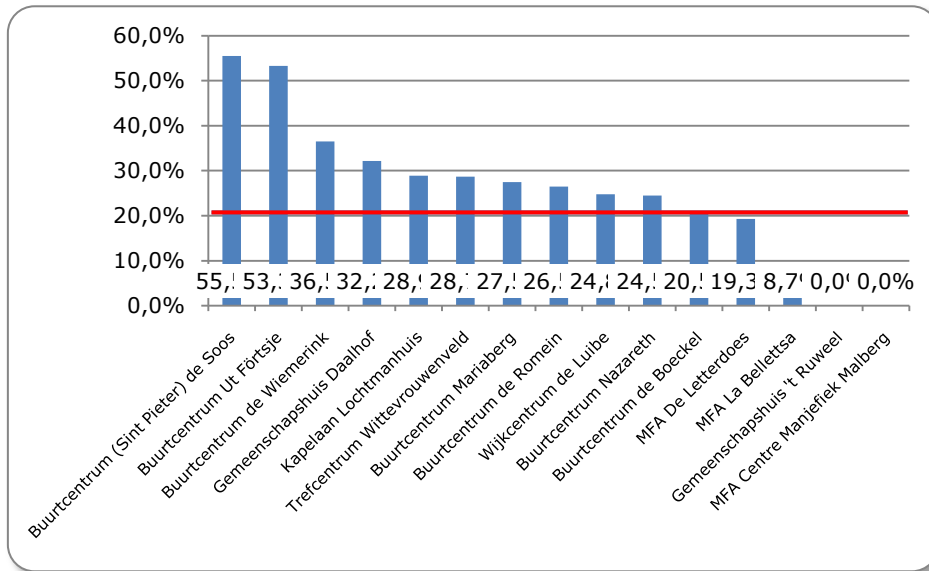
Dorpskarakter



Figuur 9 Bezetting dorpskarakter

De bezetting in de wijken met een dorpskarakter is gemiddeld 27% en is voldoende tot goed te noemen. Ten opzichte van de bezetting in de wijken met een dorpskarakter in de benchmark gemeenten doet de gemeente Maastricht het weer goed. De gemiddelde bezetting van de benchmarkgemeenten is met 21% matig tot voldoende te noemen.

Stedelijk karakter

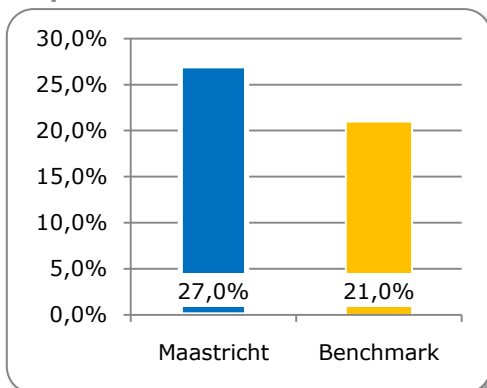


Figuur 10 Bezetting stedelijk karakter

De bezetting in de wijken met een stedelijk karakter is gemiddeld 29,8% en is voldoende tot goed te noemen. In het gemiddelde zijn de bezettingscijfers van 't Ruweel en MFA Centre Manjefiek Malberg niet meegenomen. Ten opzichte van de bezetting in de wijken met een stedelijk karakter in de benchmarkgemeenten doet de gemeente Maastricht het weer goed. De gemiddelde bezetting van de benchmarkgemeenten is met 23% voldoende te noemen.

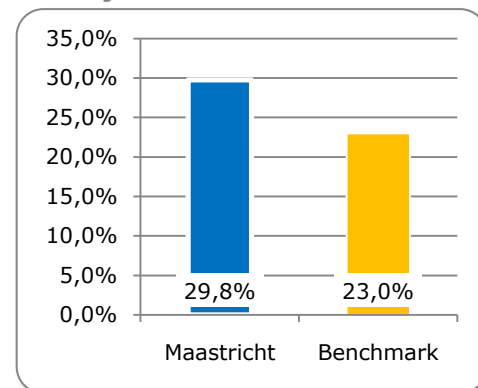
In de volgende figuren is de vergelijking met andere Limburgse gemeenten schematisch weergegeven.

Dorps



Figuur 11 Bezetting "Dorps" benchmark

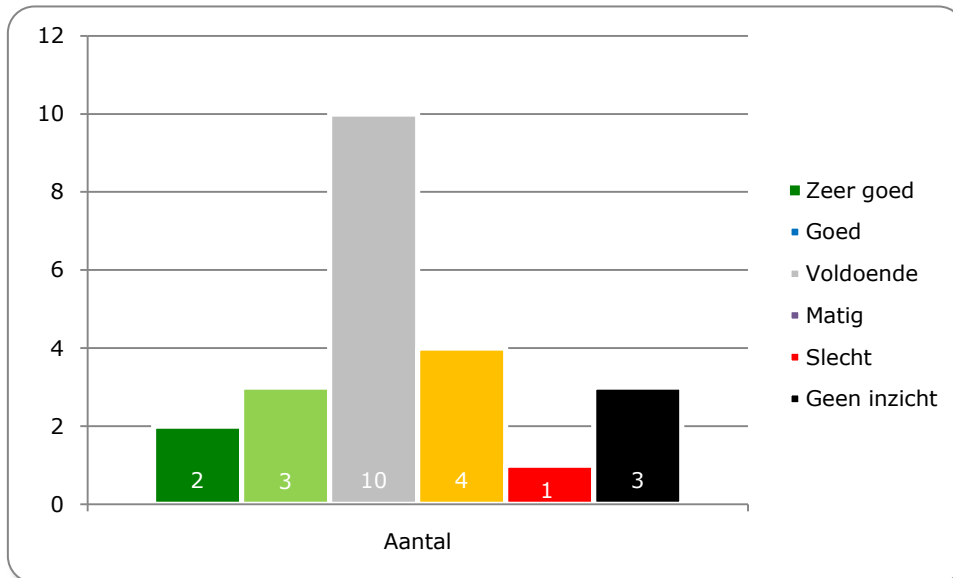
Stedelijk



Figuur 12 Bezetting "Stedelijk" benchmark

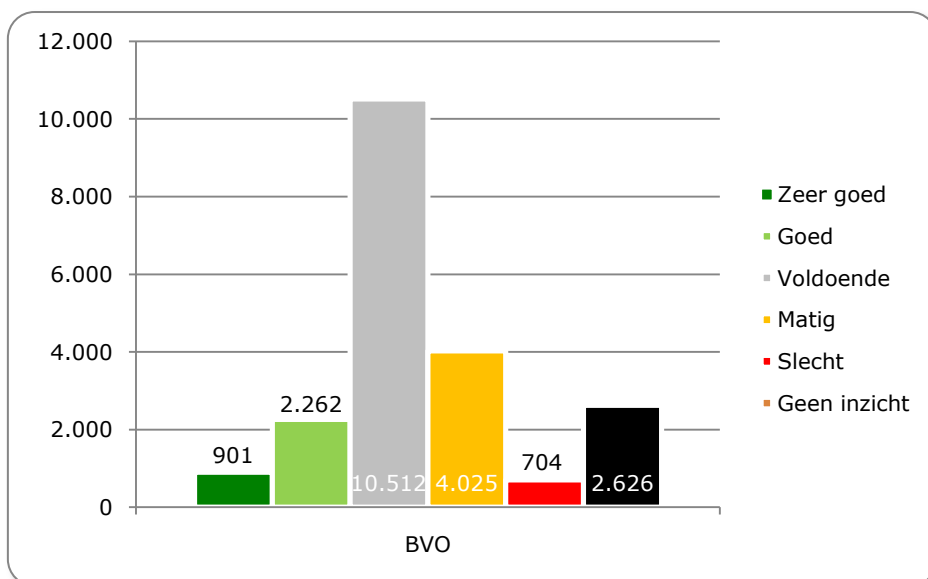
De benchmark laat een tegenovergesteld beeld zien van de bezetting van de gemeenschapshuizen. In de benchmarkgemeenten is de bezetting van stedelijke gemeenschapshuizen beter.

In de volgende figuren is een totaaloverzicht van de bezetting van de Maastrichtse gemeenschapshuizen weergegeven. De figuur geeft het aantal gemeenschapshuizen weer met respectievelijk een zeer goede, goede, voldoende, matige of slechte bezetting.



Figuur 13 Bezetting – aantal gemeenschapshuizen

Een vergelijkbare figuur is ook gemaakt op basis van het aantal vierkante meters. De volgende figuur geeft weer hoeveel vierkante meters respectievelijk zeer goed, goed, voldoende, matig of slecht zijn bezet.



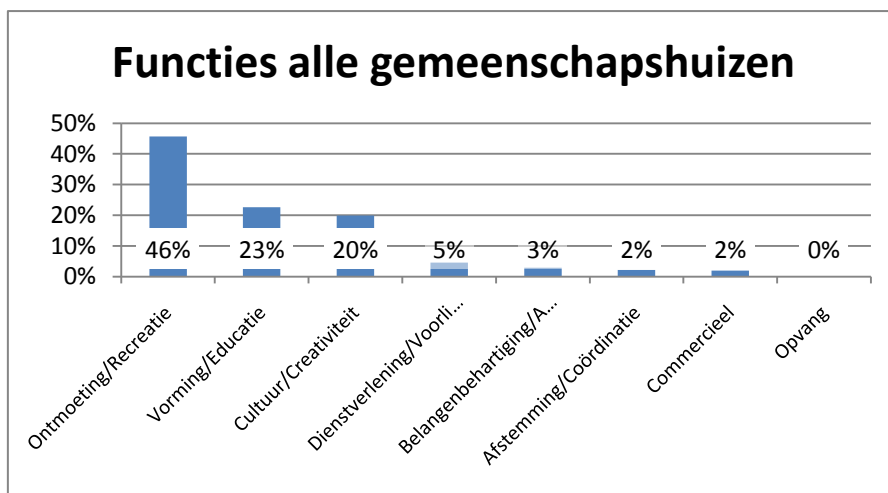
Figuur 14 Bezetting - aantal BVO

De gemeenschapshuizen waarvan de bezetting voldoende is hebben een totale m² BVO van 10.512.

4.4 De kwaliteit van de bezetting

Naast de bezettingsgraad is met dit onderzoek ook gekeken naar de het soort activiteiten en naar de herkomst van de gebruikers. Immers, gemeenschapshuizen zijn tot stand gekomen met als doel om sociaal-culturele activiteiten van inwoners uit de betreffende wijk of buurt te huisvesten. Het betreft activiteiten van verenigingen die geworteld zijn in de wijk of buurt, inloop en ontmoeting van wijkbewoners, etc.

Als met deze bril wordt gekeken naar de bezetting, dan blijft het positieve beeld over de bezettingsgraden redelijk overeind. Een groot deel van de bezettingsgraden (zie de factsheets) wordt veroorzaakt door activiteiten van verenigingen die hun herkomst hebben in de betreffende wijk en door andere buurt- of wijkactiviteiten. Dit beeld is ook bevestigd in de gesprekken die zijn gevoerd met de besturen. Het merendeel van de activiteiten staat in het teken van "ontmoeting en recreatie", "vorming en educatie", "cultuur en creativiteit" en "dienstverlening en voorlichting", alle activiteiten die mogen worden verwacht in gemeenschapshuizen. Zie onderstaande figuur.



Figuur 15 Functies alle gemeenschapshuizen

Dit neemt niet weg dat ook veelvuldig andere activiteiten plaatsvinden in de gemeenschapshuizen. De besturen geven aan dat het gebruik door de traditionele gebruikersgroepen de afgelopen jaren is verminderd en dat men op zoek is gegaan naar andere gebruikersgroepen. Die zoektocht heeft in vele gevallen tot succes geleid en veel gemeenschapshuizen huisvesten op dit moment ook activiteiten van groeperingen die minder of geen binding hebben met de buurt en/of in sportaccommodaties gehuisvest zouden kunnen/moeten worden.

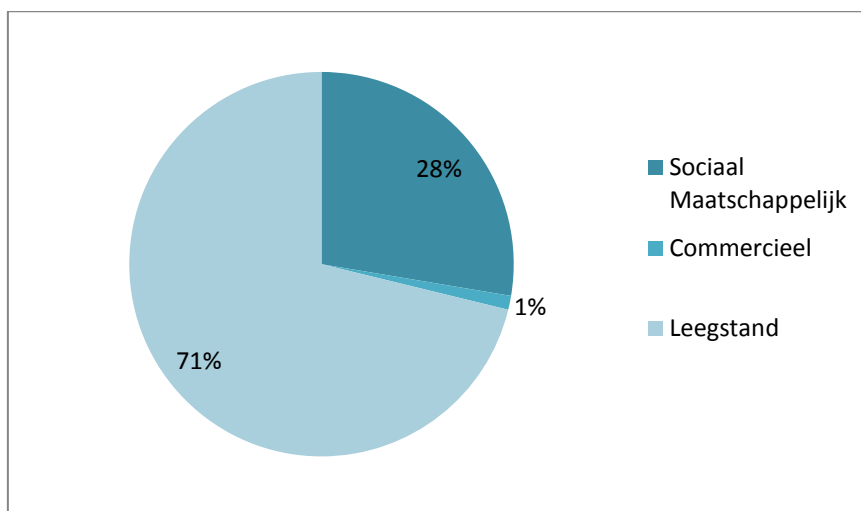
De hiervoor beschreven ontwikkeling kan op twee manieren worden beoordeeld en beide oordelen hebben een kern van waarheid. Het eerste oordeel is dat de besturen een prestatie van formaat hebben geleverd. Zij hebben de bakens verzet, hebben andere gebruikers aan de accommodatie verbonden, waardoor de bezettingsgraden en de exploitatieresultaten op peil zijn gebleven.

Het tweede oordeel is dat de oorspronkelijke functie van gemeenschapshuizen voor een deel verloren is gegaan. Een aantal accommodaties heeft zich – naast het huisvesten van de overgebleven buurt- of wijkgebonden sociaal-culturele activiteiten – ontwikkeld tot een allround zalencentrum met gebruikers die in elke willekeurige accommodatie gehuisvest hadden kunnen worden.

Wat opvalt is dat er 0% opvang plaatsvindt in de gemeenschapshuizen. Er vindt slechts in één gemeenschapshuis opvang plaats. De meeste andere accommodaties beschikken niet over een peuterspeelzaal of kinderopvangruimte. Indien de accommodaties wel over die ruimten beschikken, zijn die ruimten niet meegenomen in de oppervlakte en de bezetting (het betreft immers geen sociaal-culturele ruimten).

Het komt niet direct uit voorgaande figuur naar voren, maar ook (semi)-commerciële activiteiten komen in grote aantallen voor in de gemeenschapshuizen. Onder andere bij de Klaekeburg vinden er (semi)- commerciële activiteiten plaats. Deze activiteiten zijn niet opgenomen in het bezettingsoverzicht en daardoor ook niet zichtbaar in voorgaande figuur. Dit geldt zeker voor meerdere gemeenschapshuizen.

In navolgende figuur is getoond hoeveel sociaal maatschappelijke activiteiten er plaatsvinden in de gemeenschapshuizen, hoeveel commerciële activiteiten er plaatsvinden en hoeveel leegstand er is. Onder de sociaal-maatschappelijke activiteiten vallen alle functies zoals benoemd in voorgaande figuur exclusief het commercieel gebruik.

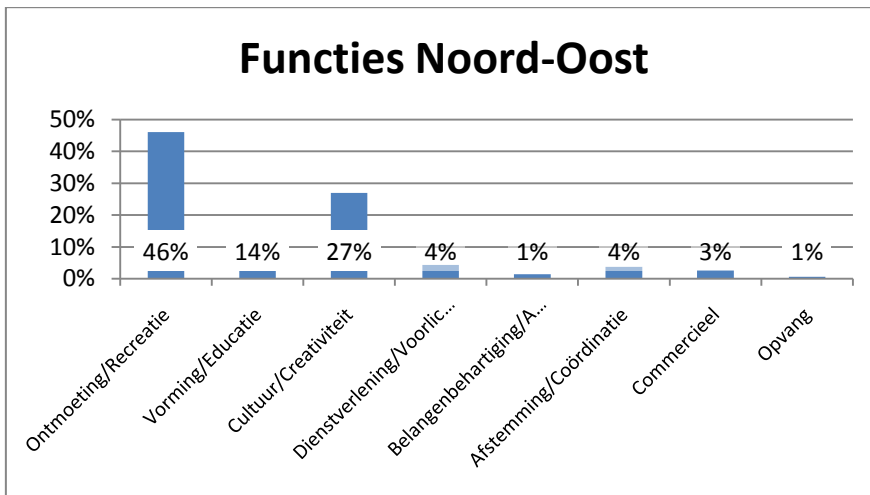


Figuur 16 Functies alle gemeenschapshuizen

Wat verder ook opvalt in de bezetting is dat vooral de grotere ruimten voldoende tot goede bezettingsgraden kennen, maar dat de kleinere ruimten doorgaans minder goed zijn bezet.

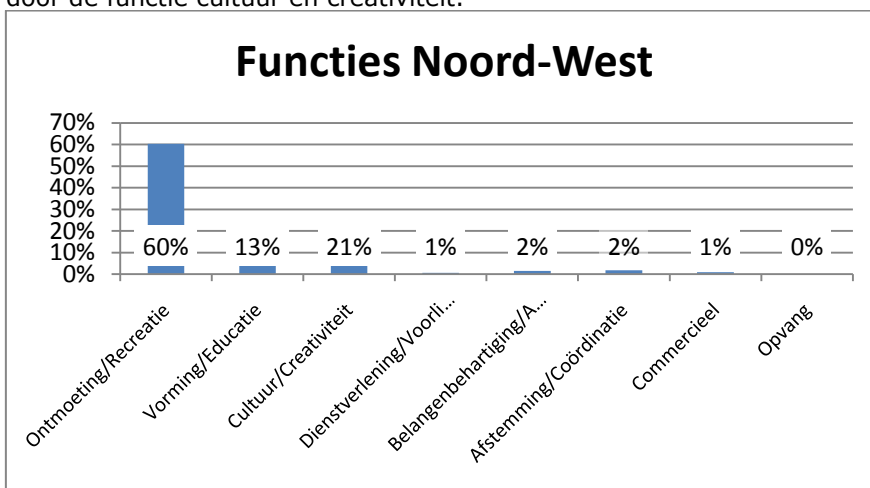
4.5 De functie naar stadsdelen

De functies van de gemeenschapshuizen zijn vervolgens ook per stadsdeel geanalyseerd. In de volgende figuren is dat weergegeven.



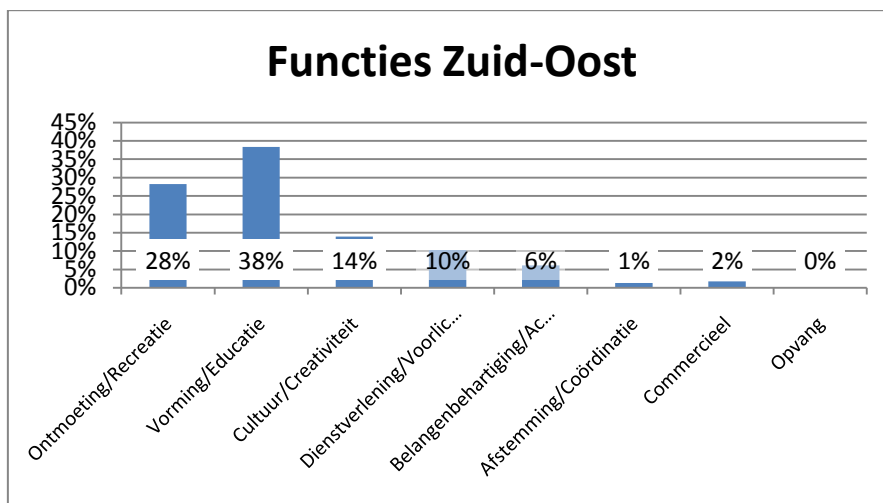
Figuur 17 Functies stadsdeel Noord-Oost

In stadsdeel Noord-Oost hebben net als in heel de gemeente Maastricht de meeste activiteiten de functie ontmoeting en recreatie. In stadsdeel Noord-Oost wordt dit gevolgd door de functie cultuur en creativiteit.



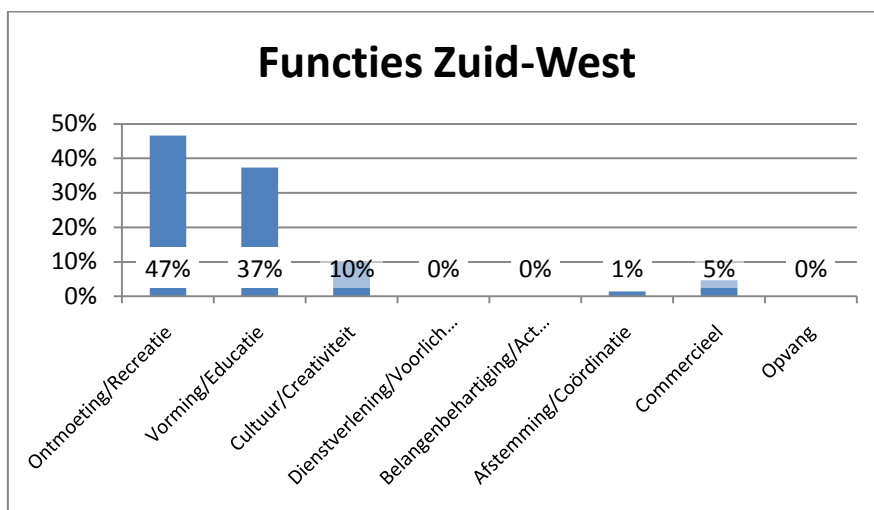
Figuur 18 Functies stadsdeel Noord-West

In stadsdeel Noord-West hebben de meeste activiteiten net als in stadsdeel Noord-Oost de functie ontmoeting en recreatie, gevolgd door de functie cultuur en creativiteit.



Figuur 19 Functies stadsdeel Zuid-Oost

In stadsdeel Zuid-Oost is het aandeel van de activiteiten met de functie ontmoeting en recreatie minder dan de activiteiten met de functie vorming en educatie.

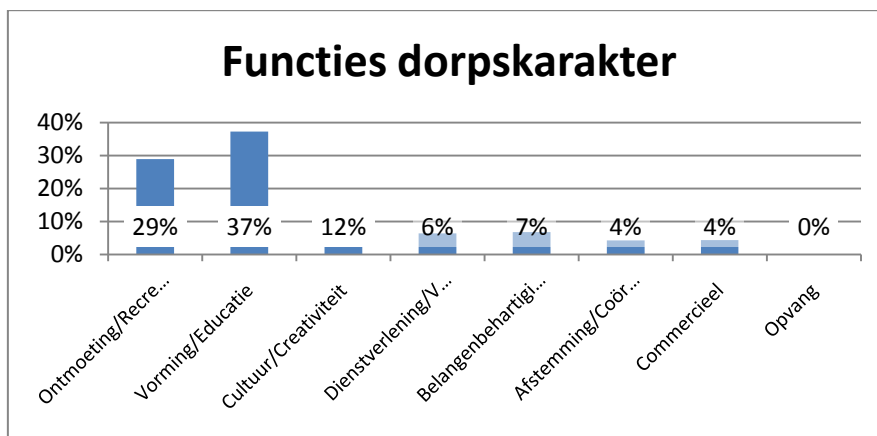


Figuur 20 Functies stadsdeel Zuid-West

In stadsdeel Zuid-West hebben net als in heel de gemeente Maastricht de meeste activiteiten de functie ontmoeting en recreatie, gevolgd door de functie vorming en educatie.

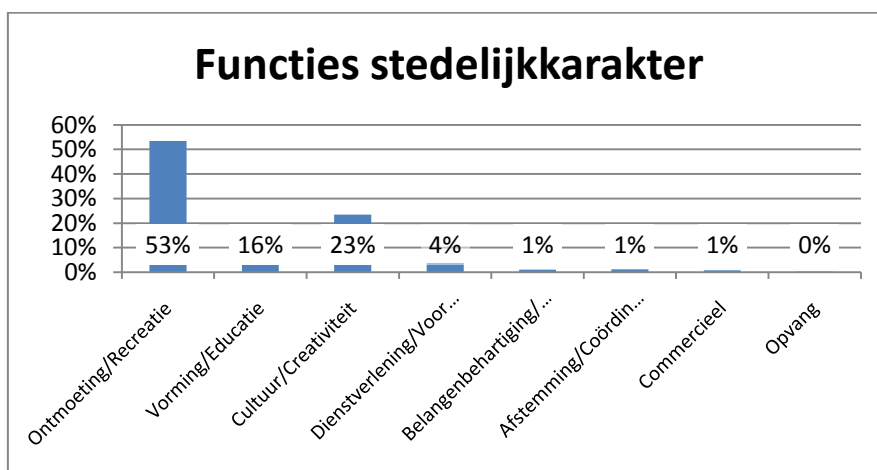
4.6 De functie naar wijkarakter

Tot slot zijn de functies ook voor de wijken met een dorpskarakter en voor de wijken met een stedelijk karakter inzichtelijk gemaakt.



Figuur 21 Functies gemeenschapshuizen met dorpskarakter

In de wijken met een dorpskarakter hebben de meeste activiteiten de functie vorming en educatie, gevolgd door de functie ontmoeting en recreatie. Dit is net zoals in stadsdeel Zuid-Oost.



Figuur 22 Functies gemeenschapshuizen met stedelijk karakter

In de wijken met een stedelijk karakter is het aandeel van activiteiten met de functie cultuur en creativiteit de helft minder dan activiteiten met de functie ontmoeting en recreatie.

5 Het gebruik

Naast de bezetting zijn ook het bereikcijfer en het animocijfer van de gemeenschapshuizen in beeld gebracht. Het bereikcijfer geeft aan welk deel van de inwoners van het verzorgingsgebied wel eens gebruik maakt van het gemeenschapshuis. Het animocijfer geeft aan hoe vaak inwoners gemiddeld per jaar het gemeenschapshuis bezoeken.

5.1 Bereik

5.1.1 Bereik totaal

In navolgende figuur zijn de bereikcijfers van alle gemeenschapshuizen gerangschikt van hoog naar laag. Van de gemeenschapshuizen Bosscherveld (niet deelgenomen) en gemeenschapshuis 't Ruweel in MFA Centre Manjefiek Malberg zijn de bezettingscijfers en daarmee de bereikcijfers zoals reeds aangegeven niet bekend. Van buurtcentrum de Wiemerink zijn de bezettingscijfers wel bekend, maar niet het aantal bezoeken, hierdoor kon ook van dit gemeenschapshuis geen bereikcijfer worden berekend. In deze tabel is daarom een percentage van 0% opgenomen.

Het bereikcijfer geeft aan welk deel van de inwoners van het verzorgingsgebied wel eens gebruik maakt van het gemeenschapshuis. Het aantal deelnemers van de diverse activiteiten in het gemeenschapshuis is gedeeld door het totaal aantal inwoners van het verzorgingsgebied/de wijk waarin het gemeenschapshuis is gesitueerd.

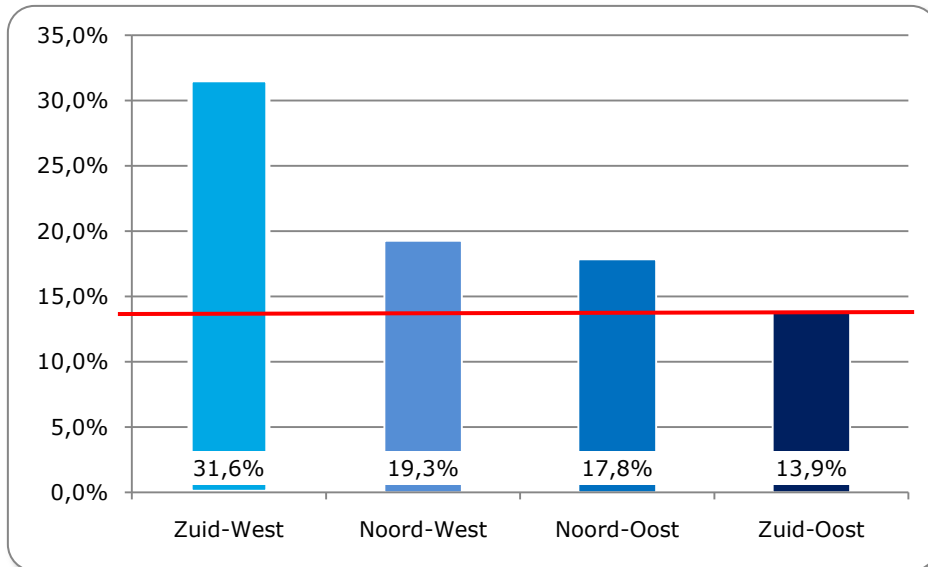
Stadsdeel	Gemeenschapshuis	Bereik
NW	Wijkcentrum de Luibe	35,5%
NO	Gemeenschapshuis Haarderhof	33,6%
ZW	Parochiehuys Wolder	33,0%
ZW	Buurtcentrum (Sint Pieter) de Soos	30,2%
ZO	Ontmoetingscentrum Aen de Wan	24,2%
NO	Gemeenschapshuis Amyerhoof	21,8%
NO	Buurtcentrum De Aw Sjoal	21,5%
NW	Buurtcentrum de Romein	21,0%
NW	Gemeenschapshuis Daalhof	18,5%
ZO	De Klaekeburg	17,0%
NO	Kapelaan Lochtmanhuis	16,6%
ZO	MFA La Bellettsa	14,1%
NO	Buurtcentrum Nazareth	13,5%
NW	Buurtcentrum Ut Förtsje	13,0%
ZO	Stichting Moetiara Maloeke	10,9%
NO	Trefcentrum Wittevrouwenveld	9,2%
NO	MFA De Letterdoes	8,8%
NW	Buurtcentrum Mariaberg	8,3%
ZO	Buurtcentrum de Boeckel	3,1%
NW	Buurtcentrum de Wiemerink	0,0%
NW	Gemeenschapshuis (Hubertus) Bosscherveld	0,0%
NW	Gemeenschapshuis 't Ruweel	0,0%
NW	MFA Centre Manjefiek Malberg	0,0%

Tabel 6 Bereikcijfer gemeente

Het bereikcijfer varieert van 35,5% naar 3,1%, met een gemiddeld bereik van 18,6%. Hierbij zijn de gemeenschapshuizen met een bereikcijfer van 0% niet meegenomen. Dit betekent dat 18,6% van de inwoners van de betreffende wijk bereikt wordt door het gemeenschapshuis. Het bereikcijfer voor de gemeenschapshuizen Maastricht is goed te noemen. In de andere Limburgse gemeenten is het bereik gemiddeld 14,5%.

5.1.2 Bereik naar stadsdelen

Navolgend is het bereikcijfer per stadsdeel weergegeven. Door middel van een rode lijn is aangegeven wat het gemiddelde van de benchmarkgemeenten is.



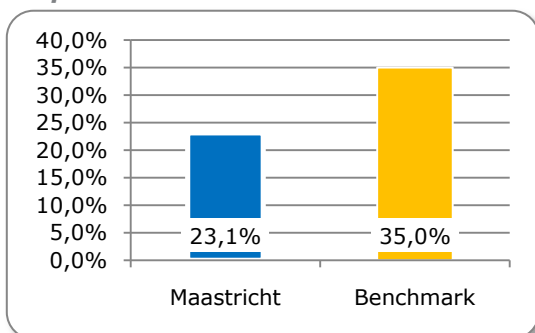
Figuur 23 Bereikcijfer stadsdelen

Het bereikcijfer in stadsdeel Zuid-West is het best van alle stadsdelen (overigens ook de bezetting). De bereikcijfers in de andere stadsdelen zijn voldoende tot goed. Alleen stadsdeel Zuid-Oost heeft een lager bereikcijfer dan het gemiddelde van de benchmarkgemeenten van 14,5%.

5.1.3 Bereik naar wijkkarakter

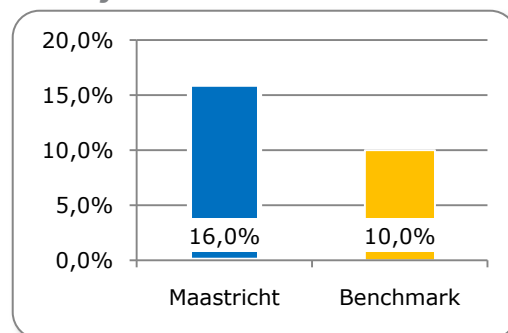
Tot slot is het bereikcijfer ook voor de wijken met een dorpskarakter en voor de wijken met een stedelijk karakter inzichtelijk gemaakt. Ook deze cijfers zijn vergeleken met de vijf benchmarkgemeenten uit Limburg.

Dorps



Figuur 24 Bereik "Dorps" benchmark

Stedelijk

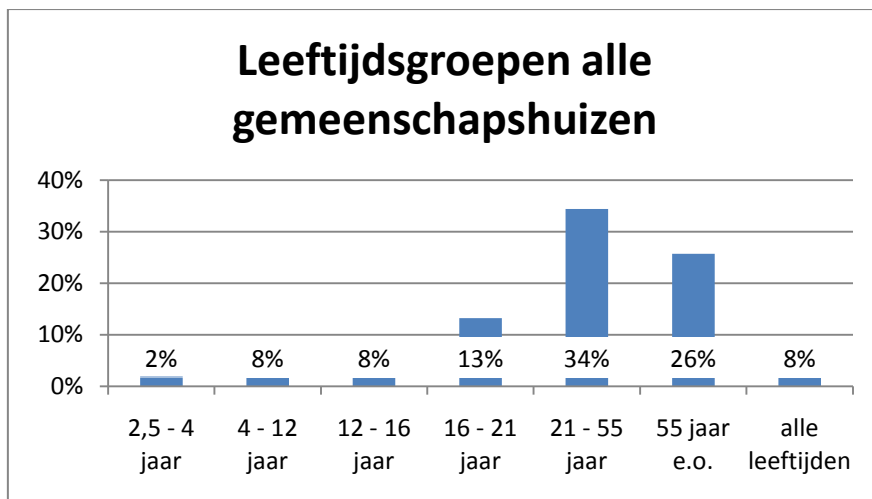


Figuur 25 Bereik "Stedelijk" benchmark

Net als in de gemeente Maastricht is het bereikcijfer in wijken met een dorpskarakter bij de benchmarkgemeenten beter dan de wijken met een stedelijk karakter. In de benchmarkgemeenten is het verschil tussen de wijken met een dorpskarakter en een stedelijk karakter groter dan in Maastricht.

5.2 Leeftijdsgroepen

Een groot deel van de bezettingsgraden (zie de factsheets) wordt veroorzaakt door het bezoek door volwassenen. Het merendeel van de activiteiten is voor mensen van 21 tot 55 jaar of 55 jaar en ouder. Zie onderstaande figuur.

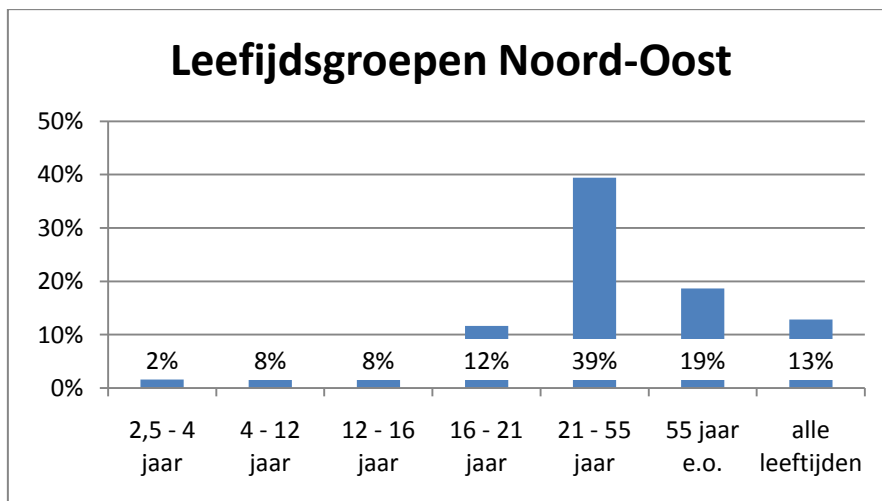


Figuur 26 Leeftijdsgroepen gemeenschapshuizen

In de figuur komt ook de categorie "alle leeftijden" voor. Dit betreft activiteiten waar jong tot oud gelijktijdig aan deelneemt.

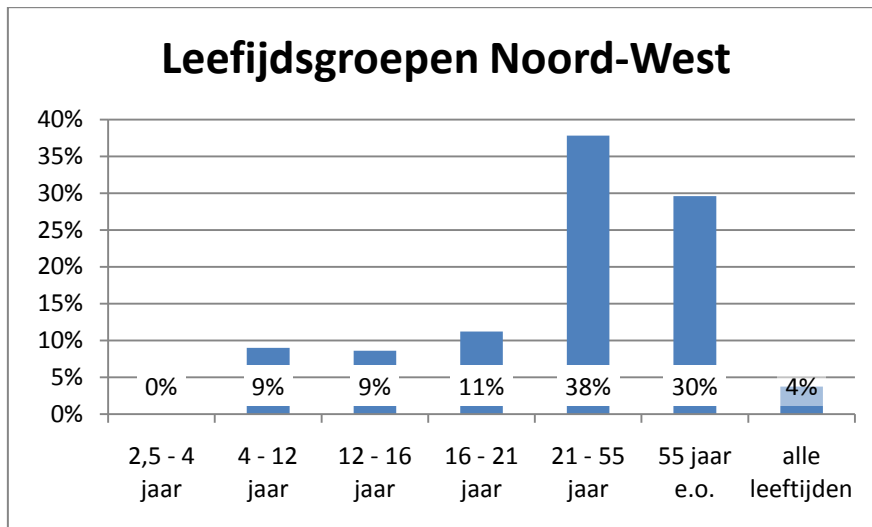
5.2.1 Leeftijdsgroepen naar stadsdelen

De leeftijdsgroepen van de gemeenschapshuizen zijn vervolgens ook per stadsdeel geanalyseerd. In de volgende figuren is dat weergegeven.



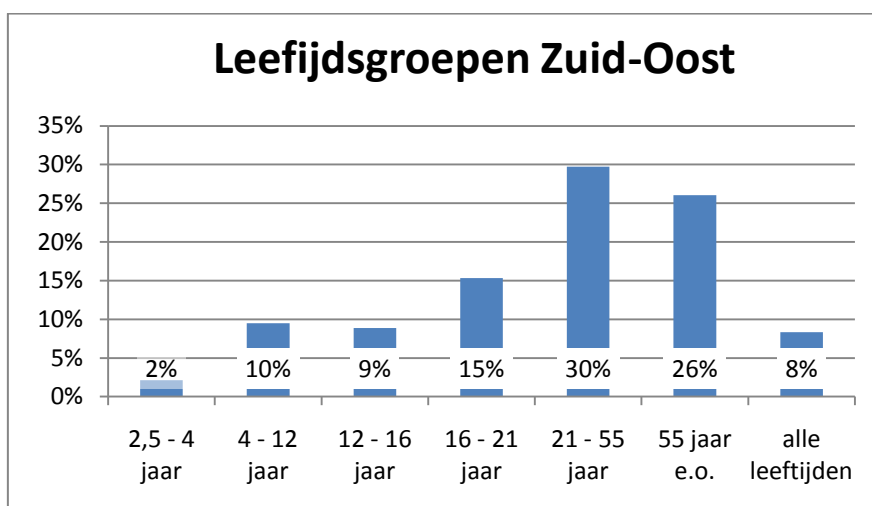
Figuur 27 Leeftijdsgroepen stadsdeel Noord-Oost

In stadsdeel Noord-Oost zijn net als in heel de gemeente Maastricht de meeste activiteiten voor de leeftijdsgroep 21 tot 25 jaar, gevolgd door activiteiten voor 55 jaar en ouder.



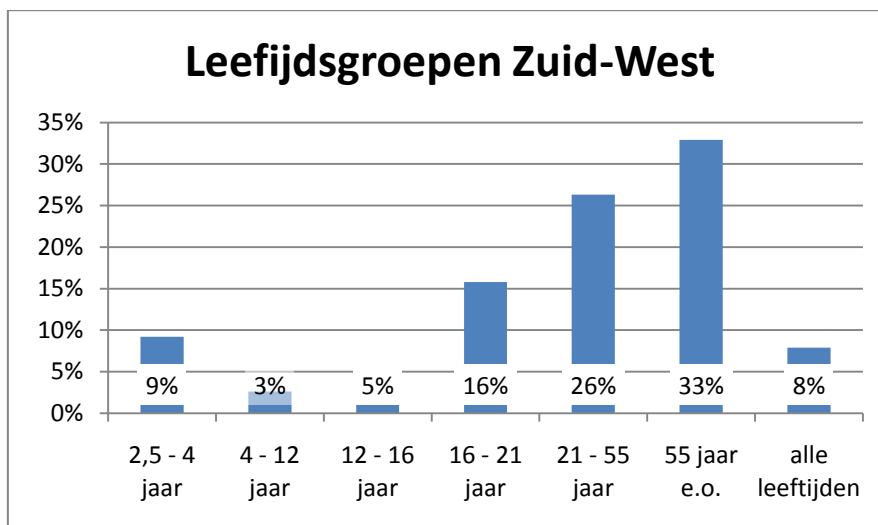
Figuur 28 Leeftijdsgroepen stadsdeel Noord-West

Ook in stadsdeel Noord-West zijn de activiteiten voor met name de volwassenen van 21 tot 55 jaar.



Figuur 29 Leeftijdsgroepen stadsdeel Zuid-Oost

In stadsdeel Zuid-Oost zijn net als in heel de gemeente Maastricht de meeste activiteiten voor de leeftijdsgroep 21 tot 25 jaar, gevolgd door 55 jaar en ouder.

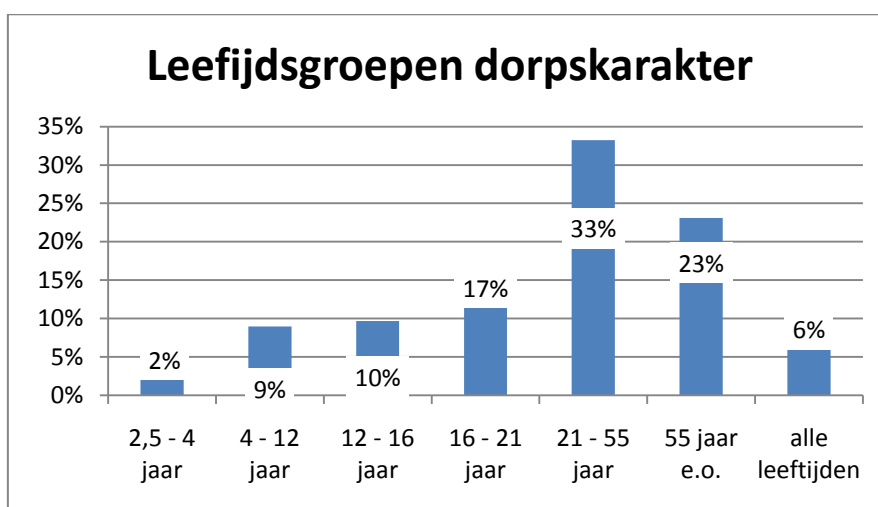


Figuur 30 Leeftijdsgroepen stadsdeel Zuid-West

In stadsdeel Zuid-West zijn in tegenstelling tot de andere stadsdelen in Maastricht de meeste activiteiten voor de leeftijdsgroep 55 jaar en ouder.

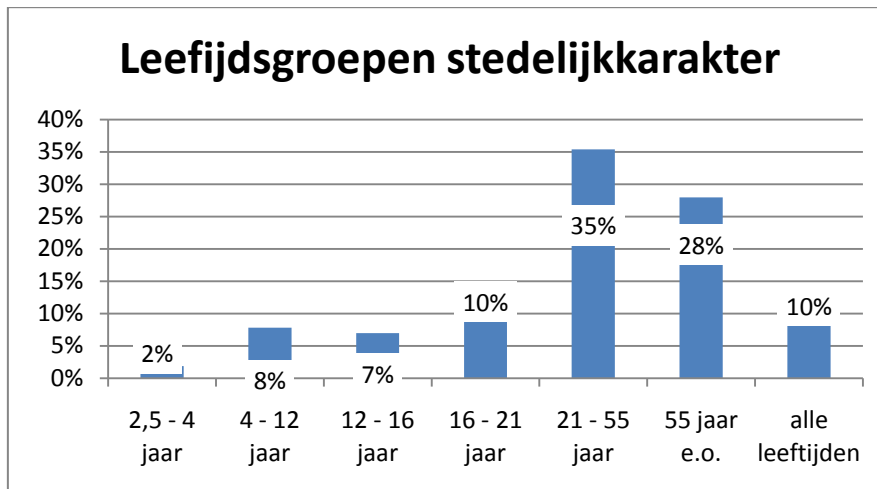
5.2.2 Leeftijdsgroepen naar wijkkarakter

Tot slot zijn de leeftijdsgroepen ook voor de wijken met een dorpskarakter en voor de wijken met een stedelijk karakter inzichtelijk gemaakt.



Figuur 31 Leeftijdsgroepen gemeenschapshuizen met dorpskarakter

Ook in de wijken met een dorpskarakter zijn de meeste activiteiten voor volwassenen van 21 tot 55 jaar.



Figuur 32 Leeftijdsgroepen gemeenschapshuizen met stedelijk karakter

In de wijken met een stedelijk karakter zijn de meeste activiteiten net als in de gemeente Maastricht en de meeste stadsdelen voor volwassenen van 21 tot 55 jaar.

5.3 Animo

Het animocijfer geeft aan hoe vaak inwoners gemiddeld per jaar het gemeenschapshuis bezoeken. Het totaal aantal bezoeken van alle activiteiten is gedeeld door het aantal inwoners van de wijk.

5.3.1 Animo totaal

In navolgende tabel zijn de animocijfers van alle gemeenschapshuizen gerangschikt van hoog naar laag. Net als bij het berekenen van het bereikcijfer, kan voor dezelfde vier gemeenschapshuizen geen animocijfer worden berekend. In deze tabel is daarom een percentage van 0% opgenomen.

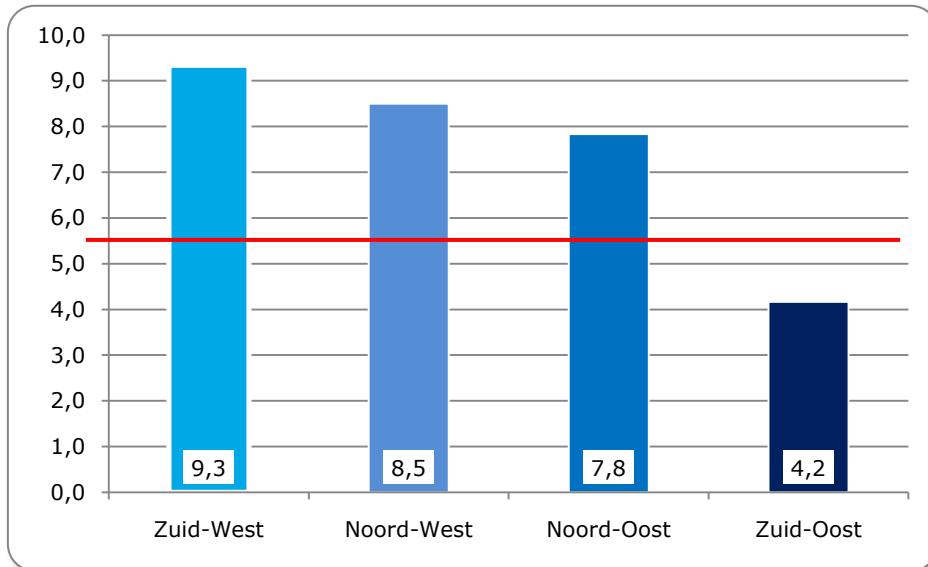
Stadsdeel	Gemeenschapshuis	Animo
NO	Buurtcentrum De Aw Sjoal	17,1
NO	Gemeenschapshuis Haarderhof	12,3
NW	Gemeenschapshuis Daalhof	11,7
NW	Wijkcentrum de Luibe	11,0
NW	Buurtcentrum de Romein	10,8
ZW	Parochiehuis Wolder	10,1
NO	Kapelaan Lochtmanhuis	8,8
ZW	Buurtcentrum (Sint Pieter) de Soos	8,6
NW	Buurtcentrum Ut Förtsje	6,9
ZO	Ontmoetingscentrum Aen de Wan	6,7
ZO	De Klaekeburg	5,8
NO	Trefcentrum Wittevrouwenveld	5,2
NO	Buurtcentrum Nazareth	5,1
NO	Gemeenschapshuis Amyerhoof	4,1
ZO	Buurtcentrum de Boeckel	3,5
ZO	MFA La Belletsa	2,9
NO	MFA De Letterdoes	2,3
NW	Buurtcentrum Mariaberg	2,2
ZO	Stichting Moetiara Maloeke	1,9
NW	Buurtcentrum de Wiemerink	0,0
NW	Gemeenschapshuis 't Ruweel	0,0
NW	MFA Centre Manjefiek Malberg	0,0
NW	Gemeenschapshuis (Hubertus) Bosscherveld	0,0

Tabel 7 Animocijfer gemeente

De animocijfers variëren van 17,1 tot 1,9 met een gemiddelde van 7,2. Hierbij zijn de gemeenschapshuizen met een bereikcijfer van 0% niet meegenomen. Dit betekent dat elke inwoner gemiddeld 7,2 keer per jaar een bezoek brengt aan het gemeenschapshuis. Dit cijfer ligt iets hoger dan in de benchmark-gemeenten. Daar is bedraagt het animo 5,7.

5.3.2 Animo naar stadsdelen

In de volgende figuur is het animocijfer per stadsdeel weergegeven. Door middel van een rode lijn is aangegeven wat het gemiddelde van de benchmarkgemeenten is.



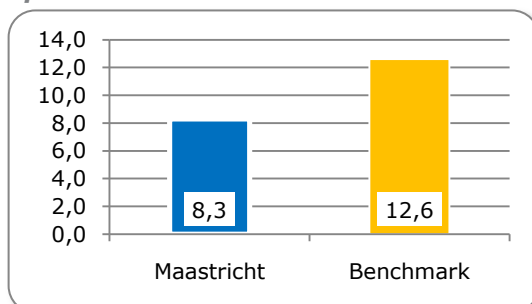
Figuur 33 Animocijfer stadsdelen

Het animocijfer in stadsdeel Zuid-West is net als de bezetting en het bereikcijfer het best. Het animo-cijfer in stadsdeel Zuid-Oost is aan de lage kant en ligt ook onder het gemiddelde van de benchmarkgemeenten van 5,7.

5.3.3 Animo naar wijkkarakter

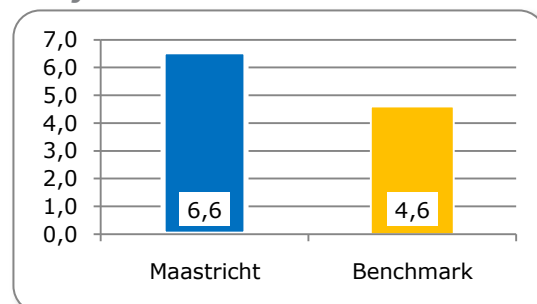
Tot slot is het animocijfer ook voor de wijken met een dorpskarakter en voor de wijken met een stedelijk karakter inzichtelijk gemaakt. Ook hier is een vergelijking gemaakt met de vijf benchmarkgemeenten.

Dorps



Figuur 34 Animo "Dorps" benchmark

Stedelijk



Figuur 35 Animo "Stedelijk" benchmark

Net als bij het bereikcijfer werd geconstateerd, is ook het animocijfer voor de wijken met een dorpskarakter bij de benchmarkgemeenten beter dan in de gemeente Maastricht. Het animocijfer van de stedelijke wijken van Maastricht is beter dan dat van diezelfde wijken in de benchmarkgemeenten.

6 Beheer

6.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 al vermeld, heeft een groot aantal gesprekken plaatsgevonden met beheerders/besturen van de gemeenschapshuizen. Alleen een gesprek met de beheerder/het bestuur van Boschpoort heeft, in verband met een verbouwing, niet plaatsgevonden. Tijdens deze gesprekken is ook ingegaan op onderwerpen als samenstelling van het bestuur, bestuurskracht, problemen/knelpunten die men ondervindt, toekomstverwachtingen, de concurrentie die men ervaart en de ontwikkelingen die men signaleert.

De details van deze gesprekken zijn opgenomen in de factsheets. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste problemen en ontwikkelingen samengevat weergegeven.

6.2 De top tien

Alle gesprekken zijn geanalyseerd en op basis van deze analyse is een Top 10 samengesteld van de onderwerpen en ontwikkelingen die de besturen het meeste zorgen baren. Hieronder is de top tien weergegeven:

1. Het vinden van nieuwe bestuursleden.
2. De achteruitgang van het verenigingsleven (geen nieuwe aanwas/gebrek aan animo bij de jeugd).
3. Minder verenigingsactiviteiten en daardoor een lagere bezetting uit verenigingsactiviteiten.
4. Vergrijzing van verenigingen.
5. Het vinden van nieuwe vrijwilligers/afname van het aantal vrijwilligers.
6. Concurrentie van het plaatselijke café.
7. Bouwkundige gebreken zoals lekkages en het gebrek aan opslagruimte.
8. De financiële crisis/financiële tekorten.
9. Concurrentie maatschappelijke instellingen zoals Servatius en de gemeente.
10. Onzekerheid over het gemeentelijke accommodatiebeleid.

6.3 Knelpunten

Een aantal knelpunten in de top tien heeft betrekking op de bezetting van de accommodatie. Alhoewel een fors aantal besturen tevreden is over de huidige bezetting, wordt op veel plaatsen ervaren dat het verenigingsleven afkalft. Het aantal leden vermindert, het ledenbestand vergrijsst en er is nog maar beperkt sprake van aanwas van jeugdleden.

Veel besturen zien het aantal verenigingsactiviteiten afnemen en daardoor ook de bezetting vanuit verenigingen. Een positieve ontwikkeling in de bezetting is dat steeds meer activiteiten plaatsvinden die zijn georganiseerd door wijkraden en/of buurtraden. Al zullen deze raden het de komende tijd financieel moeilijker gaan krijgen wat ook effecten zal hebben op het gebruik van de gemeenschapshuizen. Ook vinden er steeds meer verschillende moderne beweegactiviteiten plaats, zoals breakdance en dergelijke.

6.4 Vrijwilligers

Een ander belangrijk knelpunt betreft het aantal vrijwilligers. De meeste besturen van gemeenschapshuizen werken met vrijwilligers. In meer dan de helft van de gevallen is de beheerder bijvoorbeeld een vrijwilliger. Het vinden van deze vrijwilligers wordt door veel besturen als een probleem ervaren. Het betreft vrijwilligers voor het uitvoeren van beheertaken, maar vooral voor bestuursfuncties. Het blijkt lastig om bestuurders te vinden vanwege het verplichtende karakter van bestuursfuncties en de bijbehorende verantwoordelijkheden.

Ook signaleren de besturen dat vrijwilligers steeds vaker op één of andere wijze een beloning willen ontvangen voor hun inspanningen. Tevens is het doordeweeks overdag lastig om vrijwilligers te vinden.

6.5 Concurrentie

Hoewel meer dan de helft van de besturen aangeeft niet of nauwelijks concurrentie van andere organisaties en/of gemeenschapshuizen te ervaren, geeft ook een deel van de besturen aan dat zij concurrentie ervaren van andere vastgoedaanbieders zoals woningcorporaties. De besturen hebben het idee dat deze organisaties hun accommodaties goedkoop aan instellingen verhuren, die vervolgens voor nog lagere tarieven onderverhuren aan verenigingen. Daarnaast is er bij een aantal gemeenschapshuizen sprake van concurrentie van de cafés in de buurt, hoewel het aantal cafés daarbij flink afgenomen is.

6.6 Bestuurskracht

De bezetting van de besturen varieert van twee personen tot twaalf personen. De meeste besturen bestaan uit vier personen. Ook drie, vijf en zes personen in een bestuur komen vaak voor. De functies voorzitter, secretaris en penningmeester zijn in de meeste besturen aanwezig, aangevuld met algemene bestuursleden. In sommige gevallen zijn er twee penningmeesters of twee secretarissen.

De meeste bestuursleden zitten nog geen vijf of nog geen tien jaar in het bestuur. Opvallend is dat er ook een deel al meer dan 20 jaar in het bestuur zit. De gemiddelde leeftijd van de bestuursleden ligt dan ook boven de 50 jaar, waarvan een groot deel zelfs met pensioen is en ouder dan 65 jaar. Dit samen met het feit dat het voor een groot deel van de besturen lastig is om nieuwe bestuursleden te vinden, zorgt er voor dat de besturen steeds meer vergrijzen. Indien er geen jonge mensen meer bijkomen loopt de continuïteit van de stichting gevaar en daarmee het beheer en de exploitatie van de verschillende gemeenschapshuizen.

6.7 Beheervormen

Alle gemeenschapshuizen worden door een stichting beheerd en geëxploiteerd. In drie gevallen betreft het het beheren en exploiteren van een multifunctionele accommodatie. De bezetting van deze multifunctionele accommodaties ligt lager dan van de andere gemeenschapshuizen.

6.8 Financieel

De crisis raakt ook de exploitatie van de gemeenschapshuizen. Door de financiële crisis, stijgende kosten en het feit dat de bezetting afneemt (daling in opbrengsten) is het lastig om de exploitatie rond te krijgen. Dit neemt niet weg dat zes gemeenschapshuizen in Maastricht (nog) kostendekkend worden geëxploiteerd (zie volgende hoofdstuk). Gegeven de top 10 van problemen is het maar de vraag of die situatie toekomstbestendig is.

6.9 Accommodatie

De meeste bestuurders geven aan dat de gemeenschapshuizen in een goede of zelfs zeer goede staat verkeren. Ruim een derde deel ervaart de toestand van de accommodatie als voldoende en één bestuur beoordeelt de situatie als matig.

De accommodaties, waarvan de bestuurders aangeven dat die zich in een voldoende/goede staat bevinden, kennen desalniettemin, naar het inzicht van de besturen, enkele gebreken. Lekkages en gebrekkige installaties (CV of luchtbehandeling) werden een aantal keer genoemd. Ook het gebrek aan opslagruimte speelt in meerdere accommodaties.

7 Exploitatieresultaten

7.1 De dekkingsgraad

Het belangrijkste kengetal om de exploitatieresultaten van de gemeenschapshuizen te beoordelen vormt de dekkingsgraad. Dit getal ontstaat door het delen van de totale inkomsten door de totale kosten, exclusief de kapitaallasten. Bij een dekkingsgraad van 100% of meer wordt het gemeenschapshuis kostendekkend geëxploiteerd of wordt zelfs winst gemaakt. Indien de dekkingsgraad lager is dan 100%, dan zijn de exploitatiekosten hoger dan de inkomsten en is de exploitatie verliesgevend. Gekozen is voor de dekkingsgraad exclusief kapitaallasten omdat de gemeente Maastricht voor een deel van de gemeenschapshuizen de kapitaallasten voor haar rekening neemt en voor een ander deel niet. Uit oogpunt van vergelijkbaarheid van de cijfers zijn daarom voor alle gemeenschapshuizen de kapitaallasten buiten beschouwing gelaten. Overigens geldt dat in dit hoofdstuk wordt aangegeven voor welke gemeenschapshuizen de gemeente de kapitaallasten voor haar rekening neemt (gemeenschapshuizen met structurele bijdrage van de gemeente) en voor welke niet.

In de volgende twee tabellen zijn de dekkingsgraden per gemeenschapshuis weergegeven, gerangschikt van hoog naar laag. In de eerste tabel zijn de gemeenschapshuizen weergegeven die een structurele bijdrage van de gemeente krijgen. In de tweede tabel zijn de gemeenschapshuizen weergegeven die particulier worden geëxploiteerd. Er is gebruik gemaakt van de jaarrekeningen 2013 en één keer van de jaarrekening 2012.

Stadsdeel	Gemeenschapshuis	Dekkingsgraad totaal
NO	Buurtcentrum De Aw Sjoal	145,4%
NO	Buurtcentrum Nazareth	110,0%
NO	Gemeenschapshuis Haarderhof	109,4%
NW	Gemeenschapshuis Daalhof	100,8%
NW	Buurtcentrum de Romein	100,0%
ZO	Stichting Moetiara Maloeke	97,2%
ZO	Ontmoetingscentrum Aen de Wan	97,2%
NW	MFA Centre Manjefiek Malberg	94,5%
NO	Gemeenschapshuis Amyerhoof	92,4%
NO	Trefcentrum Wittevrouwenveld	90,5%
NO	Kapelaan Lochtmanhuis	79,3%
ZO	MFA La Belletsa	71,4%
NO	MFA De Letterdoes	68,2%
NW	Buurtcentrum de Wiemerink	0,0%
NW	Buurtcentrum Mariaberg	0,0%
ZO	Buurtcentrum de Boeckel	0,0%
NW	Gemeenschapshuis 't Ruweel	0,0%

Tabel 8 Dekkingsgraad gemeenschapshuizen met structurele bijdrage van gemeente

Stadsdeel	Gemeenschapshuis	Dekkingsgraad totaal
ZO	De Klaekeburg	128,8%
ZW	Buurtcentrum (Sint Pieter) de Soos	96,6%
ZW	Parochiehuis Wolder	89,3%
NW	Wijkcentrum de Luibe	78,6%
NW	Buurtcentrum Ut Förtjsje	0,0%
NW	Gemeenschapshuis (Hubertus) Bosscherveld	0,0%

Tabel 9 Dekkingsgraad gemeenschapshuizen particulier

Ook voor het financiële overzicht is er een aantal gemeenschapshuizen opgenomen waar de dekkingsgraad 0% is. Van deze gemeenschapshuizen zijn de financiële gegevens niet

bekend. Eén gemeenschapshuis heeft in zijn geheel niet meegewerkt aan het onderzoek (Gemeenschapshuis (Hubertus) Bosscherveld), drie gemeenschapshuizen wilde de financiën niet geven (Buurtcentrum de Wiemerink, Gemeenschapshuis 't Ruweel en Buurtcentrum Ut Förtsje) en twee konden de financiën niet op gemeenschapshuisniveau inzichtelijk maken. Deze laatste twee betroffen de gemeenschapszhuizen in beheer bij Trajekt, Buurtcentrum Mariaberg en Buurtcentrum de Boeckel. De gemeenschapshuizen met een dekkingsgraad van 0% zijn niet meegenomen in de gemiddelden.

Uit de tabellen blijkt dat zes gemeenschapshuizen een dekkingsgraad hebben van (meer dan) 100%. Elf gemeenschapshuizen hebben een lagere dekkingsgraad. Deze accommodaties hebben een exploitatietekort en teren in op hun reserves en/of ontvangen aanvullende subsidies van gemeente of andere maatschappelijke instellingen.

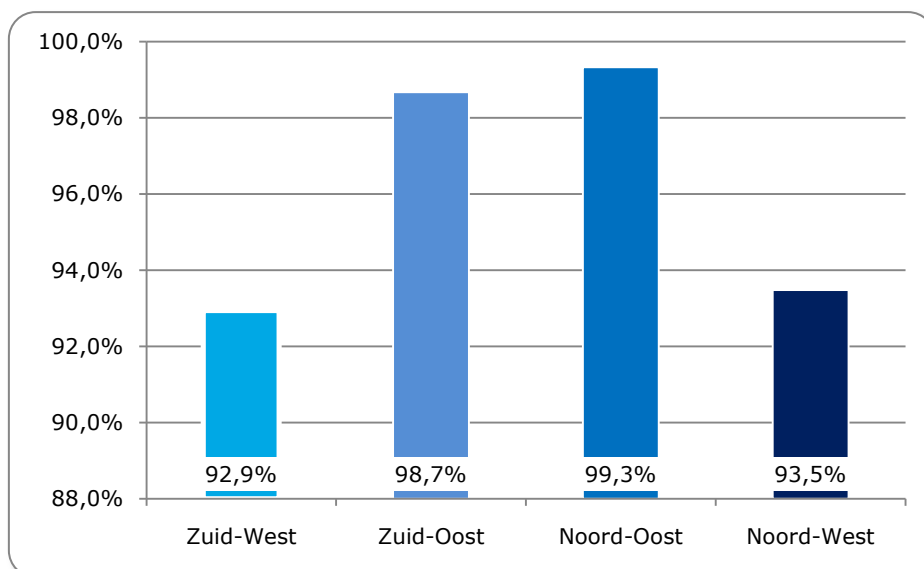
Slechts in een aantal gesprekken is aan de orde gekomen hoe hoog de reserves zijn. Dit varieert van € 20.000,- tot ruim € 100.000,-. Eén van de besturen heeft daarbij aangegeven dat zolang zij over de reserves beschikken de tarieven van de ruimten en dergelijke niet te verhogen. Daarnaast heeft een aantal besturen aangegeven de afgelopen jaren zelf geld geïnvesteerd te hebben in een verbouwing.

Normaliter behalen gemeenschapshuizen in Limburg een dekkingsgraad van rond de 100% (zonder kapitaallasten). De dekkingsgraad is doorgaans lager als:

- Sprake is van een te grote accommodatie in relatie tot het verzorgingsgebied. Het gemeenschapshuis heeft in die situaties vaak eenvoudigweg onvoldoende gebruikers om de exploitatiekosten te kunnen terugverdienen.
- Het gemeenschapshuis ligt in een wijk waar veel kwetsbare inwoners wonen. In dit soort wijken blijkt het gebruik vaak wat minder dan in andere wijken, liggen de bestedingen van inwoners doorgaans wat lager en moet vaker worden gewerkt met professionele krachten/begeleiding.

7.1.1 Dekkingsgraad naar stadsdelen

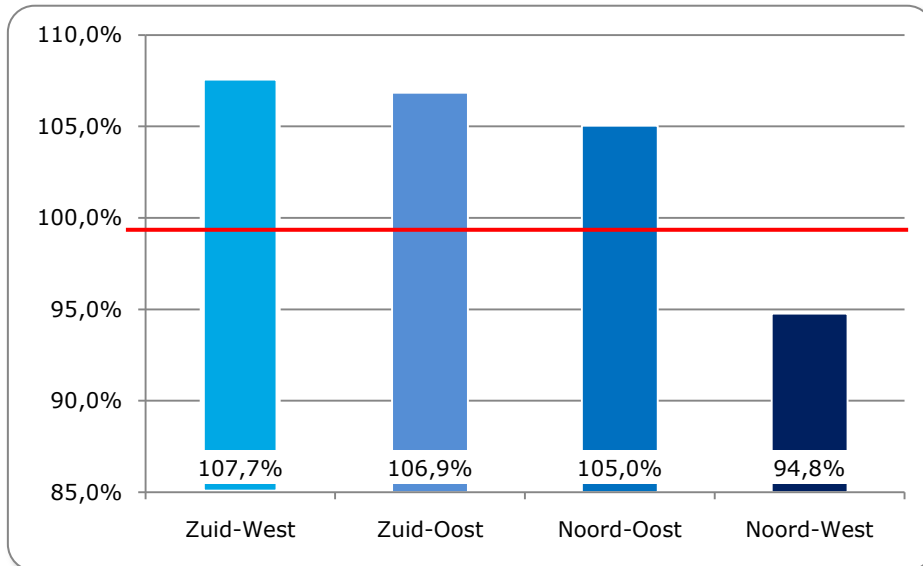
In de volgende figuur is de gemiddelde bezettingsgraad van de gemeenschapshuizen naar stadsdelen weergegeven.



Figuur 36 Dekkingsgraden per stadsdeel

In geen enkel stadsdeel is de gemiddelde dekkingsgraad (meer dan) 100%. In stadsdeel Noord-Oost en stadsdeel Zuid-Oost is de dekking het best.

Indien gekeken wordt naar de dekkinggraden exclusief kapitaallasten ontstaat het volgende beeld.

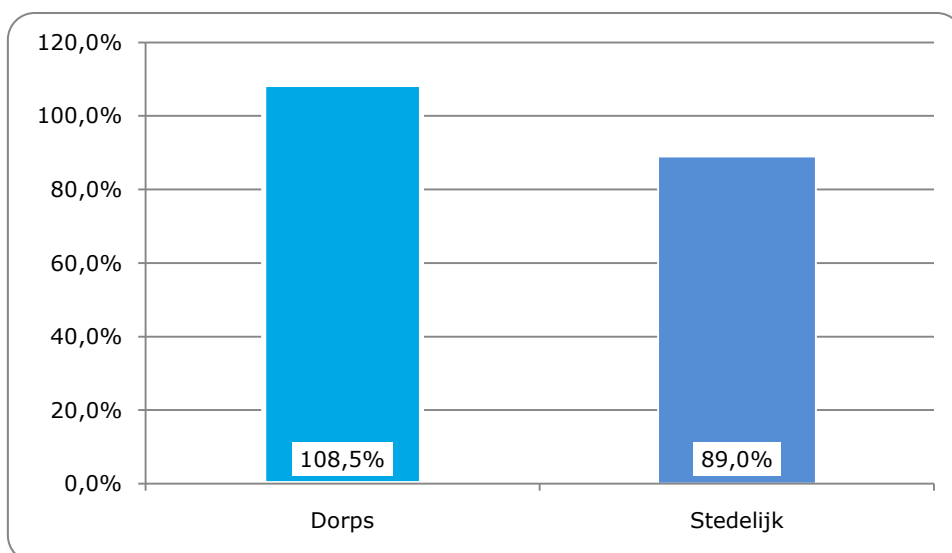


Figuur 37 Dekkinggraden exclusief kapitaallasten per stadsdeel

In dit geval zijn de gemiddelde dekkinggraden (exclusief kapitaallasten) in stadsdeel Zuid-West, Zuid-Oost en Noord-Oost meer dan 100%. Het gemiddelde ligt hierdoor ook boven het gemiddelde van gemeenschapshuizen in Limburg, van 100%.

7.1.2 Wijk karakter

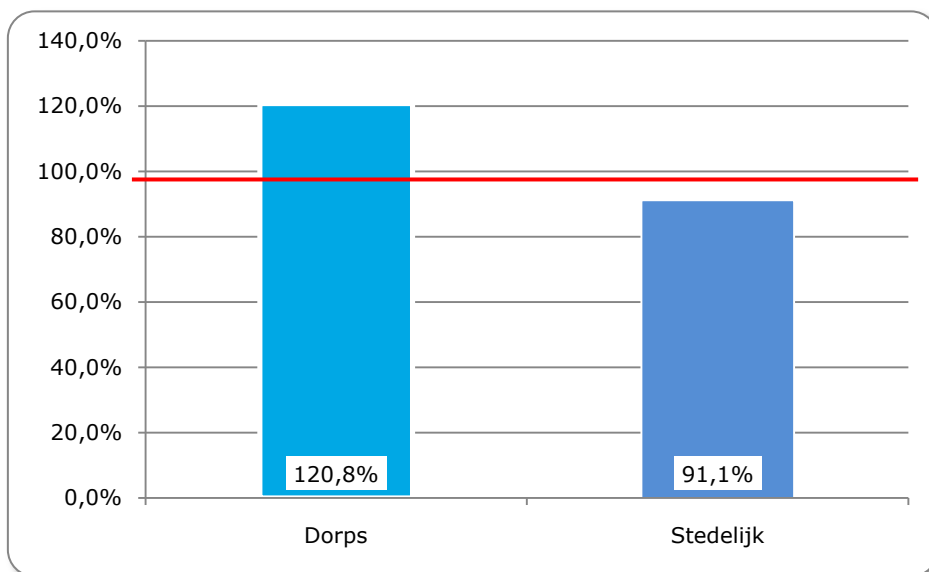
Tot slot zijn de dekkinggraden ook voor de wijken met een dorpskarakter en voor de wijken met een stedelijk karakter inzichtelijk gemaakt.



Figuur 38 Dekkinggraden wijk karakter

Zoals verwacht, is de dekkinggraad van de gemeenschapshuizen in de wijken met een dorps karakter beter dan in de stedelijke wijken.

Dit geldt ook voor de dekkinggraden (exclusief kapitaallasten).



Figuur 39 Dekkingsgraden (exclusief kapitaallasten) wijk karakter

7.2 Barinkomsten

Er is inzicht gegeven in de afhankelijkheid van de barinkomsten. Dit betekent dat er gekeken is naar het aandeel van de barinkomsten van de totale inkomsten. In de volgende tabel is dit percentage weergegeven.

Stadsdeel	Gemeenschapshuis	Barinkomsten
NW	Buurtcentrum de Romein	82,8%
NO	Gemeenschapshuis Amyerhoof	82,0%
NW	Gemeenschapshuis Daalhof	71,6%
NO	Kapelaan Lochtmanhuis	68,5%
ZO	Ontmoetingscentrum Aen de Wan	60,2%
NO	Buurtcentrum Nazareth	58,9%
NO	Gemeenschapshuis Haarderhof	52,5%
NO	Trefcentrum Wittevrouwenveld	52,2%
NO	Buurtcentrum De Aw Sjoal	1,2%
ZO	Stichting Moetiara Maloeke	0,1%

Tabel 10 Barinkomsten van totale inkomsten

Van de zeventien gemeenschapshuizen waar inzicht in de financiën is verkregen zijn er slechts tien gemeenschapshuizen waar de barinkomsten een onderdeel uit maken van de exploitatie. De opbrengsten van Buurtcentrum de Romein komen voor 82,8% uit de barinkomsten. In Witte Vrouwenveld is dit relatief het laagste, althans voor de gemeenschapshuizen met substantiële inkomsten. In buurtcentrum De Aw Sjoal en Stichting Moetiara Maloeke is geen volwaardige horeca aanwezig, maar betreft het een koffiezetapparaat.

7.3 Energie

Tot slot is er inzicht gegeven in het aandeel energiekosten van de totale kosten en de energiekosten per m² BVO. Het aandeel energiekosten van de totale kosten is zowel inclusief als exclusief kapitaallasten weergegeven.

7.3.1 Energiekosten/ totale kosten (exclusief kapitaallasten)

Gemeenschapshuis	Energie €/ Totale Kosten	Energie € /Totale Kosten exclusief Kapitaallasten
Buurtcentrum De Aw Sjoal	51%	52%
MFA Centre Manjefiek Malberg	33%	32%
Parochiehuis Wolder	28%	34%
MFA De Letterdoes	27%	27%
Wijkcentrum de Luiibe	25%	25%
MFA La Bellettsa	24%	24%
Gemeenschapshuis Haarderhof	20%	23%
Kapelaan Lochtmanhuis	20%	20%
De Klaekeburg	19%	23%
Buurtcentrum (Sint Pieter) de Soos	17%	18%
Buurtcentrum Nazareth	16%	16%
Gemeenschapshuis Daalhof	16%	17%
Stichting Moetiara Maloeke	15%	15%
Trefcentrum Wittevrouwenveld	15%	15%
Buurtcentrum de Romein	14%	14%
Ontmoetingscentrum Aen de Wan	14%	14%
Gemeenschapshuis Amyerhoof	8%	10%
Buurtcentrum de Wiemerink	0%	0%
Buurtcentrum Mariaberg	0%	0%
Buurtcentrum Ut Förtsje	0%	0%
Gemeenschapshuis Bosscherveld	0%	0%
Gemeenschapshuis 't Ruweel	0%	0%
Buurtcentrum de Boeckel	0%	0%

Tabel 11 Energiekosten van totale kosten (exclusief kapitaallasten)

Zoals verwacht hebben de energiekosten een redelijk aandeel in de totale kosten. Bij buurtcentrum De Aw Sjoal hebben de energiekosten een zeer groot aandeel in de totale kosten.

7.3.2 Energiekosten/ per m²

Gemeenschapshuis	Energie €/m ²
Gemeenschapshuis Amyerhoof	€ 35,06
Wijkcentrum de Luiibe	€ 26,49
Buurtcentrum Nazareth	€ 22,09
Stichting Moetiara Maloeke	€ 19,35
Buurtcentrum de Romein	€ 17,90
MFA La Bellettsa	€ 17,32
Gemeenschapshuis Daalhof	€ 16,95
MFA De Letterdoes	€ 15,44
MFA Centre Manjefiek Malberg	€ 13,54
Trefcentrum Wittevrouwenveld	€ 13,22
Parochiehuis Wolder	€ 13,09
Buurtcentrum (Sint Pieter) de Soos	€ 12,83
Kapelaan Lochtmanhuis	€ 9,53

Gemeenschapshuis	Energie €/m ²
Buurtcentrum De Aw Sjoal	€ 9,22
Gemeenschapshuis Haarderhof	€ 8,60
De Klækeburg	€ 8,27
Ontmoetingscentrum Aen de Wan	€ 7,57
Buurtcentrum de Wiemerink	€ 0,00
Buurtcentrum Mariaberg	€ 0,00
Buurtcentrum Ut Förtse	€ 0,00
Gemeenschapshuis Bosscherveld	€ 0,00
Gemeenschapshuis 't Ruweel	€ 0,00
Buurtcentrum de Boeckel	€ 0,00

Tabel 12 Energiekosten per m²

De energiekosten per m² BVO liggen tussen de € 7,57 en € 35,06.

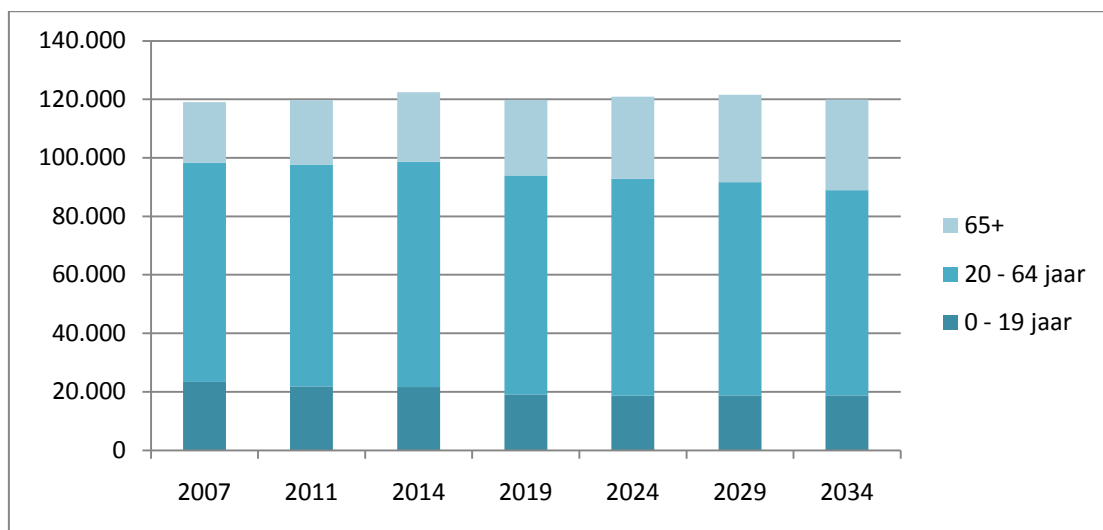
8 Trends en ontwikkelingen

8.1 De bevolking

Veranderingen in de bevolkingssamenstelling

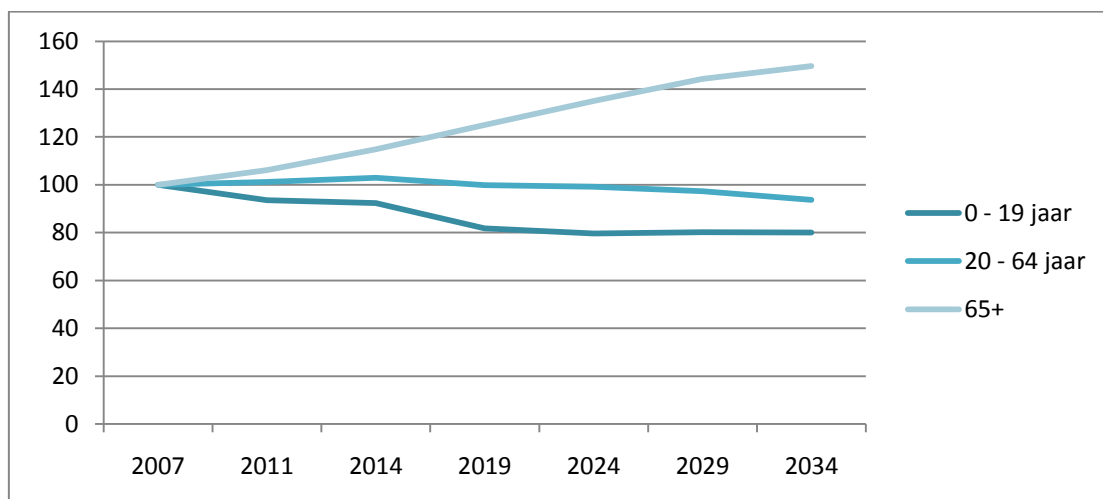
De bevolking van Nederland en ook die van Maastricht is de afgelopen decennia sterk veranderd. In de volgende tabel is de bevolkingsontwikkeling en bevolkingsprognose van de gemeente Maastricht weergegeven op basis van de cijfers van bureau Pronexus.

Bevolking absoluut



Figuur 40 Bevolkingsprognose Pronexus - absoluut

Bevolking waarbij aantallen in het jaar 2007 =100%



Figuur 41 Bevolkingsprognose Pronexus – 2007 =100%

Uit de figuren blijkt dat de bevolking van Maastricht de afgelopen jaren licht is gegroeid. De sterke positie van de universiteit en daaraan gelieerde instellingen is daar ongetwijfeld mede debet aan. Echter, ook Maastricht zal in de toekomst te maken krijgen met een (beperkte) bevolkingsdaling.

De leeftijdsopbouw van de bevolking is de afgelopen jaren ook veranderd. Met name het aantal personen van 65 jaar en ouder is toegenomen. De recente bevolkingsprognose laat zien dat de vergrijzing de komende jaren zal doorzetten.

Naast deze ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling heeft de samenleving zelf ook veranderingen doorgemaakt. De samenleving is veel meer open en vluchtiger dan vroeger, door onder andere internet en mobiliteit. Inwoners individualiseren en verenigen zich ook op andere manieren. Inwoners hebben nog steeds behoefte aan saamhorigheid (contact met gelijkgestemden), maar zoeken elkaar veel meer op basis van interesse. De traditionele binding op basis van geloof, sociale achtergrond, vereniging of buurt wordt minder van belang.

Een derde belangrijke ontwikkeling is de verandering van de samenstelling van de huishoudens. Het aantal eenpersoonshuishoudens is sterk toegenomen (Bron: Sociale Atlas Gemeente Maastricht) en zal nog verder toenemen. Die toename is veroorzaakt door de stijging van het aantal studenten, maar ook door de toename van het aantal alleenstaande ouderen.

Verminderende aantrekkingskracht traditionele gebruikersgroepen

De bevolkingsontwikkelingen hebben hun effecten gehad en zullen die in de toekomst hebben op het gebruik van de gemeenschapshuizen. De traditionele sociaal-culturele verenigingen (voorheen de hoofdgebruikers van gemeenschapshuizen) staan in toenemende mate onder druk. Deze verenigingen blijken steeds minder in staat om – met hun bestaande activiteitenaanbod – aantrekkingskracht uit te oefenen op bestaande en potentiële leden. Gevolgen voor hun ledenbestand zijn:

- Vergrijzing
- Dalende ledenaantallen

Landelijk en in Limburg staan de ledenaantallen van bijvoorbeeld zangkoren, harmonieën en fanfares onder druk. Ook verenigingen voor ouderen zien – ondanks de groei van het aantal ouderen – hun ledenaantal niet stijgen, maar op zijn best gelijk blijven.

Deze ontwikkelingen hebben effecten op gemeenschapshuizen. Gemeenschapshuizen trekken minder bezoekers uit het sociaal-culturele verenigingsleven. Daardoor staan bezettingsgraden onder druk (minder verenigingen en minder dagdelen per vereniging) en staan de baromzetten onder druk.

De beschreven ontwikkelingen zijn ook goed zichtbaar in Maastricht. De afname van verenigingsactiviteiten is het op één na grootste knelpunt waarmee de besturen van de gemeenschapshuizen in Maastricht worden geconfronteerd. Geen nieuwe aanwas, vergrijzing en een daling van de bezetting volgen in de top van de problemen die de besturen signaleren.

Nieuwe gebruikers

Veel gemeenschapshuizen in Nederland en Limburg hebben hun bakens verzet. Om te komen tot een sluitende exploitatie zijn besturen op zoek gegaan naar nieuwe gebruikers. Daarbij hebben zij meerdere sporen gevolgd waardoor verschillende profielen zijn ontstaan.

Zalencentra met een sociaal-culturele functie

Zo heeft een deel van de gemeenschapshuizen ervoor gekozen om de bezetting aan te vullen met evenementen (al dan niet sociaal-cultureel) en met (semi)-commerciële activiteiten. In Maastricht zijn de accommodaties in Daalhof en Heugem (Klaekeburg) voorbeelden van accommodaties die deze richting hebben gekozen. Ook de huisvesting van vormen van bewegen en dansen (dansscholen, street dance, breakdance) en cultuur (cursussen) is een vaak gekozen oplossingsrichting, ook in Maastricht. Gevolg van deze richting is dat de oriëntatie op en binding met de wijk of buurt (het oorspronkelijke verzorgingsgebied) vermindert.

De betreffende accommodaties ontwikkelen zich meer in de richting van een allround zalencentrum met een groot verzorgingsgebied. Zij huisvesten nog steeds buurt- of wijkgebonden activiteiten, maar een deel van de gebruikersgroepen heeft nog maar beperkt binding met de wijk of buurt.

Versterken sociale profiel

Andere gemeenschapshuizen hebben vooral de richting gekozen om de functie voor de wijk of buurt te versterken. Het huisvesten van wijk- en buurtraden (en de activiteiten die zij organiseren), het huisvesten van ontmoeting voor ouderen, van professionele welzijnsactiviteiten en van zorginstellingen is dan de gekozen richting. Vooral de invulling vanuit de WMO komt steeds vaker voor. Het gemeenschapshuis of wijkcentrum vormt dan de uitvalsbasis voor nieuwe initiatieven en arrangementen die de participatiesamenleving moet vormgeven. Gedacht moet worden aan:

- Het huisvesten van wijkteams.
- Het dienen als uitvalsbasis voor klussen- en servicediensten.
- Nieuwe vormen van ontmoeting voor de WMO-doelgroep.

In de provincie Limburg is een aantal aansprekende voorbeelden te noemen van versterking van het sociale profiel. In Venlo-Noord bijvoorbeeld is enkele jaren geleden het initiatief Venlodroom van start gegaan. Doel van dit initiatief was om vernieuwingen in het sociale domein aan te jagen en de participatiesamenleving vorm te geven. Venlodroom heeft ook geleid tot versterking van het profiel van de wijkaccommodaties in het gebied.

In de gemeente Roermond is het sociale beheer van de MFA's in deze gemeente opgewaardeerd. Naast het zakelijke/facilitaire beheer (dat de afgelopen jaren juist veel aandacht had gekregen) versterken de MFA's de binding met de wijk en buurt door nieuwe wijkgerichte activiteiten.

De zorginstelling Daelzicht experimenteert op vele plaatsen in de provincie met het concept OZO. OZO heeft tot doel om inwoners van een dorp, wijk of buurt weer te betrekken bij het gemeenschapshuis of wijkcentrum, zowel bij activiteiten als bij het beheer.

8.2 Accommodatiebeleid en rol overheid

In de afgelopen jaren is de rol van de burger, de overheid en het maatschappelijk middenveld veranderd. De volgende trends kunnen worden gesignaleerd:

Multifunctionaliteit

Al vanaf eind jaren '90 wordt ingezet op multifunctionaliteit. Het komt niet vaak meer voor dat bij nieuwbouw of renovatie van een gemeenschapshuis wordt ingezet op uitsluitend een sociaal-culturele invulling. Vrijwel altijd worden de combinaties gelegd met onderwijs, sport, cultuur en zorg. Bij deze ontwikkeling moet direct worden opgemerkt dat het aantal renovatie- of nieuwbouwprojecten de afgelopen jaren fors is verminderd. De economische recessie is daar de oorzaak van.

Ook in Maastricht is deze trend waarneembaar. De accommodaties die de laatste 15 jaar zijn gerealiseerd maken alle onderdeel uit van een brede accommodatie (combinaties met b.v. onderwijs, sport, etc.). Het betreft bijvoorbeeld de MFA's Malberg, De Letterdoes en La Belletsa.

Bezuinigingen

Veel van de traditionele gebruikers van gemeenschapshuizen zijn de afgelopen jaren geconfronteerd met bezuinigingen op hun subsidies. Ze hebben het financieel moeilijker gekregen en gaan op zoek naar mogelijkheden om hun inkomsten te vergroten en/of kosten te verlagen.

Een van de oplossingsrichtingen is het zoeken naar andere en goedkopere accommodatie. Gemeenschapshuizen zijn genoodzaakt om een bepaald tarief te rekenen voor het gebruik

van de accommodatie. In andere accommodaties (b.v. voetbalkantines, ruimten in zorginstellingen en zelfs de commerciële horeca) liggen de tarieven soms/vaak lager. In veel gemeenten zien we dat gebruikers uitwijken naar deze andere accommodaties, wat een extra druk zet op de bezetting en de inkomsten van gemeenschapshuizen.

Deze ontwikkeling wordt ook door de besturen van de accommodaties in Maastricht gesignaleerd. Horecabedrijven, maar ook accommodaties van andere maatschappelijke instellingen worden in toenemende mate als concurrent ervaren. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat deze concurrentie door hen niet als het grootste knelpunt wordt ervaren.

Daling van het aantal accommodaties

Onder druk van gemeentelijke bezuinigingen en het dalende gebruik van de accommodaties staat het aanbod van gemeenschapshuizen en wijkcentra in Nederland al een aantal jaren fors onder druk. Tot enkele jaren geleden heeft dat maar mondjesmaat geleid tot vermindering van het aanbod. De laatste jaren echter, is de daling van het aantal accommodaties in een stroomversnelling gekomen. Gemeenten, maar ook de beherende instellingen zelf kijken kritischer naar nut en noodzaak van een accommodatie in elke wijk. Steeds vaker worden besluiten genomen om accommodaties te sluiten of een andere functie te geven. Zo is in Midden-Limburg onlangs de Transitie-atlas opgesteld. Deze atlas vertaalt de bevolkingskrimp naar de gevolgen voor het voorzieningenaanbod. Als gevolg van deze atlas zijn bijvoorbeeld Weert en Nederweert plannen aan het maken voor het herschikken van het accommodatieaanbod. Ook de gemeente Landgraaf bezint zich op haar accommodatiebeleid. Dat heeft in het verleden al geleid tot sluiting van een wijkcentrum (De Brandpoort) en zal naar verwachting tot een verdere indikking van het accommodatie-aanbod leiden.

In Maastricht zijn ook accommodaties gesloten (enkele Trajekt-accommodaties) of ingekrompen (De Boeckel), maar het aanbod van gemeenschapshuizen is op dit moment niet substantieel minder dan het 15 tot 20 jaar geleden was.

Differentiatie

In het verleden werd nog vaak de gedachte aangehangen dat elke wijk over een eigen accommodatie diende te beschikken en dat de gemeente daarin een faciliterende rol had. Veel meer dan in het verleden zijn gemeenten op dit moment bereid om hun rol per wijk anders in te vullen. Gemeenten zijn steeds minder bereid zich in te zetten voor de instandhouding van voorzieningen in wijken waarin sociale problematiek niet of beperkt voorkomt en waar de zelfredzaamheid van inwoners hoog is. Steeds vaker concentreert het accommodatiebeleid zich op de wijken waar de zelfredzaamheid minder is en waar (een cumulatie) van sociale problemen voorkomt.

In de wijken met een zelfredzame bevolking, waar sociale problematiek beperkt aanwezig is, trekt de gemeentelijke overheid zich steeds meer terug. De rol van de gemeente is hooguit faciliterend (men stelt éénmalig accommodatie ter beschikking). Een rol in beheer, ondersteuning of programmering is in die wijken steeds minder aan de orde. In wijken waar relatief grote groepen kwetsbare inwoners woonachtig zijn, is de gemeente – samen met maatschappelijke partners en inwoners – dominant aanwezig. De rolinvulling in die wijken is actiever en breder (ook ondersteuning en programmering).

8.3 Het beheer van accommodaties

De wijze waarop gemeenschapshuizen worden beheerd en geëxploiteerd is ook aan verandering onderhevig. Tot dusver zijn de meest voorkomende beheervormen de volgende:

- Éénpitterstichtingen die een lokaal gemeenschapshuis beheren en exploiteren al dan niet met een betaalde beheerder in dienst en/of in combinatie met een ondernemer (die het buffet exploiteert of soms een nog bredere verantwoordelijkheid heeft).
- Exploitatie door een welzijnsinstelling (doorgaans in buurten en wijken die extra aandacht vragen).

- In sommige gemeenten koepelorganisaties die alle of veel gemeenschapshuizen in de betreffende gemeente beheren en exploiteren (b.v. SWAR in Roermond).

Wij zien twee tegenovergestelde richtingen in het beheer van de accommodaties.

Meer bedrijfsmatig en commercialiseren

Eenzijds is er een ontwikkeling gaande van het steeds bedrijfsmatiger beheren en exploiteren van gemeenschapshuizen. Dit is vooral van toepassing voor accommodaties die uitsluitend een ruimtebiedende functie vervullen. In die accommodaties zien we discussies over de tarieven (worden verhoogd) en discussies over de beheervorm (er wordt gekozen voor vormen van privatisering door een commerciële functie toe te voegen aan het gemeenschapshuis en de accommodatie te laten exploiteren door een ondernemer). Ook vormen van schaalvergroting (één instelling beheert meerdere gemeenschapshuizen) komen voor.

Deze richting wordt vooral gekozen door de gemeenschapshuizen die zich ontwikkelen binnen het profiel van zalencentrum.

Zelfbeheer en nieuwe beheerarrangementen

Het beheer van accommodaties die een functie zijn gaan vervullen in het kader van de WMO en het invullen van de participatiemaatschappij verandert ook. Daarbij is niet het steeds bedrijfsmatiger exploiteren de gekozen richting, maar is herwaardering van maatschappelijk beheer de richting. Er worden vormen van zelfbeheer geïntroduceerd (wijkbewoners nemen het beheer van de accommodatie weer zelf ter hand, uitsluitend met behulp van vrijwilligers) en er ontstaan nieuwe beheerarrangementen. Voorbeelden van dat laatste zijn:

- Ondersteuning door zorgaanbieders (OZO doe ik mee van Daelzicht).
- Introductie van arbeidsmatige dagbesteding in de accommodaties.
- Samenwerking met corporaties (alhoewel de corporaties zich terug lijken te trekken uit de sector maatschappelijk vastgoed).
- De inzet van leerwerkbedrijven.
- Nieuwe vormen van buurtbeheer (VenloDroom in Venlo-Noord).

Continuering van bedrijfsvoering van gemeenschapshuizen dan wel dorps huizen wordt in die situaties steeds meer als taak bij burgers neergelegd. Dit vraagt veel van de bestuursleden en beheerders. De besturen van de gemeenschapshuizen in Maastricht geven aan daar een knelpunt in te zien. Het blijft lastig om voldoende kader te vinden om deze rol waar te kunnen maken.

8.4 Wet- en regelgeving & financiën

Landelijk, en ook in Limburg, heeft toenemende wet- en regelgeving – vooral op het gebied van horeca – zijn weerslag gehad. De steeds strenger wordende drank- en horecawet zorgt voor een toenemende druk op de handhaving van deze wet voor (semi-)overheidsinstellingen. Boetes die bij overtreding van de wetten worden uitgedeeld hebben stevige gevolgen voor de exploitatie. Naast de leeftijdsgrensverhoging van 16 naar 18 jaar (ingevoerd per 1 januari 2014) is in de wet een nieuwe verplichting voor gemeenten opgenomen. Gemeenten moeten voortaan een “preventie- en handhavingplan alcohol” opstellen. Ook het rookverbod (al langer van kracht) heeft zijn effecten gehad.

Concreet heeft dit geleid tot enerzijds vormen van privatisering of tot een verminderen van het aantal commerciële activiteiten (feesten en partijen) en dalende horeca-omzetten. Bij privatisering werd een beheervorm gekozen die het mogelijk maakte om feesten en partijen binnen de kaders van de wetgeving te kunnen huisvesten. Ook in Maastricht is die ontwikkeling waarneembaar waarbij een aantal gemeenschapshuizen relatief veel van deze activiteiten onderbrengt.

Indien niet gekozen is voor privatisering, staat de horeca-omzet onder druk. Deze ontwikkeling bedreigt de continuïteit van enkele gemeenschapshuizen, omdat de horeca-inkomsten bij een aantal van hen het leeuwendeel van de inkomsten vormen.

Bijlage 1 Factsheets

Vanwege de bedrijfsgevoelige informatie zijn de factsheets per gemeenschapshuis niet openbaar, maar voor raadsleden en wethouders op te vragen bij organisatieonderdeel Beleid & Ontwikkeling. Contactpersoon is de heer Loeffen (bram.loeffen@maastricht.nl, telefoonnummer 043 – 350 7131).