# Raadsvoorstel

**Portefeuillehouder** **:** M.F.H. Budel

**Zaakdossiernummer** **: ZK24.00422**
**Documentnummer** **: 2025.04507**

| | | |
|---|---|---|
| **Onderwerp** | **:** | **Raadsvoorstel variantkeuze Wijkgericht Maatschappelijk Accommodatiebeleid** |
| **Beleidsprogramma** | **:** | **2.2 Sport, cultuur en welzijn** |

**Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,**

**Inleiding**
In de raadsvergadering van 16 mei 2024 heeft de Raad ingestemd met de startnotitie ‘Naar een Wijkgericht Maatschappelijk Accommodatiebeleid voor Loon op Zand' (zie bijlage 1).

De startnotitie onderstreept het belang van maatschappelijke accommodaties voor de gemeente Loon op Zand nu en in de toekomst. Zij huisvesten immers functies als cultureel maatschappelijke activiteiten (het verenigingsleven) en het jeugd- en jongerenwerk. In de ontwikkeling en het behoud van Sterke Gemeenschappen streven we bovendien naar een Huis van de Wijk functie in Kaatsheuvel Oost, Kaatsheuvel West, Loon op Zand en de Moer waarin inwoners elkaar kunnen ontmoeten en ondersteunen. Dit draagt tevens bij aan de doelen en ambities in onze Omgevingsvisie (iedereen doet op eigen kracht mee). De besturen, beheerders, vrijwilligers en professionele samenwerkingspartners van het Sterke Lokale Team faciliteren deze beweging. De startnotitie geeft definities van begrippen als ‘Huis van de Wijk functie’ en ‘maatschappelijke impact’.

De maatschappelijke impact van een maatschappelijke accommodatie is niet los te zien van de exploitatie en het beheer: de aansturing, het aantal vrijwilligers, de financiën, bezettingsgraad, dagelijks onderhoud of de bouwkundige staat van het gebouw: schoon, veilig, prettig klimaat, uitnodigend. Terwijl we als gemeente vanuit de opgave Sterke Gemeenschappen hameren op een hoger maatschappelijk rendement van accommodaties, vragen exploitanten en besturen om meer financiële en organisatorische ondersteuning, met name voor het (groot) onderhoud en de vaste lasten. In de startnotitie concludeerden we dan ook dat een regierol voor de gemeente gewenst en nodig is, zodat een portefeuille van toekomstbestendige accommodaties onze beleidsambities kan faciliteren.

Als eerste stap naar een nieuw accommodatiebeleid heeft onderzoeksbureau BBN een integraal accommodatieonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2 voor hun conclusies) waarbij acht multifunctionele maatschappelijke accommodaties in onze gemeente (zowel in eigendom van de gemeente als zelfstandige accommodaties in eigendom van stichtingen) onderzocht zijn op basis van drie sociale en drie fysieke criteria. Het betreft de volgende accommodaties: Het Klavier, sporthal De Werft, De Rode Loper, De Gildenbond, buurthuis Pannehoef, Crossroads, De Kuip en Dorpshuis Loon op Zand.

**Onderzoek BBN**
Sociale criteria:

1. Bestuurlijk/ strategisch: ondersteunt de accommodatie het sociaal beleid van de gemeente?
2. Beleidsmatig: heeft de accommodatie een stevige maatschappelijke impact door de activiteiten die er plaatsvinden en wordt de accommodatie zowel inhoudelijk als qua bezettingsgraad goed benut?
3. Uitvoerend: zijn de exploitanten en huurders tevreden met de accommodatie?

Fysieke criteria:

1. Bestuurlijk/ strategisch: zijn er in de toekomst ontwikkelkansen voor de accommodatie of het perceel?
2. Beleidsmatig: is de accommodatie financieel gezond? Zijn er voldoende inkomsten voor onderhoud, schoonmaak en beheer?
3. Uitvoerend: is de accommodatie veilig en in een acceptabele staat van onderhoud?

Door aan deze criteria een waardering toe te kennen (rood voor een onvoldoende, groen voor een voldoende) schetst BBN de huidige staat van de accommodaties qua maatschappelijke impact, exploitatie & beheer en bouwkundige staat. Deze beoordelingen zijn terug te vinden op de verschillende gebouwenkaarten (zie pagina 24 t/m 31 van bijlage 2).

BBN concludeert dat de huidige werkwijze heeft geleid tot een rijk voorzieningenaanbod aan cultureel-maatschappelijke activiteiten en jeugd- en jongerenwerk in de gemeente Loon op Zand. Maar ook tot een duidelijk verschil in kwaliteit van de voorzieningen in gemeentelijk en in niet-gemeentelijk eigendom. De bestuurlijke en financiële draagkracht van de besturen is onvoldoende om dit verschil te overbruggen. Om het voorzieningenaanbod in stand te houden en bovendien te verrijken met Huizen van de Wijk en de uitvalsbasissen voor de Sterke Lokale Teams is ingrijpen volgens BBN noodzakelijk.

BBN stelt een viertal varianten voor, waarbij de regierol van de gemeente kleiner wordt (‘sturen op kosten’); gelijk blijft (‘huidige situatie voortzetten’), of groter wordt (‘sturen op maatschappelijke impact’ of ‘investeren in kwaliteit van gebouwen').

Een korte toelichting op de 4 varianten:

A. **Sturen op kosten**: We beperken de gemeentelijke betrokkenheid tot de strikt noodzakelijke ondersteuning aan de accommodaties waarvan de gemeente geen eigenaar is. Dit betekent dat we niet sturen op maatschappelijke impact of de bouwkundige staat en onderhoud van deze accommodaties. We gaan niet over tot de aankoop van De Gildenbond. Wanneer Crossroads en/of buurthuis Pannehoef niet langer geschikt zijn voor gebruik, verkopen we de onderliggende grond voor herontwikkeling. We stoppen de inzet van de accommodatiegebonden sociaal werker na afloop van de pilot (eind 2025). De instandhouding van de maatschappelijke accommodaties waarvan de gemeente geen eigenaar is, is in deze variant onzeker, niet alleen omdat er niet geïnvesteerd wordt in de gebouwen, maar ook omdat de besturen, beheerders en vrijwilligers na afloop van de pilot accommodatiegebonden sociaal werker minder worden ondersteund dan nu het geval is.

B. **Huidige situatie voortzetten:** We handhaven onze beperkte betrokkenheid binnen hetzelfde budget: we bieden alleen basale ondersteuning aan accommodaties waarvan we geen eigenaar zijn. We gaan niet over tot de aankoop van De Gildenbond.en investeren niet in onderhoud van de accommodaties waar de gemeente geen eigenaar van is. Wanneer er onacceptabele (veiligheids)risico’s ontstaan, pakken we deze ad hoc op. We accepteren deze financiële en veiligheidsrisico's. Ook in deze variant is de instandhouding van de accommodaties waarvan de gemeente geen eigenaar is onzeker (zie variant A). Wel wordt de inzet van de accommodatiegebonden sociaal werker structureel voortgezet ter ondersteuning

van het bestuur. In deze variant richt de sociaal werker zich ook op het optimaliseren van de benutting van de accommodaties.

C. **Sturen op maatschappelijke impact:** We bieden inhoudelijke en organisatorische ondersteuning aan accommodaties waarvan de gemeente geen eigenaar is: we intensiveren de structurele inzet van de sociaal werker. We zetten actief in op de aankoop van De Gildenbond om de huisvesting van het lokale verenigingsleven en de verdere ontwikkeling van de Huis van de Wijk-functie duurzaam te borgen. Bij eventuele aankoop voeren we het noodzakelijke onderhoud en quick wins op het gebied van verduurzaming uit. De stichting zet de exploitatie voort in het huidige gebouw. We verkopen op termijn de locatie van buurthuis Pannehoef, de opbrengsten gebruiken we om de huidige functies van het buurthuis een eigen plek te geven in de nieuwe Rode Loper. We investeren bovendien in het onderhoud en quick wins op het gebied van verduurzaming van de andere accommodaties waar de gemeente geen eigenaar van is (Crossroads en De Kuip).

D. **Investeren in kwaliteit:** We nemen een actievere rol op ons in de versterking van alle maatschappelijke accommodaties, door besturen inhoudelijk en organisatorisch te ondersteunen. Zo sturen we op een optimale maatschappelijke impact van alle maatschappelijke accommodaties. Naast de inzet bij variant C, richten we ons op termijn op de herontwikkeling van Gildenbond naar woningbouw, waarin de huidige functies van De Gildenbond een plek krijgen. We investeren in onderhoud, verduurzaming en de aantrekkelijkheid van maatschappelijke accommodaties waar de gemeente geen eigenaar van is (Crossroads en De Kuip).

Deze 4 varianten zijn besproken met de projectgroep Accommodatiebeleid, waar beleidsadviseurs van het domein Fysiek, domein Sociaal en afdeling Financiën aan deelnemen. Hierbij zijn de door BBN genoemde effecten en risico's bekeken in het licht van de maatschappelijke ambities en de huidige financiële uitdagingen waar we als gemeente voor staan. De projectgroep adviseert een combinatie van variant B en C, namelijk 'Kostenbewust sturen op maatschappelijke impact' te kiezen als basis voor het op te stellen beleidskader voor het Wijkgericht Maatschappelijk Accommodatiebeleid (WMA) 2025 – 2030.

Met de variant **Kostenbewust sturen op maatschappelijke impact** investeren we enkel in de duurzame instandhouding van de maatschappelijke accommodaties waar de gemeente geen eigenaar van is, wanneer de maatschappelijke impact van deze accommodaties groot is en de activiteiten niet (binnen afzienbare termijn) in een gemeentelijke accommodatie vorm kunnen krijgen.

In deze tussenvariant investeren we gericht in de maatschappelijke voorzieningen met de grootste maatschappelijke impact.

- Er wordt ingezet op de aankoop van De Gildenbond om de huisvesting van het lokale verenigingsleven en de verdere ontwikkeling van de Huis van de Wijk-functie te waarborgen. Het gebouw kan ook andere aanvullende maatschappelijke functies huisvesten, waarbij we met de structurele inzet van de accommodatiegebonden sociaal werker inzetten op een hogere bezettingsgraad en een hoger maatschappelijk rendement. In dit onderzoek worden de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden en verduurzamingsmaatregelen geconcretiseerd.
- Op termijn verkopen we buurthuis de Pannehoef en gebruiken we vrijkomende middelen om haar functies te verankeren in de nieuwe Rode Loper.
- Voor het jeugd- en jongerenwerk bekijken we alternatieve huisvestingsmogelijkheden, zodat deze functie plaatsvindt op verschillende locaties die goed aansluiten bij de leefwereld van jongeren. Op deze manier is er meer variatie van activiteiten mogelijk. Een voorbeeld is het tijdelijk huren van een sporthal of leegstaand winkelpand. Dit kan gevolgen hebben voor de

subsidie die De Kuip en Crossroads ontvangen voor het huisvesten van jeugd- en jongerenwerk.

Zo behouden we een toekomstbestendig netwerk van voorzieningen, terwijl we zorgvuldig omgaan met de beschikbare middelen en deze doelgericht inzetten voor meer maatschappelijk rendement.

De gekozen variant bepaalt welke (faciliterende) rol de gemeente oppakt ten opzichte van maatschappelijke accommodaties waar zij al dan niet eigenaar van is. Het WMA 2025-2030 werkt op basis van die variant een beleidskader uit voor:

- Aanpak van accommodatievraagstukken;
- (Maatschappelijke) huurtarieven, subsidiebeleid accommodaties, exploitatievergoeding en huisvestingssubsidies;
- Taakverdeling intern en extern (gemeente, exploitanten, besturen, beheerders, vrijwilligers, verenigingen, maatschappelijke organisaties);
- Inzet van instrumenten als LoonopZandvoorelkaar; Makelpunt, et cetera.

We vragen de Raad om te kiezen voor het nader uitwerken van het Wijkgericht Maatschappelijk Accommodatiebeleid volgens een combinatie van variant B en C: **Kostenbewust sturen op maatschappelijke impact**. Het WMA 2025-2030 zal medio 2026 ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd.

**Beslispunten**
Wij stellen u voor:

1. In te stemmen om het Wijkgericht Maatschappelijk Accommodatiebeleid nader uit te werken op basis van een combinatie van variant B en C (‘Kostenbewust sturen op maatschappelijke impact’).
2. In te stemmen met het uitspreken van de intentie om over te gaan tot aankoop van De Gildenbond als onderdeel van de gekozen beleidsrichting ‘Kostenbewust sturen op maatschappelijke impact’ en hierover in gesprek te gaan met de stichting.

**Beoogd effect**
Een portefeuille van veilige, bruisende, toekomstbestendige accommodaties die cultureel maatschappelijke activiteiten (het verenigingsleven), de uitvalsbasis van het jeugd- en jongerenwerk en de Huis van de Wijk functie huisvesten. Inwoners van een wijk kunnen elkaar ontmoeten en ondersteunen. De besturen, beheerders, vrijwilligers en professionele samenwerkingspartners van het Sterke Lokale Team faciliteren deze beweging. Zo ontstaan Sterke Gemeenschappen waarin inwoners veerkrachtig zijn en zich focussen op de positieve gezondheid van zichzelf, elkaar en de wijk. In de accommodaties realiseren we een groter vrij toegankelijk hulpaanbod. Hiermee pakken we problemen snel aan en voorkomen we de inzet van specialistische zorg. De maatschappelijke accommodaties worden optimaal benut door een hogere bezettingsgraad, wat leidt tot financieel gezondere exploitaties. We zorgen voor een duurzame instandhouding van de maatschappelijke accommodaties met de grootste maatschappelijke impact.

**Argumenten**
*1.1 Het accommodatieonderzoek is uitgevoerd binnen de kaders van de startnotitie*
De kaders uit de door de raad vastgestelde startnotitie "Naar een WMA voor Loon op Zand” zijn gehanteerd bij de uitvoering van het accommodatieonderzoek. De startnotitie heeft betrekking op zowel het accommodatieonderzoek als het opstellen van het nieuwe accommodatiebeleid. De in de startnotitie genoemde doelstellingen die betrekking hebben op het accommodatieonderzoek zijn behaald, de resterende doelstellingen worden meegenomen bij het opstellen van het accommodatiebeleid.

*1.2 Het accommodatieonderzoek is integraal en objectief uitgevoerd*
Anders dan benoemd in de startnotitie hebben we het onafhankelijk onderzoeksbureau ingeschakeld voor een breder onderzoek dan enkel de bouwkundige staat van de accommodaties. Zo ontstaat ook een objectief beeld van de maatschappelijke impact en exploitatie & beheer.

Door alle Multifunctionele Accommodaties met een Huis van de Wijk-functie en/of een uitvalsbasis voor Jeugd- en jongerenwerk (MFA+) in onze gemeente bij het onderzoek te betrekken, niet alleen de accommodaties in gemeentelijk eigendom maar ook de accommodaties in particulier eigendom (vaak stichtingen), is de volledige multifunctionele maatschappelijke vastgoedportefeuille in de gemeente Loon op Zand integraal onderzocht. Hierbij is ook gekeken naar koppelkansen en synergie tussen de verschillende accommodaties, nu en in de toekomst, met als doel de volledige vastgoedportefeuille zo goed mogelijk inhoudelijk te benutten en bezettingsgraden te optimaliseren.

*1.3 Focus participatie op eigenaren, exploitanten en beheerders*
Er is bij het accommodatieonderzoek besloten om het participatietraject te focussen op de eigenaren, exploitanten en beheerders van de accommodaties. Zij weten immers het best hoe de maatschappelijke accommodaties eraan toe zijn, niet alleen qua bouwkundige staat, maar ook financieel en qua maatschappelijke impact. De gesprekken met deze betrokkenen zijn gevoerd door medewerkers van het onafhankelijk adviesbureau, zonder aanwezigheid van medewerkers van de gemeente Loon op Zand. Hierdoor hebben de eigenaren, exploitanten en/of beheerders onbelemmerd hun meningen en ervaringen kunnen delen met het onderzoeksbureau. De resultaten hiervan hebben hun plek gevonden in het accommodatieonderzoek. De ASD en het gehandicaptenplatform KLM zijn betrokken bij deze afweging.

*1.4 Maatschappelijke accommodaties zijn onmisbaar voor een sterke gemeenschap*
De maatschappelijke accommodaties zijn van groot belang voor het creëren en in stand houden van sterke lokale gemeenschappen in de gemeente Loon op Zand. Veel van de activiteiten in het kader van Sterke Gemeenschappen vinden plaats in een maatschappelijke accommodatie. Mede dankzij goede maatschappelijke accommodaties kunnen we onze beleidsdoelstellingen op sociaal, maatschappelijk en cultureel vlak realiseren.

*1.5 We hebben de maatschappelijke accommodaties nodig voor SLT en Huis van de Wijk*
Het sociaal domein is volop in ontwikkeling. Door in te zetten op preventie verwachten we dat het aantal intensieve zorgtrajecten vermindert, en daarmee de kosten verminderen. Onderdeel van een meer preventieve aanpak is het werken met Sterke Lokale Teams (bestaande uit medewerkers van de gemeente Loon op Zand en onze maatschappelijke ketenpartners) in de wijken en de Huis van de Wijk-functie als plek waar onze inwoners binnen kunnen wandelen met een hulpvraag of voor sociaal contact. Voor beide functies zoeken we in de verschillende wijken in onze gemeente een laagdrempelige ruimte, eventueel in dezelfde accommodatie. Enkele maatschappelijke accommodaties lijken zich daar prima voor te lenen, zoals het nieuwe dorpshuis in Loon op Zand, maar ook De Gildenbond en Rode Loper in Kaatsheuvel. Om plaats te kunnen bieden aan deze nieuwe initiatieven is instandhouding van de genoemde maatschappelijke accommodaties van belang.

*1.6 Maatschappelijke accommodaties vragen om ondersteuning*
Veel van de maatschappelijke accommodaties die niet in ons eigendom zijn, hebben op dit moment te maken met uiteenlopende uitdagingen, bijvoorbeeld dat besturen en vrijwilligers dreigen weg te vallen, of dat onderhoud aan de gebouwen met urgentie moet worden uitgevoerd. De stichtingen achter deze accommodaties hebben daar zelf de (financiële) middelen niet (meer) voor en vragen de gemeente ad hoc om financiële ondersteuning. Onderzoeksbureau BBN stelt dat ingrijpen noodzakelijk is vanwege situaties die ontstaan als gevolg van achterstallig onderhoud, maar ook om te voorkomen dat

accommodaties op termijn verdwijnen. Verschillende besturen vragen de gemeente ook organisatorische ondersteuning t.o.v. de toekomstbestendigheid van (het beheer van) hun accommodatie.

*1.7 De keuze voor variant A is maatschappelijk niet wenselijk*
De keuze voor variant A (Sturen op kosten) heeft maatschappelijk een te grote negatieve impact. In variant A sluiten op termijn meerdere maatschappelijke accommodaties waar de gemeente geen eigenaar van is, waarmee de rol die zij vervullen voor de beweging naar Sterke Gemeenschappen verdwijnt.

*1.8 Met een combinatie van variant B en C investeren we kostenbewust in maatschappelijke impact*
Bij de keuze voor de eerder toegelichte combinatie van variant B (Huidige situatie voortzetten) en C (Sturen op maatschappelijke impact) nemen we onze verantwoordelijkheid en verhogen we pragmatisch en kostenbewust de maatschappelijke impact, bezettingsgraad en financiële gezondheid van multifunctionele maatschappelijke accommodaties die belangrijk zijn voor het behalen van onze sociale beleidsdoelen. Bij deze accommodaties investeren we waar nodig in noodzakelijk onderhoud en quick wins op het gebied van verduurzaming, zodat de accommodaties toekomstbestendig ruimte kunnen blijven bieden aan de maatschappelijke functies. Omdat er in het geval van De Gildenbond sprake is van noodzakelijke investeringen voor de middellange termijn, wordt geadviseerd over te gaan tot de aankoop van het gebouw van De Gildenbond. We gaan met een projectgroep het gesprek aan met de stichting om deze ontwikkelingen te bespreken.

*1.9 De keuze voor variant D is financieel niet haalbaar*
In tijden van tekorten op de gemeentelijke begroting en noodzakelijke bezuinigingen vinden we het niet verantwoord te kiezen voor de duurste van de genoemde vier varianten, namelijk variant D (Investeren in kwaliteit). Een combinatie van variant B en C (Kostenbewust sturen op maatschappelijke impact) is structureel minder kostbaar en goed genoeg om te voldoen aan de ambities als hiervoor benoemd.

*2.1 Op basis van het accommodatieonderzoek blijkt dat De Gildenbond een grote maatschappelijke impact heeft en nauw aansluit bij de beleidsdoelen van de gemeente.*
De keuze voor de tussenvariant B-C (‘Kostenbewust sturen op maatschappelijke impact’) betekent dat De Gildenbond behouden moet blijven voor de toekomst. De huidige eigenaar, de stichting, heeft echter aangegeven niet over de financiële middelen en mankracht te beschikken om het gebouw duurzaam in stand te houden. Investeringen in het gebouw zijn noodzakelijk op de middellange termijn, maar kunnen door de stichting niet worden bekostigd. Omdat de gemeente niet investeert in gebouwen die geen eigendom zijn, wordt, mede op verzoek van de stichting, geadviseerd de intentie uit te spreken tot aankoop van De Gildenbond en hierover in gesprek te gaan met de stichting.

**Kanttekeningen**

*1.1 Op punten afgeweken van aanpak in startnotitie*
Het onderzoeksbureau heeft op basis van haar expertise en ervaring met accommodatieonderzoeken bij andere gemeentes richting gegeven aan de vorm en de wijze van uitvoering van het onderzoek. Deze aanpak wijkt op enkele details af van onze startnotitie. Zo is er bijvoorbeeld geen SWOT-analyse onder bezoekers of omwonenden uitgevoerd van het maatschappelijke rendement van accommodaties. Er is voor gekozen om vanuit de gemeentelijke ambities een objectiever oordeel te vormen over de maatschappelijke impact van de accommodaties op basis van de bezettingsgraad en het type activiteiten, als input voor het integrale accommodatieonderzoek.

*1.2 Focus op Multifunctionele Accommodaties +*
Niet alle accommodaties met een (cultureel-) maatschappelijke functie, zoals het KDC, scoutinggebouwen, maneges of kerken worden meegenomen in het WMA. In de startnotitie ‘Naar een Wijkgericht Maatschappelijk Accommodatiebeleid voor Loon op Zand' zijn door uw Raad drie groepen maatschappelijke accommodaties geïdentificeerd: Multifunctionele Accommodaties met een Huis van de Wijk-functie en/of een uitvalsbasis voor Jeugd- en jongerenwerk (MFA+), ondersteunende accommodaties in de sociale basis en overige accommodaties in de sociale basis. Conform de startnotitie focust het Wijkgericht Maatschappelijk Accommodatiebeleid zich op de eerste categorie (MFA+) en op sporthal De Werft en Het Klavier. Daarom zijn bij het accommodatieonderzoek acht accommodaties onder de loep genomen.

*1.3 Huis van de Wijk in De Moer*
In De Moer bevindt zich momenteel geen MFA+ conform de eerdergenoemde criteria. Wel leeft de vraag om in De Moer een Huis van de Wijk-functie te laten landen. Er is nog geen keuze gemaakt voor een specifieke locatie, dit is een complexe afweging die loopt en separaat van het accommodatieonderzoek is opgepakt. In het accommodatieonderzoek is daarom bewust nog geen (toekomstige) maatschappelijke accommodatie in De Moer onder de loep genomen.

*1.4 Structureel extra lasten voor de gemeente*
De keuze voor de genoemde combinatie van variant B en C brengt mogelijk extra structurele lasten met zich mee. Met deze extra structurele lasten is nu nog geen rekening gehouden in de gemeentelijke begroting. Er is in de begroting geen ruimte gevonden voor ombuigingen (“nieuw voor oud"). Ook de intensivering van de structurele inzet van de accommodatiegebonden sociaal werker voor ondersteuning van de besturen en versterken van de programmering Loon op Zand breed, vraagt om financiële middelen. Een deel van deze middelen kunnen we vrijmaken binnen het subsidieplafond dat vastgesteld is in de gemeentelijke begroting.
Zie verder onder het kopje “Financieel” in dit voorstel.

*1.5 Besturen van maatschappelijke gebouwen zijn zelf verantwoordelijk*
Een keuze voor een combinatie van variant B en C betekent dat we als gemeente alleen nog investeren in onderhoud van maatschappelijke accommodaties waarvan de maatschappelijke impact groot is en waarvan de activiteiten niet (binnen afzienbare termijn) in een gemeentelijke accommodatie vorm kunnen krijgen. In het verleden is ook bij sommige accommodaties die hier niet aan voldoen bijgesprongen bij noodzakelijke reparaties of urgente (duurzaamheids-)investeringen die niet konden worden bekostigd door de eigenaren/besturen. Deze nieuwe werkwijze brengt mogelijk grote financiële risico's met zich mee voor de betreffende stichtingen.

*1.6 We moeten ervoor waken dat we niet een te actieve rol pakken*
Ondanks dat er bij diverse maatschappelijke accommodaties heel wat uitdagingen spelen, gebeuren er ook heel veel mooie dingen bij alle maatschappelijke accommodaties, dankzij de besturen en vrijwilligers. We zijn ons hier erg bewust van deze maatschappelijke impact, die komt ook naar voren in de gebouwkaarten in het accommodatieonderzoek. We moeten er als gemeente voor waken dat we, ondanks dat we een meer actieve (regie)rol pakken in een combinatie van variant B en C, ons niet te veel inhoudelijk gaan bemoeien met het reilen en zeilen van deze maatschappelijke accommodaties en daarmee de besturen en vrijwilligers voor de voeten lopen.

*1.7 Optimalisering exploitatie gemeentelijke gebouwen*
Onderzoeksbureau BBN constateert in haar accommodatieonderzoek dat de exploitatie van zowel sporthal De Werft als Het Klavier geoptimaliseerd moet worden om te zorgen voor een grotere maatschappelijke impact, hogere bezettingsgraad en daarmee ook een financieel gezondere exploitatie. Op dit moment wordt al gesproken met de exploitant van sporthal De Werft over een betere benutting van de sporthal. Nu de exploitatie van het theater en de danszaal in Het Klavier na de 'harde knip’ niet meer wordt verzorgd door de horecaondernemer van brasserie Bij Anton zijn we op zoek naar een nieuwe exploitatievorm, met als doel de maatschappelijke impact en bezetting te

optimaliseren. Op dit moment wordt onderzocht welke exploitatievorm het beste bij het doel, de locatie en de huidige marktontwikkelingen past.

*1.8 Het Subsidie- en huurtariefbeleid zal eenduidiger en effectiever worden ingericht*
Onderzoeksbureau BBN constateert in haar accommodatieonderzoek dat de gemeente Loon op Zand een doordachte systematiek van huurtarieven hanteert (zie pagina 18 t/m 20 van bijlage 2). Dit betekent dat de gemeente via een combinatie van huurprijzen, gebruikstarieven en subsidies op een slimme manier sturing geeft aan het gebruik van accommodaties. Toch zien we bij variant C en D mogelijkheden voor een optimalisatie van het subsidie- en huurtariefbeleid door harmonisatie van de huurtarieven en het inbouwen van een stimulans voor verenigingen om hun activiteiten, waar mogelijk, te laten plaatsvinden in één van de MFA+ accommodaties. Dit zal leiden tot hogere bezettingsgraden en een financieel gezondere exploitatie. Het subsidie- en huurtariefbeleid wordt op basis van deze doelstellingen nader uitgewerkt in het Wijkgericht Maatschappelijk Accommodatiebeleid (WMA) 2025 – 2030.

*2.1 De randvoorwaarden voor de aankoop van De Gildenbond zijn op dit moment nog niet uitgewerkt.*
Wanneer de intentie tot aankoop wordt uitgesproken, zal een projectgroep het gesprek aangaan met de stichting over de voorwaarden waaronder een eventuele aankoop kan plaatsvinden. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de exploitatievorm (waarbij het uitgangspunt is dat de stichting de exploitatie voortzet), een eventuele huursom of exploitatiebijdrage, en overige juridische en technische aspecten. Omdat deze gesprekken pas na het uitspreken van de intentie kunnen plaatsvinden, is het op dit moment nog onzeker of er daadwerkelijk tot aankoop kan worden overgegaan.

**Financieel**
De keuze voor de genoemde combinatie van variant B en C brengt mogelijk extra structurele lasten met zich mee. Wanneer de intentie tot aankoop van de Gildenbond leidt tot een daadwerkelijke aankoop van de locatie door de gemeente, dan zal geïnvesteerd moeten worden in de duurzame instandhouding van het gebouw, vooralsnog voor een periode van 10 jaar. De kosten van het noodzakelijk (groot) onderhoud en quick wins op het gebied van verduurzaming zijn door onderzoeksbureau BBN vooralsnog geraamd op 230.000 euro. De extra structurele lasten bij een eventuele aankoop van De Gildenbond bedragen daarmee vooralsnog 45.000 euro per jaar, opgebouwd uit de kapitaalslasten van de eerdergenoemde investering, jaarlijks onderhoud en eigenaarslasten. De genoemde bedragen worden verder geconcretiseerd in het onderzoek naar de aankoop. Uitgangspunt is dat de exploitatie wordt voortgezet door de stichting. In het onderzoek naar de aankoop van De Gildenbond wordt ook bekeken hoe om te gaan met de exploitatiekosten van de accommodatie.

Met deze extra structurele lasten is nu nog geen rekening gehouden in de gemeentelijke begroting. Er is in de begroting geen ruimte gevonden voor ombuigingen (“nieuw voor oud").

Ook de intensivering van de structurele inzet van de accommodatiegebonden sociaal werker voor ondersteuning van de besturen en versterken van de programmering Loon op Zand breed, vraagt om financiële middelen, afhankelijk van het aantal uren dat wordt ingezet. Een deel van deze middelen kunnen we vrijmaken binnen het subsidieplafond dat vastgesteld is in de gemeentelijke begroting, door de focus te leggen op maatschappelijke impact in plaats van het huisvesten van activiteiten. Ook zijn er tijdelijke middelen (GALA, IZA, BRC- regeling) in te zetten in 2026 en 2027. Er resteert een bedrag van € 30.000 euro om begroot te worden aan extra structurele kosten voor 2026 en verder.

**Voortgang**
In de zomer schrijven we het Wijkgericht Maatschappelijke Accommodatiebeleid op basis van de gekozen variant. Het WMA 2025-2030 zal in november 2025 ter instemming aan de Raad worden voorgelegd.

**Communicatie**

De uitkomsten van het accommodatie onderzoek zijn met de besturen/exploitanten besproken. Het WMA 2025-2030 wordt ter advisering voorgelegd aan deze besturen/exploitanten, aan de ASD, het gehandicaptenplatform KLM, de werkgroep exploitatie en beheer van Dorpshuis LoZ en het projectteam Sterke Lokale Teams.

**Bijlagen**

1. Startnotitie ‘Naar een Wijkgericht Maatschappelijk Accommodatiebeleid voor Loon op Zand';
2. Accommodatieonderzoek Loon op Zand, Rapport variantanalyse 26-06-2025 (BBN).
3. Opsplitsing investering Gildenbond v3

Het college van burgemeester en wethouders;

| | |
|---|---|
| de secretaris, | de burgemeester, |
| C.A. de Haas | H.A.G. Ronnes |

# Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 juli 2025, nummer 2025.09265

b e s l u i t :

1. In te stemmen om het Wijkgericht Maatschappelijk Accommodatiebeleid nader uit te werken op basis van een combinatie van variant B en C (‘Kostenbewust sturen op maatschappelijke impact’).
2. In te stemmen met het uitspreken van de intentie om over te gaan tot aankoop van De Gildenbond als onderdeel van de gekozen beleidsrichting ‘Kostenbewust sturen op maatschappelijke impact’ en hierover in gesprek te gaan met de stichting.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. (wordt ingevuld door Griffie).

De raad voornoemd,

voorzitter, griffier,