

Bijlage 2: Beantwoording bestuursopdracht

Toekomst Buurthuis De Malbak (Blaricum) | uitwerking van de bestuursopdracht.

Datum: 28 01 2026

De uitwerking van de bestuursopdracht:

Aanleiding

Buurthuis De Malbak is een belangrijke ontmoetingsplek in Blaricum Bijvanck en draagt bij aan sociale cohesie, participatie en een sterke sociale basis. Nieuwe gebruikers weten de weg naar het wijkcentrum nauwelijks te vinden. Hierdoor wordt het potentieel van deze ontmoetingsplek niet volledig benut. Uit een enquête in 2021 bleek o.a. dat er veel vragen waren over de vindbaarheid, de uitstraling, het programma, de hartelijkheid en dat er ook andere activiteiten en faciliteiten gewenst worden dan er nu worden aangeboden.

Daarnaast is gebleken dat de naam “De Malbak” bij sommige inwoners negatieve associaties oproept, wat een drempel kan vormen voor bredere betrokkenheid.

De papieren analyse met bevindingen en aanbevelingen voor het college n.a.v. de bestuursopdracht luidt als volgt:

Ad 1.

Gemeente Blaricum huurt sinds 14 07 2010 tot 14 07 2030 “de Malbak” (Wetering 122) casco van wooncorporatie Het Gooi en Omstreken en onderverhuurt dit aan Versa (looptijd 20 jaar met een opzegtermijn minimaal 12 maanden).

Het huidige beheer wordt gedaan door Versa: daarvoor was/is er een beheerder gedurende 12,5 uur per week aangesteld, aangevuld met welzijnswerker(s) (jongeren en volwassenen) en ca. 30 vrijwilligers. Het huidige beheer geeft prioriteit aan maatschappelijke activiteiten, met zeer beperkte commerciële exploitatie. Het buurthuis is in de weekenden en vakanties meestal gesloten.

Bij deze huur/onderverhuur is er een saldo voor de gemeente Blaricum van € 13.9667. Voor 2025 werd een subsidie aan Versa begroot van € 613.320. Voor huisvestingskosten Malbak incl. beheer is € 205.350 opgenomen in de Versa begroting voor 2025. Voor de inbouw (o.a. de geluidwerende maatregelen “box in een box”) is door de gemeente Blaricum destijds (2010) € 855.400 geïnvesteerd. *Let op er loopt nog een lening bij woningbouwvereniging.*

Het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) (Wetering 124) wordt ook gehuurd door gemeente Blaricum en ter beschikking gesteld aan de GGDGV afdeling Jeugd en Gezinszorg (JGZ). Incl. servicekosten begroot Blaricum daar € 77.050 voor in 2025.

Aanbeveling 1 aan het college:

De huurovereenkomst (HO) tussen gemeente Blaricum en wooncorporatie G&O kan op korte termijn niet worden opgezegd evenals de huurovereenkomst tussen Versa en de gemeente Blaricum. Wel kan er tussentijds na een evt. keuze door de raad over een verlenging van de huurovereenkomst worden gesproken.

Ad 2.

Commerciële exploitatie en beheer van het buurthuis is niet mogelijk op dit moment. Daarvoor is de huidige bar-omzet te laag (ca. € 20.000). De indeling van de ruimte is niet geschikt om zowel een “horeca-achtige setting” te bieden als hier een welzijnsorganisatie als hoofdhuurder van alle ruimten in onder te brengen.

Bovendien is het exploiteren van een terras in het recente verleden onmogelijk gebleken door verzet vanuit de bovengelegen woningen in het gebouw. Door uitsluitend commerciële prijzen te rekenen in de bar en het aanbod te veranderen zullen de huidige gebruikers en vrijwilligers van het buurthuis mogelijk uitwijken naar meer betaalbare locatie(s). Dat is een bijkomend risico van commerciële exploitatie. Het beheer zal in de toekomst niet meer door Versa kunnen worden gedaan wanneer men aan de wensen van inwoners tegemoet wil komen. Uit de enquête in 2021 bleek behoefte aan meer sfeer (grand cafégevoel); betere communicatie over activiteiten; en een bredere openstelling en activiteitenaanbod.

Aanbeveling 2 aan het college:

Er moet een nieuwe partij gezocht worden, een uitbater of een “stichting beheer buurthuis de Malbak”, waarbij de diverse gebruikers van het buurthuis hun wensen kunnen aangeven en/of hun rol kunnen nemen. Hierbij kan o.a. worden ook worden gedacht aan de Bibliotheek Gooi+ als nieuwe partij. En o.a. een inwonersgroep als stichtingsbestuur of een ondernemer of horeca-aanbieder als uitbater.

Ad.3

Door de ruimten te benutten voor horeca en commerciële verhuur, zal een deel van de beschikbare ruimte NIET meer 24/7 voor maatschappelijke functies beschikbaar zijn. Momenteel wordt de gehele ruimte voor deze functies benut. Door Versa en de overige gebruikers (Humanitas, Basisonderwijs, Sport, Leefstijlpunt, Gemeente Blaricum) moet aangegeven worden welke ruimten zij nodig hebben en hoeveel uren/dagdelen per week of maand. Een groot deel van de ruimten staan een groot aantal dagdelen leeg en kunnen anders worden ingezet. Er is slechts een vaste programmering van Versa voor ca. 35 – 40 uur per week en daarnaast 8 uur per maand.

Uit evaluaties en gesprekken met het huidige beheer blijkt: gebrek aan overkoepelende visie op activiteiten en beheer; onvoldoende sturing op goed bezochte (betaalde) activiteiten; weinig inzicht in effecten en opbrengsten.

Aanbeveling 3 aan het college:

Zorg voor intensiever gebruik van de diverse ruimten (8) en geef aan de huidige gebruikers en evt. toekomstig geïnteresseerde (maatschappelijke) organisaties dagdelen in onderhuur waardoor zij hun activiteiten voort kunnen zetten.

Ad 4

Buurthuizen die succesvol zijn overgestapt op commercieel beheer zonder afbreuk te doen aan hun maatschappelijke missie zijn o.a. de Plataan in Naarden, de Geus in Hilversum en het Huis van Eemnes, waarbij opgemerkt moet worden dat er niet overal, maar soms sprake is van subsidiering door de gemeente van het beheer.

Aanbeveling 4 aan het college: het is mogelijk om een buurthuis te combineren met een meer commerciële exploitatie. Daarvan zijn voorbeelden beschikbaar, ook in het Gooi. De afgeleide effecten zijn soms vooraf niet beoogd, zoals het uitwijken van de gebruikers naar een andere (goedkopere) locatie. (zie Brinkhuis en speeltuin Ons Genoegen). Hou bij het maken van keuzen rekening met deze effecten.

Ad 5

Op dit moment is het te vroeg om te concluderen of een andere manier van beheer, de kosten die de gemeente nu moet maken om het buurthuis te beheren, zal kunnen drukken.

Het programmeren van het buurthuis kan zeker worden verbeterd en met name de openstelling en verhuurmogelijkheden zouden geoptimaliseerd kunnen worden. Dit overigens met behoud van de maatschappelijke functies.

De huidige programmering en activiteiten van/in de Malbak vinden plaats op 5 dagen per week. Voor het huidige betaalde professionele beheer is maar 12,5 uur per week beschikbaar, de rest wordt door vrijwilligers gedaan.

De 3 grote ruimten zijn 7 x van 9-23 uur beschikbaar, ofwel 294 uur (3 x 98) per week, zonder de koffieruimte en de kantoorruimten te belasten. Nu worden de grotere ruimten slechts ca. 35-40 uur per week en 8 uur per maand voor maatschappelijke functies gebruikt (excl. het gebruik voor beweegonderwijs door de basisscholen).

Versa dient in een overbruggingsperiode het beheer te verbeteren en de maatschappelijke meerwaarde te vergroten. Directe acties kunnen zijn: verbetering marketing/communicatie tbv de bekendheid van het buurthuis en het vergroten van deelname aan de activiteiten. Starten van nieuwe activiteiten met maatschappelijke partners zoals het organiseren van **thema-bijeenkomsten(cafe's)**, beter **vrijwilligers- en toegankelijker- en transparanter-beleid**.

Gesprekken met Versa Welzijn over hun beheer (meer visie gericht beheer) van de Malbak hebben inmiddels plaatsgevonden. Er is door Versa Welzijn een visieplan Buurthuis de Malbak 2.0 (2026) opgesteld. Gericht op de toekomst. Versa Welzijn wordt de kans geboden in Q1 en Q2 2026 te werken aan het beschikbaar hebben van meer activiteiten, meer structuur meer verhuur en een vernieuwde open aanpak. (Bijlage Visieplan Buurthuis de Malbak 2.0)

Versa Welzijn heeft in januari 2026 een nieuwe brochure gemaakt waarin haar activiteiten voor 2026 staan benoemd (Bijlage), dit moet leiden tot een groei aan deelnemers en nieuwe doelgroepen **aanspreken**.

Aanbeveling 5 aan het college: de programmering van “de Malbak” laat veel ruimte voor andere afwegingen en activiteiten. Geef hen de opdracht om in Q1 en Q2 2026 het beheer van de Malbak aan te doen sluiten aan de wensen van de inwoners en de gemeente.

Ad 6

Een Programma van Eisen (PvE) voor een evt. herinrichting

Aanbeveling 6 aan het college: er is een programma van eisen voor een evt. herinrichting opgesteld (Bijlage)

Ad 7.

De financiële prognose van de benodigde incidentele investering voor de bouwkundige aanpassing komt uit op een substantieel bedrag (> € 500.000), uitgaande van hergebruik van duurzame voorzieningen, herinrichting, ontwerp en materialen/zoals o.a. de apparatuur in de keuken.

Aanbeveling 7 aan het college:

- met een eenmalige substantiële financiële bijdrage is een aanpassing van de ruimten realiseerbaar.

Overige aanvullende aanbevelingen:

- De Gemeente Blaricum start parallel een verkenning naar alternatieve beheersvormen, een commerciële uitbater, een stichting of een samenwerkingsverband op;
- In de tussenliggende periode (Q1 Q2 2026) breidt Versa Welzijn de programmering uit van het buurthuis de Malbak opdat aan de wensen van inwoners en gemeente wordt voldaan.
- Versa blijft met andere partijen aanbieder van een aantal maatschappelijke activiteiten in het buurthuis “De Malbak”.

Indien er in de overbruggingsperiode een nieuwe uitbater/onderhuurder, exploitant is gevonden zal met betrokken onderhuurder, te weten Versa Welzijn, het gesprek worden aangegaan over het eerder beëindigen (met wederzijds goedvinden) van de onderhuurder-overeenkomst.

Note:

Indien Versa Welzijn in de periode tot juli 2026 kan aantonen dat zij voortgang heeft geboekt op haar vastgestelde visieplan Buurthuis De Malbak 2.0 en dat dit heeft geleid tot een vernieuwende, open en toekomstbestendige aanpak dan kan zij haar activiteiten voortzetten voor de rest van 2026. Per half jaar **zal dit proces worden gevolgd tot aan einde van de huurovereenkomst te weten juli 2030** aan de hand van een duidelijke en heldere evaluatie op resultaten en meetbare cijfers.