synarchis



Inventarisatiedocument

Maatschappelijke accommodaties

Gemeente Etten-Leur

31 oktober 2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Inventarisatiematrix	4
2.1	De matrix	4
2.2	Analyse van de belangrijkste constateringen	4
3.	De interviews	6
3.1	Afgenomen interviews met exploitanten en beheerders	6
3.2	Belangrijkste bevindingen	6
4.	De enquête onder de gebruikers	8
4.1	Populatie en respons	8
4.2	Belangrijkste bevindingen	8
5.	Vervolg	12
Bijlage 1	Inventarisatiematrix	13

1. Inleiding

De gemeente Etten-Leur is een traject gestart dat dient te resulteren in een beleidsnota maatschappelijke accommodaties. Deze beleidsnota dient de gemeente in staat te stellen om aan de hand van een duidelijke visie en op basis van duidelijke kaders en uitgangspunten om te gaan met de maatschappelijke accommodaties en onderbouwde beslissingen met betrekking tot deze accommodaties te kunnen nemen. Dit met het uitdrukkelijk doel om vraag naar en aanbod van deze accommodaties optimaal op elkaar af te stemmen en het maatschappelijk rendement van de accommodaties binnen de gestelde financiële kaders te optimaliseren.

De gemeente Etten-Leur kent een groot en gevarieerd aanbod van maatschappelijke accommodaties. Voor de sportaccommodaties en de onderwijsgebouwen is separaat beleid van toepassing. Het beleid dat nu ontwikkeld wordt heeft betrekking op wijkvoorzieningen, ontmoetingsplekken en accommodaties die ruimte bieden aan maatschappelijke organisaties. Het betreft dan wijkgebouwen (al dan niet zelfstandig), ontmoetingsruimten, scoutinggebouwen, accommodaties voor de jeugd, culturele accommodaties, brede scholen en musea. Op basis van deze afbakening is een lijst van ongeveer 30 accommodaties opgesteld die bij de beleidsontwikkeling worden betrokken.

Aanpak in fasen

Het traject kent een gefaseerde aanpak die bestaat uit de volgende hoofdonderdelen:

- Inventarisatie en eerste analyse van de bestaande situatie.
- Integrale analyse resulterend in een visie en uitgangspunten voor beleid.
- Ontwikkelen van het accommodatiebeleid.

Betrokkenheid

Bij ieder onderdeel worden de verschillende stakeholders betrokken. Het betreft dan de exploitanten/beheerders van de accommodaties, de georganiseerde gebruikers van de accommodaties, de participatieraad en de (fractiespecialisten uit de) gemeenteraad.

In deze notitie presentere we op beknopte wijze de resultaten gepresenteerd van de uitgevoerde inventarisatie. Doel van de inventarisatie is om de huidige situatie met betrekking tot de geselecteerde maatschappelijke accommodaties inzichtelijk te maken. Het betreft in feite een “foto” zonder waardeoordeel. De uitgevoerde inventarisatie bestaat uit drie onderdelen waarvan we de belangrijkste bevindingen in de verschillende hoofdstukken presenteren:

- Onderdeel 1: Documentstudie van ontvangen informatie per accommodatie (hoofdstuk 2 / inventarisatiemaxtrix).
- Onderdeel 2: Interviews met de exploitanten of beheerders van de verschillende accommodaties en de belangrijkste organisatoren van activiteiten in de accommodaties (hoofdstuk 3).
- Onderdeel 3: Enquête uitgezet onder de georganiseerde gebruikers van de verschillende accommodaties (hoofdstuk 4).

De voorliggende notitie dient als input voor de beleidsontwikkeling. De belangrijkste bevindingen zijn op 11 oktober 2023 gepresenteerd aan de geïnteresseerde exploitanten, georganiseerde gebruikers en de participatieraad.

2. Inventarisatiematrix

2.1 De matrix

Aan alle exploitanten en beheerders van de geselecteerde maatschappelijke accommodaties is het verzoek gericht om bepaalde informatie over hun accommodatie aan te leveren. Tijdens de gevoerde gesprekken (zie verder hoofdstuk 3) zijn op onderdelen aanvullende vragen gesteld. Ook binnen de gemeente, die eigenaar is van een deel van de accommodaties, heeft een uitgebreide inventarisatie van informatie plaats gevonden. Dit heeft geresulteerd in een matrix met de belangrijkste kenmerken per accommodatie. Aan de respectievelijke exploitanten en beheerders is de inventarisatie voor “hun accommodatie” teruggekoppeld zodat zij eventuele feitelijk onjuistheden konden corrigeren en aanvullingen konden doen.

De volgende accommodaties vallen binnen de inventarisatie:

- Culturele accommodaties: Het Turfschip, De Nobelaer, Loods 11.
- Wijkaccommodaties: Den Drempel, De Linde, De Gong, Ut Praotuis.
- Ontmoetingsruimten: Valpoort, Schaapskooi.
- Jeugd/jongerenaccommodaties: Scouting Lambertus, Scouting Paulus, Scouting Tarcisius, Jongerencentrum De Beuken, Jeugdland.
- Musea: Natuurmuseum, Drukkelijkmuseum, Museum Kunst van het Leven.
- Brede scholen.

In bijlage 1 is de inventarisatiematrix opgenomen met separaat de ruimtestaten.

2.2 Analyse van de belangrijkste constateringen

Eigendom

Het eigendom van de accommodaties ligt voor een deel bij de gemeente Etten-Leur. In een aantal gevallen is het eigendom via een recht van opstal door de gemeente overgedragen. Dit is aan de orde bij de wijkgebouwen de Linde en Ut Praotuis en Het Drukkerijmuseum. Doel is om dit ook te doen voor de scoutingaccommodaties. Bij scouting Tarcisius is dit proces gestart en wordt eind 2023 afgerond.

Geen gemeentelijk eigendom is aan de orde bij Het Turfschip, Loods 11, de ontmoetingsruimten Valpoort en Schaapskooi en Museum De kunst van het leven. Woningcorporatie Alwel is een belangrijke speler met eigendom van Het Turfschip en de 3 ontmoetingsruimten. Loods 11 is particulier eigendom.

Ruimtes

De wijkaccommodaties, culturele accommodaties en de brede scholen hebben allemaal diverse ruimtes die kunnen worden verhuurd. Een deel van de ruimtes is deelbaar / koppelbaar wat extra flexibiliteit biedt. De ontmoetingsruimte Schaapskooi en Valpoort zijn kleiner met respectievelijk 1 en 2 ruimtes.

Exploitatie

Bij de exploitatie speelt de gemeente nauwelijks een directe rol. De accommodaties zijn door de gemeente verhuurd of er is recht van opstal gevestigd. De feitelijke exploitatie ligt bij de huurders, eigenaren via recht van opstal, veelal stichtingen en in een aantal gevallen een vereniging. Bij gevestigd recht van opstal is er sprake van een vastgelegde einddatum. De (huur)overeenkomsten lopen voor een lange periode of voor onbepaalde tijd. Einddata binnen 10 jaar is aan de orde bij Het Drukkerijmuseum (2026) en bij De Nobelaer (2031). De brede scholen zijn in gebruik gegeven aan de schoolbesturen voor onbepaalde tijd.

Bij de brede scholen heeft de gemeente wel een rol als exploitant. Voor alle brede scholen, uitgezonderd IKC De Vincent en De Hasselbraam, wordt gewerkt met een beheerstichting per locatie. In deze stichtingen zijn de schoolbesturen en de gemeente vertegenwoordigd. De gemeente heeft vanuit deze stichting de rol van verhuurder van de maatschappelijke ruimtes. Momenteel loopt een traject om te komen tot één beheerstichting voor alle brede scholen. Hierbij wordt bekeken of ook IKC De Vincent en De Hasselbraam kunnen worden aangehaakt.

Van Het Turfschip worden de sociaal maatschappelijke ruimtes en het theater door de gemeente gehuurd van Alwel. De exploitatie van deze ruimtes wordt door de gemeente doorgelegd naar H-int MFA via een beheerovereenkomst. Middels een raamovereenkomst tussen alle betrokken partijen is de beschikbaarheid en exploitatie van Het Turfschip voor sociaal-culturele verenigingen geborgd. Alle overeenkomsten tussen betrokken partijen lopen tot 2050.

Gebruik

Veel gebruikers weten de weg naar de maatschappelijke accommodaties te vinden. De wijkgebouwen en de ciulturele accommodaties kennen veel gebruikers. Het aantal vast gebruikers ligt gemiddeld rond de 15. Bij de Linde (61) en Loods 11 (24) ligt dit hoger. Het gaat hier veelal om kleine groepen. Bij de Linde zijn ook veel gebruikers meegerekend die de accommodatie maar 1 x per jaar gebruiken voor bijvoorbeeld een vergadering.

Verantwoordelijkheid beheer en onderhoud

De gemeente is als eigenaar verantwoordelijk voor het groot onderhoud van de accommodaties die in eigendom zijn en verhuurd. Voor deze accommodaties is een meerjarig onderhoudsplan. Bij de accommodaties waar recht van opstal is gevestigd ligt deze verantwoording bij de eigenaren. Bij de Nobelaer is de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het eigenarenonderhoud grotendeels doorgeschoven naar De Nobelaer. De gemeente draagt wel de kosten.

Voor een aantal accommodaties is wegens veroudering de doelstelling om deze te vervangen. Dit is aan de orde bij wijkgebouw Den Drempel, Scouting Lambertus en Jongerencentrum De Beuken (gekoppelde accommodatie), Scouting Paulus en Jeugdland. Voor wijkgebouw Den Drempel is al een nieuwe locatie bepaald. In het nieuw te bouwen appartementencomplex ‘Markt/Dreef’ wordt op de begane grond een nieuw ‘wijkgebouw’ gerealiseerd.

Kwaliteit en multifunctionaliteit

Uitgezonderd de accommodaties waarvoor de keuze voor vervanging is gemaakt is de kwaliteit van de accommodaties redelijk tot goed. Voor de meeste accommodaties is geen duurzaamheidsscan uitgevoerd. Er is daarom nog geen inzicht in de vereiste investeringen om in de toekomst te kunnen voldoen aan de eisen op dit vlak. De stichtingen en verenigingen die zelf verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en de exploitatie hebben wel al haalbare maatregelen genomen.

De mate van multifunctionaliteit verschilt:

- Bij de wijkaccommodaties en de culturele accommodaties is deze goed. Er zijn verschillende vormen van gebruik mogelijk.
- Loods 11, gestart in 2018, voorziet duidelijk in een behoefte. Dit is een particulier initiatief dat repetitie- en bouwruimte biedt voor kleinere ‘verenigingen’ en groepjes op het gebied van cultuur.
- De scoutingaccommodaties zijn meer specifieke accommodaties, waar combinatie met ander gebruik in de praktijk vaak belemmerend werkt voor de scoutingactiviteiten. Medegebruik van deze accommodaties vindt daarom ook maar in beperkte mate plaats.
- De brede scholen vormen een goede aanvulling op de wijkaccommodaties. De combinatie van gebruik door de scholen en vereniging vergt wel meer aanpassing in de vorm van inrichting (meer werk) en afstemming, vooral als verenigingen overdag gebruik willen maken.

Financiën

Voor De Nobelaer, de wijkgebouwen en de jeugd/jongerenaccommodaties verstrekt de gemeente een huursubsidie. De hoogte van de huursubsidie is gelijk aan de huur (uitgezonderd De Nobelaer), Daarnaast ontvangen de huurders ook een exploitatiesubsidie. Deze subsidies hebben deels een aflopend karakter. Ook Het Turfschip krijgt een exploitatiesubsidie. Deze is 1 op 1 gekoppeld aan gebruik door vooraf vastgelegde sociaal-maatschappelijke verenigingen. Deze verenigingen hoeven geen huur te betalen aan Het Turfschip. De huidige exploitanten krijgen de exploitatie van de accommodaties rond. Er is echter geen sprake van grote overschotten.

3. De interviews

3.1 Afgenomen interviews met exploitanten en beheerders

In het kader van de inventarisatie zijn interviews afgenomen met de exploitanten en de beheerders van de verschillende maatschappelijke accommodaties en de belangrijkste organisatoren van activiteiten binnen deze accommodaties. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is het gesprek gebruikt om de aangeleverde informatie op onderdelen aan te vullen en te vervolledigen. Belangrijkste doel van de gesprekken was echter om “het verhaal achter de cijfers” te horen. Het gaat dan om hun dagelijks ervaringen, de positieve en negatieve aspecten van (het gebruik van) de accommodatie en de relatie met en rolinvulling door de gemeente.

Gesprekken zijn gevoerd met vertegenwoordigers vanuit de volgende organisaties:

- Beheerstichting Brede Scholen Etten-Leur.
- Wijkgebouw d’n Drempel
- Wijkgebouw De Gong
- Wijkgebouw De Linde (beheerstichting ASE)
- Wijkgebouw Ut Proatuis
- Wijkvereniging d’n Overkant
- Ontmoetingsruimte De Schaapskooi
- Ontmoetingsruimte Valpoort
- ’t Turfschip
- De Nobelaer
- Loods 11
- Scouting Paulus
- Scouting Lambertus
- Scouting Tarcicius
- Jeugdland
- Surplus
- Alwel
- Avoord
- Amarant
- GGZ Breburg
- Drukkerijmuseum
- KBO Leur
- KPJ Etten
- Stichting Wijkbelang Hooghuis

3.2 Belangrijkste bevindingen

Doel interviews

Per gesprek zijn gespreksverslagen gemaakt die een vertrouwelijk karakter hebben. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen in algemene zin weergegeven. Op deze wijze ontstaat een beeld van de belangrijkste vraagstukken die er spelen en de mening van betrokkenen over de Etten-Leurse situatie met betrekking tot de maatschappelijke accommodaties. Dit biedt vanzelfsprekend belangrijke aanknopingspunten voor de beleidsontwikkeling. Voor de feitelijke situatie met betrekking tot de accommodaties verwijzen we naar de resultaten van de inventarisatie in hoofdstuk 2.

Positie ‘t Turfschip

Een belangrijke opmerking in een aantal gesprekken is de positie van ’t Turfschip binnen het aanbod van maatschappelijke accommodaties in Etten Leur. Enerzijds wordt ’t Turfschip gezien als een (para-) commerciële voorziening met relatief dure ruimten en consumptieprijzen. Anderzijds heeft de gemeente een afspraak met de exploitant dat verenigingen en maatschappelijke organisaties (die op een speciaal hiervoor opgestelde lijst staan) gratis gebruik kunnen maken van een aantal ruimte in

een hiervoor aangewezen gedeelte van de accommodatie. Een aantal organisaties is van mening dat dit laatste heeft geresulteerd in een ongelijk speelveld ten opzichte van andere maatschappelijke accommodatie in de gemeente en dat hierdoor oneigenlijke concurrentie ontstaat.

Beschikbare ruimte per accommodatie

Hoewel niet overal gebruiksroosters beschikbaar zijn gesteld (zie ook hoofdstuk 2) geven de meeste exploitanten aan dat er (op piekmomenten na) sprake is van voldoende beschikbare ruimte in hun accommodatie. Dit wordt ook onderschreven door de grote (welzijns)organisaties die activiteiten in de accommodaties organiseren. Wel wordt in een aantal gevallen aangegeven dat de ruimten niet geschikt zijn voor bepaalde activiteiten en dat een aantal gebouwen niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Dit verschilt vanzelfsprekend sterk per organisatie/locatie.

Totale aanbod versus behoefte

Opvallend is dat betrokkenen over het totale aanbod van de maatschappelijke voorzieningen heel verschillend denken. Een deel van de betrokkenen geeft aan dat het aantal wijkgebouwen de laatste jaren is teruggebracht en dat dit heeft geleid tot een verschraling van het aanbod. Daar staat wel tegenover dat diverse wijkfuncties en maatschappelijke activiteiten momenteel plaats vinden in de brede scholen. Niet alle betrokkenen zijn hier enthousiast over. Met uitzondering van de brede scholen waar een wijkvereniging gebruik van maakt hebben de brede scholen volgens de meeste betrokkenen ook niet echt het karakter en “the feel” van een wijkgebouw. Toch geeft een ander deel van de geïnterviewden aan dat het aanbod van verhuurbare ruimten juist te gefragmenteerd en te uitgebreid is. Clustering zou de duidelijkheid over en inzicht in de beschikbaarheid van ruimten vergroten maar ook kunnen zorgen voor meer bruisende voorzieningen met een grotere meerwaarde voor de inwoners van Etten-Leur.

Spreiding van voorzieningen over de gemeente

Ook over de spreiding van de voorziening over de gemeente zijn de meningen verdeeld. Een aantal partijen heeft waardering voor de verdeling van de voorzieningen over de gemeente. Dit is met name het geval voor de scouting en de brede scholen. Een aantal betrokkenen geeft aan dat de wijkgebouwen en ontmoetingsruimten zich allen “onder het spoor” in Etten bevinden. Noord/Leur beschikt niet over dit soort voorzieningen. Uiteraard bevindt zich hier wel ’t Turfschip maar veel betrokkenen zien dit niet als een wijkvoorziening.

Demarcatie onderhoud en grote investeringen

Er bestaat in veel gevallen bij exploitanten/beheerders onduidelijkheid of ontevredenheid over het eigenaarsonderhoud. Dit geldt zowel voor accommodaties die in gemeentelijk eigendom zijn als voor accommodaties die in eigendom zijn van andere partijen. Grote investeringen worden vaak uitgesteld en verduurzaming van de accommodaties laat in een aantal gevallen op zich wachten. Dit heeft geresulteerd in een aantal accommodatie waar de exploitanten niet (meer) tevreden over zijn. Ook is, met name bij een aantal accommodaties dat in eigendom is van de gemeente Etten-Leur, de demarcatie tussen eigenaars- en huurdersonderhoud is niet altijd duidelijk. Dit leidt tot situatie waarbij met name “naar elkaar wordt gekeken” en uiteindelijk niets gebeurt.

De maatschappelijke functie

Belangrijk onderwerp van gesprek tijdens de meeste interviews was de maatschappelijke functie van de voorzieningen. Het gaat dan om een accommodatie als ’t Turfschip maar zeker ook over de wijkgebouwen, de wijkfuncties van en het overige gebruik in de brede scholen en de ontmoetingsruimten. De betrokkenen onderkennen zonder uitzondering de belangrijke maatschappelijke functie van de accommodaties maar geven ook aan dat niet altijd duidelijk is waar nu de prioriteiten horen te liggen en welke maatschappelijke presentaties uiteindelijk (door de gemeente) wordt verwacht van de respectievelijke voorzieningen. Er is behoefte aan duidelijkheid over de functie van bijvoorbeeld een wijkgebouw, een multifunctionele accommodatie en een ontmoetingsplek zodat een maximale maatschappelijke presentatie kan worden geleverd. Op deze wijze kan ook de afstemming tussen de accommodaties onderling worden geoptimaliseerd en oneigenlijke concurrentie worden voorkomen. Samengevat is er bij veel stakeholders een duidelijke behoefte aan een visie op en beleid voor de maatschappelijke accommodaties. Het huidige onderzoek voorziet dus in een behoefte .

4. De enquête onder de gebruikers

4.1 Populatie en respons

Er zijn enquêtes uitgezet onder de gebruikers van de volgende accommodaties:

- Wijkgebouwen: De Gong, De Linde, D'n Drempel en Ut Praotuis
- Culturele accommodaties: Het Turfschip, De Nobelaer en Loods 11
- De brede scholen

In onderstaande tabel is de respons op de enquêtes weergegeven:

Accommodatie	Aantal gebruikers	Respons absoluut	Respons procentueel
Den Drempel	17	8	47%
De Linde	54	16	30%
Ut Praotuis	15	9	60%
De Nobelaer	10	6	60%
Het Turfschip	15	6	40%
Loods 11	24	14	58%

De Gong en de brede scholen zijn nog niet in de tabel meegenomen. Bij de Gong is nog niet bekend hoeveel organisaties de enquête hebben ontvangen. Bij de brede scholen is het aantal gebruikers per accommodatie te beperkt. De enquête is door 11 gebruikers ingevuld, waaronder 5 scholen en 1 keer kinderopvang en 5 overige gebruikers.

4.2 Belangrijkste bevindingen

In de enquête zijn de gebruikers bevraagd op de volgende onderdelen:

- De activiteiten
- De deelnemers aan de activiteiten
- De mate van gebruik van de accommodatie
- De tarieven
- De tevredenheid over de accommodatie op diverse onderdelen

Onderstaand worden per onderdeel de belangrijkste bevindingen op hoofdlijnen weergegeven:

De activiteiten

- In de wijkaccommodaties is er sprake van grote variatie aan activiteiten. In hoofdzaak gaat het om activiteiten van vrijwilligersorganisaties gericht op ontmoeting en ontspanning zoals: koffie-uurtje, inloopochtend, biljarten, kaarten, bridgen en kookactiviteiten, koorrepetitie, workshops en beweegactiviteiten. Daarnaast zien we activiteiten gericht op scholing zoals lezingen en presentaties, Franse of Engelse les, fotoclub en videogroep. Ook commerciële partijen vinden de weg naar de wijkaccommodaties voor scholing en informatieoverdracht zoals de huisartsenpost West Brabant, Centrum voor Wonen en een Taleninstituut. Ook vervullen de wijkaccommodaties een belangrijke rol voor vergaderingen van allerlei organisaties.

- Het Turfschip, De Nobelaer en Loods 11 worden in hoofdzaak gebruikt voor de culturele activiteiten zoals muziek, zang en theater. Het Turfschip is overdag ook de thuishaven van KBO Leur, die hier een breed activiteitenaanbod biedt. In de Nobelaer vinden naast de muzikale activiteiten ook andere varianten van kunstbeoefening plaats zoals ook schilderen, boetseren en keramiek.

- De scholen en de kinderopvang gebruiken de ruimtes die ook voor andere maatschappelijke activiteiten worden ingezet voor de gebruikelijke school- en bso-activiteiten. Verder is de enquête ingevuld door 3 wijkverenigingen. Wijkbelang Hooghuis (in brede school De Vleer) is de vereniging met het meest ruime activiteitenaanbod waaronder zang, gymmen, biljart, overleg, bingo en kinderdisco. Wijkvereniging Grient/Sanderbanken (in brede school D'n Overkant) organiseert kindermiddag, buitenspeeldag, kinderdisco en bingo en wijkvereniging Schoenmakershoek (in brede school De Pijler) alleen een wijkdisco, maar wil ook starten met andere activiteiten. Het Oecomenisch inloophuis organiseert een inloopochtend in De Vleer en FitMama een zwangerschapscursus in Den Overkant.

De deelnemers

In de enquête zijn vragen gesteld over de omvang van deelname, de leeftijdsopbouw en de herkomst in relatie tot de ligging van de accommodatie.

Aantal deelnemers

In zijn totaliteit is er sprake van een hoog aantal deelnemers aan de activiteiten. Het aantal deelnemers varieert erg per activiteit. Veel activiteiten hebben een deelname van 20-40 mensen. Enkele activiteiten zitten wat lager en enkele hoger. Grote aantallen deelnemers zijn we onder andere bij de KBO en enkele bridgeclubs. In Loods 11 kunnen alleen kleinere groepen terecht.

Leeftijdsopbouw

Bij de leeftijdsopbouw zien we deelnemers uit alle leeftijdsgroepen. Bij de wijkaccommodaties is het aantal activiteiten voor de leeftijdscategorieën 51-65 jaar, 65-80 jaar en 81+ duidelijk het grootst. Dit zien we ook bij de deelnemers van de Nobelaer, uitgezonderd bij Muziekvereniging Constantia die deelnemers van jong (11+) tot oud heeft. Bij de Het Turfschip en Loods 11 zien we naast de ouderen ook de leeftijdscategorieën 26-40 en 41-50 jaar goed aanhaken en in iets mindere mate de leeftijdscategorieën 11-18 en 19-25 jaar. Er is ook een gebruiker met deelnemers van jong (6 jaar) tot 65 jaar. De wijkverenigingen in de brede scholen hebben activiteiten voor jong en oud.

Herkomst deelnemers

De gebruikers die activiteiten organiseren in de wijkaccommodaties en de culturele accommodaties trekken deelnemers uit de hele gemeente en in veel gevallen ook nog van buiten Etten-Leur. Een uitzondering hierop zijn de activiteiten specifiek gericht op de doelgroep ouderen. Hier komen de deelnemers uit de wijk en de omliggende wijken en in kleinere mate daarbuiten.

Gebruik

Aard van het gebruik

Ruim 80% van de respondenten gebruikt de accommodaties structureel (wekelijks of 2-wekelijk) en ruim 30% incidenteel (maximaal 1 x per maand, veelal 1 of enkele keren per jaar). Een deel van de respondenten heeft zowel structureel als incidenteel gebruik.

Ontwikkeling van het gebruik

De meeste respondenten verwachten de komende 5 jaar een gelijke mate van ruimtegebruik te hebben voor hun activiteiten. Ruim 10% verwacht een toename van het gebruik. Slechts in 1 geval gaat het om een behoorlijke ruimtevraag die ook direct aan de orde is. Slechts bij een handvol respondenten is er behoefte aan een ander tijdstip van gebruik dan nu mogelijk is.

Tarieven

De tarieven die worden betaald voor het ruimtegebruik zijn in beperkte mate ingevuld. Er is variatie in tarieven per uur en per dagdeel / avond / speeldag / maand. Mogelijk speelt ook aard van het gebruik een rol. Heel grof genomen kan worden gesteld dat er sprake is van uurtarieven van € 5,- tot € 10,- per uur. Bij De Nobelaer liggen de tarieven beduidend hoger. Voor Het

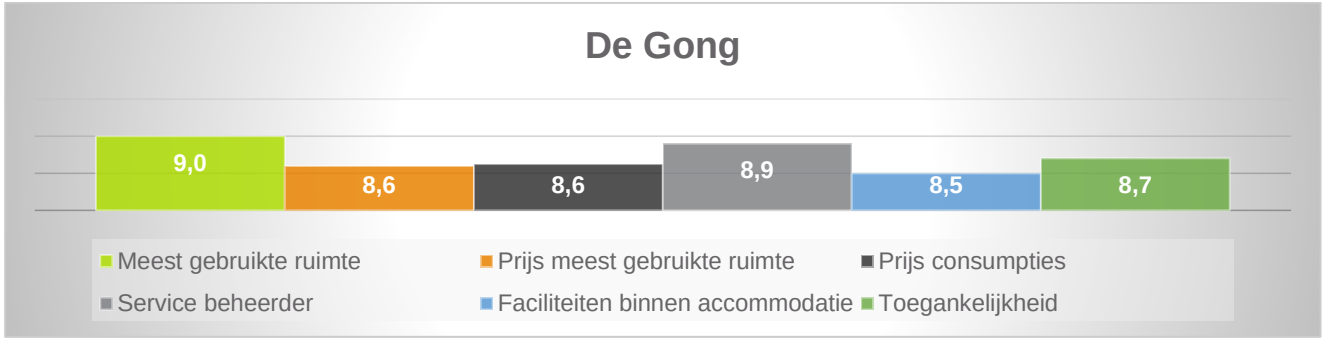
Turfschip gelden geen tarieven. De gemeente betaalt een vaste vergoeding per jaar voor het gebruik van een maatschappelijke organisaties waarbij per organisatie het gebruiksrecht is vastgesteld in dagdelen.

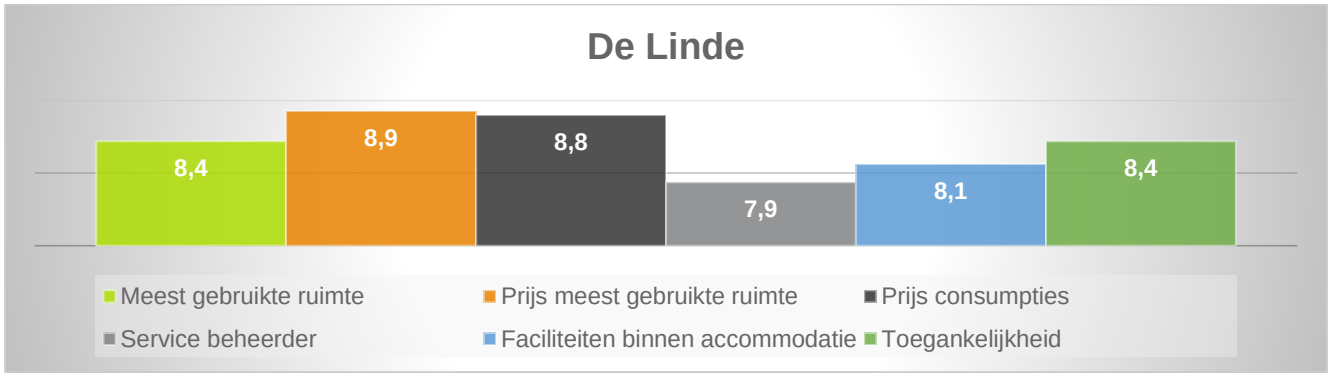
Tevredenheid

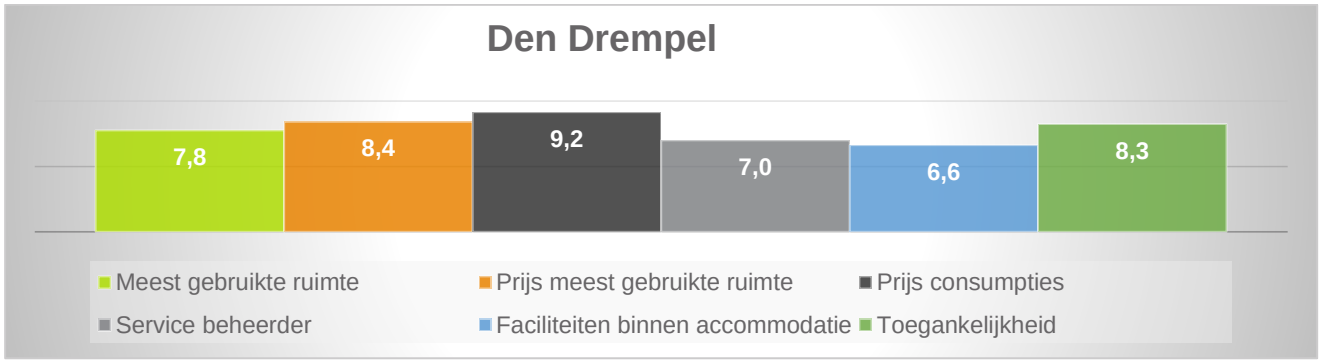
In de enquête is gevraagd naar de tevredenheid van de gebruikers over de accommodaties op de volgende onderdelen:

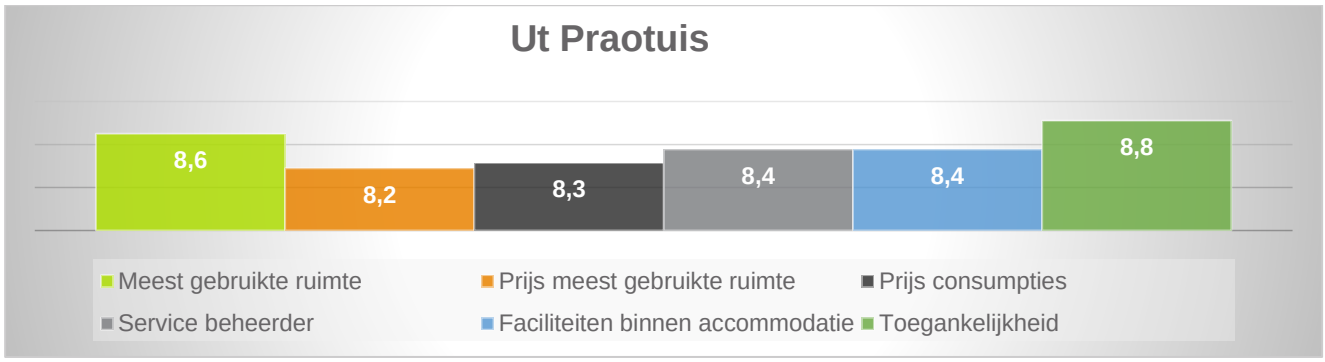
- De ruimte die wordt gebruikt
- De prijs die wordt betaald voor de ruimte
- De prijs die wordt betaald voor de consumpties
- De service die wordt geboden door de beheerder
- De faciliteiten binnen de accommodatie
- De toegankelijkheid van de accommodatie

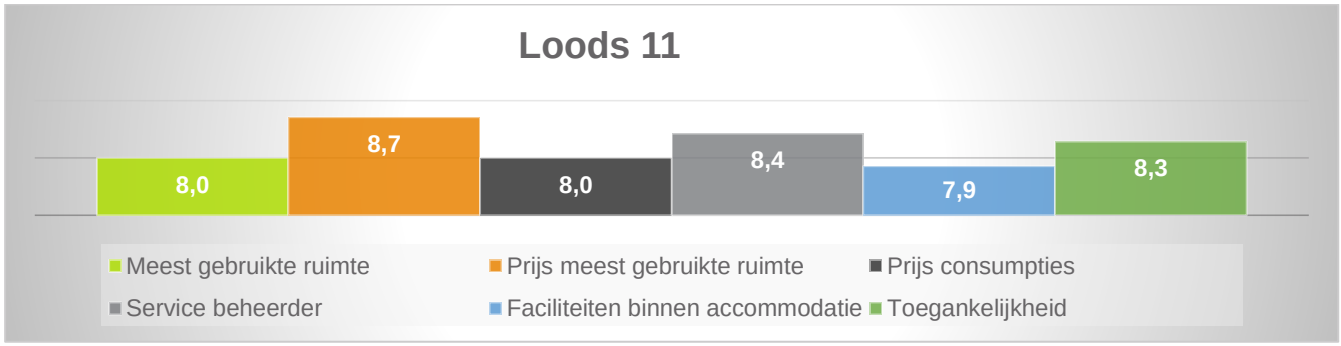
Onderstaand is per accommodatie de tevredenheid in 'rapportcijfers' uitgedrukt. Voor de brede scholen is geen tabel gemaakt omdat het aantal gebruikers per accommodatie te beperkt is. Vermeld moet worden dat niet alle respondenten elk onderdeel hebben beoordeeld en de cijfers per onderdeel in sommige gevallen een weergave zijn van een beperkt aantal respondenten. Desalniettemin kan worden geconcludeerd dat de tevredenheid van de respondenten over de accommodaties op de gevraagde aspecten gemiddeld minimaal ruim voldoende is, veelal goed tot zeer goed. Voor De Nobelaer ontbreekt een waardering voor het tarief voor de horeca omdat te weinig respondenten op dit onderdeel een beoordeling hebben gegeven.

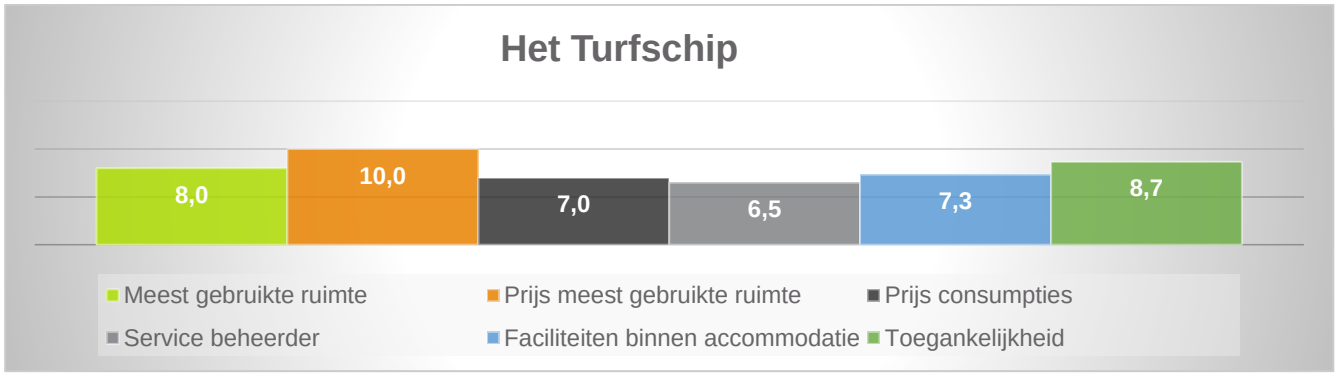


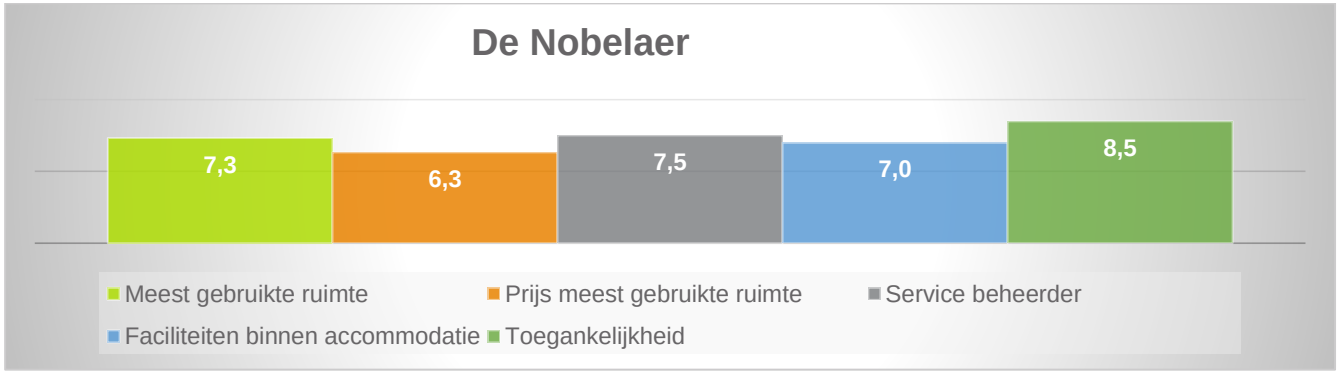





Ut Praotuis
8,6
8,2
8,3
8,4
8,4
8,8
Meest gebruikte ruimte
Prijs meest gebruikte ruimte
Prijs consumpties
Service beheerder
Faciliteiten binnen accommodatie
Toegankelijkheid


Loods 11
8,0
8,7
8,0
8,4
7,9
8,3
Meest gebruikte ruimte
Prijs meest gebruikte ruimte
Prijs consumpties
Service beheerder
Faciliteiten binnen accommodatie
Toegankelijkheid


Het Turfschip
8,0
10,0
7,0
6,5
7,3
8,7
Meest gebruikte ruimte
Prijs meest gebruikte ruimte
Prijs consumpties
Service beheerder
Faciliteiten binnen accommodatie
Toegankelijkheid


De Nobelaer
7,3
6,3
7,5
7,0
8,5
Meest gebruikte ruimte
Prijs meest gebruikte ruimte
Service beheerder
Faciliteiten binnen accommodatie
Toegankelijkheid

5. Vervolg

Dit document vormt de afsluiting van de inventarisatiefase, een eerste stap in het ontwikkeltraject dat uiteindelijk leidt tot een beleidsnota maatschappelijke accommodaties voor de gemeente Etten-Leur. Dit document vormt input voor de integrale analyse van de huidige situatie met betrekking tot de maatschappelijke accommodaties in de gemeente Etten-Leur.
Naast de inventarisatie vormen ook relevante trends en ontwikkelingen en de contouren waarbinnen het beleid dient te worden ontwikkeld input voor de integrale analyse.

Na deze integrale analyse volgen de volgende twee fasen:

- Ontwikkeling van een visie op de maatschappelijke accommodaties en beleidsdoelstellingen.
- Ontwikkeling van beleidskaders en een beleidsinstrumentarium op te nemen in de beleidsnota maatschappelijke accommodaties voor de periode 2024-2040..

In het tweede kwartaal van 2024 wordt het ontwikkelingstraject afgesloten.

Bijlage 1 Inventarisatiematrix

	1	2	3	4	5	6
Accommodatie	**Het Turfschip**	**De Nobelaer**	**Loods 11**	**Den Drempel**	**De Linde**	**De Gong**
Adres	Schipperstraat 2	Parklaan2	Penningweg 11 a-b	Papenstraat 47	Wipakker 16	Trompetlaan 42
Plaats	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur
Gegevens accommodatie						
Bouwjaar	2011	2021	1969	1969	2015	1977
Jaar renovatie	nvt	nvt	Onbekend	Onbekend	nvt	2017
Oppervlakte totale pand (conform BAG)	3.065	4.480	540	433	364	364
Aantal (verhuurbare) maatschappelijke ruimten totaal	7	9	7	5	5	3
Eigenaar accommodatie	Alwel	Nobelaer bv	J. Popma Beheer BV	Gemeente Etten-Leur	Stichting ASE (RvO)	Gemeente Etten-Leur
Eigenaar grond	Alwel	Gemeente Etten-Leur	J. Popma Beheer BV	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur
Exploitatie en gebruik						
Exploitant en rechtsvorm	H-int MFA / Het Turfschip	Stichting Nieuwe Nobelaer	Stichting PW	Wijkvereniging Centrum West	Stichting ASE (Alleen Samen Een)	Vereniging Buurtbelang Grauwe Polder
Overeenkomsten	1. Raamovereenkomst tussen Alwel-gemeente-H-Int MFA. 2. Huurovereenkomst tussen Alwel en gemeente. 3. Huurovereenkomst tussen Alwel en H-int MFA 4. Beheerovereenkomst tussen gemeente en H-int MFA	Huurovereenkomst	nvt	Huurovereenkomst	Recht van Opstal	Huurovereenkomst
Looptijd overeenkomsten	Alle overeenkomsten: 28-12-2020 tot 28-12-2050	21-12-2021 tot 21-12-2031	nvt	1-11-2000 - onbepaalde tijd	13-11-2015 tot 12-11-2034	1-4-2018 - onbepaalde tijd
Aantal vaste gebruikers (circa)	15	10	24	17	61	82
Bezetting (verhuurbare) ruimten (uren per week)	2425 dagdelen	70 uur variabel + permanent	niet bekend	52 uur (soms meerdere ruimten)	151 uur in totaal	85 procent
Beheer en onderhoud						
Verantwoordelijkheid exploitant	Beheer en klein onderhoud	Alle verplichtingen	Alle verplichtingen	Dagelijks onderhoud	Alle verplichtingen	Dagelijks onderhoud
Verantwoordelijkheid gemeente	Geen	Bekostiging eigenarenonderhoud	Geen	Overige verplichtingen	Geen	Overige verplichtingen
Meerjarig Onderhoudsplan beschikbaar	Bij Alwel en H-int MFA	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja
Grote investeringen < 10 jaar nodig	Bij Alwel en H-int MFA	Nee	Ja	Doel is vervanging pand	Onbekend	Onbekend
Kwaliteit en multifunctionaliteit						
Algemeen oordeel staat onderhoud	Goed (optisch)	Goed	Redelijk	Onvoldoende	Goed	Goed
Duurzaamheid (scan uitgevoerd)	Ja	nvt	Ja	Nee	Onbekend	Nee
Duurzaamheid (huidige situatie)	Aanwezig, actief, ter uitvoer	Goed	C-norm wordt gehaald	Slecht	Goed	Goed
Toegankelijkheid	Goed	Goed	Goed	Goed	Onbekend	Goed
Multifunctionaliteit	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed
Financien (2023)						
Te betalen huur door gemeente aan eigenaar	€ 113.833,00	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Te betalen huur / vergoeding RVO door exploitant	nvt	€ 870.177,10	nvt	€ 22.841,79	€ 3.904,00	€ 25.140,04
Huursubsidie gemeente aan exploitant	nvt	€ 129.351,00	nvt	€ 22.841,79	nvt	€ 25.140,04
Exploitatiesubsidie gemeente aan exploitant	nvt	€ 3.410.154,00	nvt	€ 8.000,00	€ 21.773,35	€ 12.000,00

	7	8	9	10	11	12
Accommodatie	**Ut Praotuis**	**Ontmoetingsruimte Valpoort**	**Ontmoetingsruimte Schaapskooi**	**Ouderensocieteit De Panfluit**	**De Beuken (JC)**	**Scouting Lambertus**
Adres	Achter de Molen 17	Valpoort 112	Dreef 43	Trompetlaan 45 - 47	Lambertusstraat 3	Lambertusstraat 3
Plaats	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur
Gegevens accommodatie						
Bouwjaar	2001	2004	2008	1995	1970	1991
Jaar renovatie	2017	nvt	nvt	nvt		nvt
Oppervlakte totale pand (conform BAG)	485 m2	233	Onbekend	Onbekend		
Aantal (verhuurbare) maatschappelijke ruimten totaal	4	2	1	Onbekend		
Eigenaar accommodatie	Stichting Ut Praotuis (RvO)	Stichting Alwel	Stichting Alwel	Stichting Alwel	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur
Eigenaar grond	Gemeente Etten-Leur	Stichting Alwel	Stichting Alwel	Stichting Alwel	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur
Exploitatie en gebruik						
Exploitant en rechtsvorm	Stichting Ut Praotuis	Stichting Valpoort	Stichting Avoord	Stichting Alwel	Stichting Surplus	Scoutinggroep Lambertus (vereniging)
Overeenkomsten	Recht van Opstal	nvt	Ja	nvt	Huurovereenkomst (nog te sluiten)	Concept huurovereenkomst : 1-4-2021 - onbepaalde tijd Concept medegebruiksovereenkomst: 1-10-2021 - onbepaalde tijd
Looptijd overeenkomsten	1-1-2017 tot 31-12-2036	nvt	onbekend	nvt	start facturatie - onbepaalde tijd	Er zijn geen getekende overeenkomsten
Aantal vaste gebruikers (circa)	15	Stichting en GGZBreburg	Alle activiteiten door stichting	Momenteel geen activiteiten?	nvt	1
Bezetting (verhuurbare) ruimten (uren per week)	55 uur (soms meerdere ruimten)	25 uur	22 uur	Geen activiteiten?	Veelal permanent gebruik	permanent
Beheer en onderhoud						
Verantwoordelijkheid exploitant	Alle verplichtingen	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Geen	Geen
Verantwoordelijkheid gemeente	Geen	Geen	Geen	Geen	Alle verplichtingen	Alle verplichtingen
Meerjarig Onderhoudsplan beschikbaar	Onbekend	Onbekend	Ja	Onbekend	Ja	Ja
Grote investeringen < 10 jaar nodig	Ja	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Doel is vervanging pand	Doel is vervanging pand
Kwaliteit en multifunctionaliteit						
Algemeen oordeel staat onderhoud	Goed (optisch)	Goed	Goed	Onbekend	Matig	Matig
Duurzaamheid (scan uitgevoerd)	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Nee	Nee
Duurzaamheid (huidige situatie)	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Slecht	Redelijk
Toegankelijkheid	Onbekend	Goed	Goed	Onbekend	Redelijk/Goed	Redelijk
Multifunctionaliteit	Goed	Goed	Goed	Onbekend	Beperkt	Beperkt
Financien (2023)						
Te betalen huur door gemeente aan eigenaar						
Te betalen huur / vergoeding RVO door exploitant	€ 1.570,00	€ 5.000,00	€ 12,00	nvt	Gelijk aan subsidie?	€ 15.875,47
Huursubsidie gemeente aan exploitant	nvt	Nee	Nee	Nee	€ 5.620,73	€ 15.875,47
Exploitatiesubsidie gemeente aan exploitant	€ 19.413,68	Nee	€ 3.302,00	Nee	€ 5.000,00	€ 6.000,00

	13	14	15	16	17	18
Accommodatie	**Scouting Tarcisius**	**Scouting Paulus**	**Jeugdland**	**Natuurmuseum**	**Nederlands Drukkerij Museum**	**Museum Kunst van het Leven**
Adres	Vijfhuizenweg 10	Kokkestraat 8b	Wipakker 6	Lange Brugstraat 61	Leeuwerik 8	Sint Paulushofje Markt 59
Plaats	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur
Gegevens accommodatie						
Bouwjaar	1983	1998	1972	1943	1872	1681
Jaar renovatie	bijbouw 2003	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Oppervlakte totale pand (conform BAG)	445	480	Onbekend	137	311	Onbekend
Aantal (verhuurbare) maatschappelijke ruimten totaal					vrije indeling	
Eigenaar accommodatie	Scouting Tarcisius (RvO)	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Stichting Nederlands Drukkerij Museum (RvO)	De Vicarie Sint Paulushofje
Eigenaar grond	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	De Vicarie Sint Paulushofje
Exploitatie en gebruik						
Exploitant en rechtsvorm	Scouting Tarcisius (vereniging)	Scouting Paulus (vereniging)	Stichting Jeugdland	Onbekend	Stichting Drukkerij Museum	Onbekend
Overeenkomsten	Huurovereenkomst	Huurovereenkomst	Huurovereenkomst	Huurovereenkomst	Recht van Opstal	nvt
Looptijd overeenkomsten	Eindigt binnenkort. Vestiging RvO in afronding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	1-1-2007 t/m 31-12-2026	nvt
Aantal vaste gebruikers (circa)	1	1	1	1	1	1
Bezetting (verhuurbare) ruimten (uren per week)	permanent	permanent	nvt	niet bekend	Permanante en 1 ruimte varieert	niet bekend
Beheer en onderhoud						
Verantwoordelijkheid exploitant	Alle verplichtingen	Geen	Geen	Geen	Alle verplichtingen	Onbekend
Verantwoordelijkheid gemeente	Geen	Alle verplichtingen	Alle verplichtingen	Alle verplichtingen	Geen	Geen
Meerjarig Onderhoudsplan beschikbaar	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Onbekend
Grote investeringen < 10 jaar nodig	Ja	Doel is vervanging pand	Doel is vervanging pand	Onbekend	Met name zonnepanelen	Onbekend
Kwaliteit en multifunctionaliteit						
Algemeen oordeel staat onderhoud	Redelijk	Matig	Matig	Matig / redelijk	goed	Onbekend
Duurzaamheid (scan uitgevoerd)	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Onbekend
Duurzaamheid (huidige situatie)	Redelijk	Slecht	Slecht	Matig / redelijk	Niet duurzaam	Onbekend
Toegankelijkheid	Goed	Redelijk	Redelijk	Matig / redelijk	Bovenverdieping niet goed	Onbekend
Multifunctionaliteit	Beperkt				Zeer beperkt	
Financien (2023)						
Te betalen huur door gemeente aan eigenaar					nvt	
Te betalen huur / vergoeding RVO door exploitant	€ 24.166,94	€ 13.885,95	€ 19.519,76	Onbekend	nvt	nvt
Huursubsidie gemeente aan exploitant	€ 24.166,94	€ 13.885,95	€ 19.519,76	Nee	nvt	Nee
Exploitatiesubsidie gemeente aan exploitant	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 11.833,23	Nee	Betaalt WVS medewerkers	Nee

	1	2	3	4	5	6	7	8
Accommodatie	**Brede school de Vleer**	**Brede School D'n Overkant**	**Brede school Het Voortouw**	**Brede school de Pijler**	**Brede school Sonate**	**De 4 Heemskinderen**	**IKC De Vincent**	**Brede school De Hasselbraam**
	De Springplank, De Hofstee	**Den Overkant**	**De Toverlaars, Aventurijn**	**De Leest, De Pontus**	**De Klankhof, Het Carillon, Het Kompas**	**De 4 Heemskinderen**	**De Vincent**	**De Hasselbraam**
Adres	Kraanvogel 22	Edward Poppelaan 18	Slagveld 55	Gruiterstraat 1	Hobodreef 5	Heilig Hartstraat 4	Lambertusstraat 5	Beukenlaan 45
Plaats	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur	Etten-Leur
Gegevens accommodatie								
Bouwjaar	2013	2014	2003	2009	2018	2019	1955	1968
Jaar renovatie	nvt	nvt	2017	nvt	nvt	nvt	2006-2007	2007
Oppervlakte totale pand (conform BAG)	3.889	5.635	3.731	3.163			1.398	2.040
Aantal verhuurbare ruimten totaal	6	6	2	3	3	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Eigenaar accommodatie	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur + Alwel	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	SKPOEL
Eigenaar grond	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	Gemeente Etten-Leur	SKPOEL
Exploitatie en gebruik								
Exploitant en rechtsvorm	Beheerstichting SKPOEL	Beheerstichting SKPOEL	Beheerstichting SKPOEL	Beheerstichting SKPOEL	Beheerstichting SKPOEL	Beheerstichting SKPOEL	Beheerstichting SKPOEL	Beheerstichting SKPOEL
Overeenkomsten met gemeente	akte beheerstichting	akte beheerstichting	akte beheerstichting	akte beheerstichting	akte beheerstichting	akte beheerstichting	In gebruikgeving	In gebruikgeving
Looptijd overeenkomsten met gemeente	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
Bezetting primaire ruimten (uren per week)	meest permanent	meest permanent	meest permanent	meest permanent	meest permanent	meest permanent	meest permanent	meest permanent
Beheer en onderhoud								
Verantwoordelijkheid huurder/exploitant	Beheer en onderhoud	Beheer en onderhoud	Beheer en onderhoud	Beheer en onderhoud	Beheer en onderhoud	Beheer en onderhoud	Beheer en onderhoud	Beheer en onderhoud
Verantwoordelijkheid gemeente	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen
Meerjarig Onderhoudsplan beschikbaar	onbekend (niet bij gemeente)	onbekend (niet bij gemeente)	onbekend (niet bij gemeente)	onbekend (niet bij gemeente)	onbekend (niet bij gemeente)	onbekend (niet bij gemeente)	onbekend (niet bij gemeente)	onbekend (niet bij gemeente)
Grote investeringen < 10 jaar nodig	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Kwaliteit en multifunctionaliteit								
Algemeen oordeel staat onderhoud	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Onbekend	Goed	Goed
Duurzaamheid (scan uitgevoerd)	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Duurzaamheid (huidige situatie)	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Onbekend	Onbekend
Toegankelijkheid	Redelijk							
Multifunctionaliteit	Goed		Beperkt	Beperkt	Beperkt			
Financien (2023)								
Te betalen huur aan gemeente	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Huursubsidie gemeente aan exploitant	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Exploitatiesubsidie gemeente aan exploitant	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

Specificatie ruimtes per accommodatie

Het Turfschip		
	Ruimtes	**m2**
1	Brigantijn	48
2	Botter	33
3	Schoener	39
4	Tjalk	38
5	Fregat	36
6	Galjoen	50
7	Adriaan van Bergenzaal	287
	Koppelbare ruimtes	
	Botter + Schoener	72

De Nobelaer		
	Ruimtes	**m2**
1	De Justus	311
2	De LizZ	235
3	De Poort	74
4	De Vincent	72
5	De Marte	72
6	Muziek 4	61
7	Muziek 5	60
8	De Pirouette	96
9	Muze	126

Loods 11		
	Ruimtes	**m2**
1	Bouwhal 1	350
2	Bouwhal 2 (Baronie)	350
3	Voorraadkamer	?
4	Muziekkamer	?
5	Spiegelkamer	?
6	Vergaderkamer	?
7	Studio	?

D'n Drempel		
	Ruimtes	**m2**
1	Grote zaal (Lokaal 2)	120
2	Lokaal 6	35
3	Lokaal 7a	35
4	Lokaal 7b	35
5	Lokaal 9	50
	Lokaal 5 (voorbereiding act.)	*50*

De Linde		
	Ruimtes	**m2**
1	Zaal 1	80
2	Zaal 2	80
3	Zaal 3	80
4	Zaal 4	100
5	Zaal 5	80
6	Biljartzaal	80

De Gong		
	Ruimtes	**m2**
1	Rode zaal	100
2	Groene zaal	51
3	Gele zaal	40
4	Huiskamer	46
	Koppelbare ruimtes	
	Rode + Gele zaal	
	Groene + Gele zaal	
	Rode + Gele + Groene zaal	

Ut Praotuis		
	Ruimtes	**m2**
1	Zonnehoekzaal	78
2	Molenzaal	37
3	Marnixzaal	84
	Koppelbare ruimtes	
	Molenzaal + Marnixzaal	
	Deelbare ruimtes	
	Zonnehoekzaal (2 gelijke delen)	

De Vleer		
	Ruimtes	**m2**
1	Speelzaal	56
2	Theater	48
3	TSO A en B	100
4	Aula	111
5	Keuken	20
6	Wijkhuiskamer	35
	Deelbare ruimtes	
	TSO A en B	

Den Overkant		
	Ruimtes	**m2**
1	Speelzaal	82
2	Theater	53
3	Multifunctionele ruimte	100
4	Lounge	59
5	Keuken	28
6	Wijkhuiskamer	40
	Deelbare ruimtes	
	Multifunctionele ruimte	

Het Voortouw		
	Ruimtes	**m2**
1	Speelzaal 1	89
2	Speelzaal 2	89

De Pijler		
	Ruimtes	**m2**
1	Speelzaal 1	77
2	Speelzaal 2	77
3	Aula	86

Sonate		
	Ruimtes	**m2**
1	Speelzaal	80
2	Multifunctionele ruimte	70
3	Aula / lounge	102

synarchis



beleidsontwikkeling & marketing



beheer & exploitatie



huisvesting & programmamanagement



aanbesteden & projectmanagement

Kade 52 • 3371 EP Hardinxveld-Giessendam ❖ 0184 616 544 ❖ info@synarchis.nl **www.synarchis.nl**