

hospitalitygroup

Dashboard Gemeenschapshuizen Kerkrade

September 2023

Creating
better
places

Aan

Gemeente Kerkrade
Michel Vat
Hans Keulers

Van

Hospitality Group

Auteurs

Dick Leijen

Project

Gemeenschapshuizen Kerkrade

Betreft

Fact-sheets

Ons kenmerk

R230248/DL

Datum

6 september 2023

© Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.



Inleiding

De context

In de gemeente Kerkrade zijn zes gemeenschapshuizen gevestigd, die actief door de gemeente ondersteund worden. Het zijn 't Westhoes, Patronaat, Sjaaterhoes, Sjevemethoes, Catharinahoes en Socioproject. De gemeenschapshuizen vervullen een rol voor het verenigingsleven, als basisvoorziening binnen het sociale domein en soms ook voor commerciële activiteiten.

Het gemeentelijke beleid voor gemeenschapshuizen dateert van 2008. Dat beleid is inmiddels toe aan herziening. Dit omdat de visie op het sociale domein is veranderd, wet- en regelgeving is veranderd, maar vooral omdat de gemeenschapshuizen in toenemende mate problemen ervaren bij beheer en exploitatie.

De gemeente Kerkrade is daarom gestart met het ontwikkelen van nieuw beleid voor de gemeenschapshuizen.

Dashboards

De eerste stap in dat project is dat de gemeente een goed beeld wil krijgen over het huidige functioneren van de gemeenschapshuizen. De gemeente wil zicht krijgen op:

- De accommodaties zelf: Capaciteit, kwaliteit, functionaliteit en toekomstwaarde.
- Het gebruik/de maatschappelijke functie: De bezettingsgraad, de programmering en de mate waarin deze passend zijn bij de maatschappelijke opgave in de verschillende wijken van Kerkrade.
- Beheer en exploitatie: De toekomstbestendigheid van de huidige beheervormen en de exploitatieresultaten.

Deze informatie wil de gemeente overzichtelijk presenteren in een dashboard per gemeenschapshuis. Op basis van de inzichten die dan ontstaan wil de gemeente het beleid voor de gemeenschapshuizen verder uitwerken en invoeren.

Hospitality Group heeft de opdracht gekregen om de Dashboards per gemeenschapshuis te maken. In dit conceptrapport treft u de dashboards aan.

Dit rapport start met een overzicht van de 'sociale staat' van de gemeente Kerkrade. Daarna treft u een samenvattend overzicht aan van het oordeel over de gemeenschapshuizen. Vervolgens treft u per gemeenschapshuis aan:

- De maatschappelijk opgave in het verzorgingsgebied.
- De technische en functionele kwaliteiten van de accommodatie zelf.
- De bezetting/maatschappelijke functie van het gemeenschapshuis en de mate waarin deze aansluit bij de maatschappelijke opgave.
- De beheer- en exploitatieopzet, de knelpunten in het beheer en de exploitatieresultaten.

Dit conceptrapport wordt besproken met de projectleiders van de gemeente Kerkrade en de besturen van de gemeenschapshuizen. Daarna wordt dit conceptrapport zo nodig aangepast, waarna de resultaten worden gepresenteerd aan College en Raadscommissie. Vervolgens wordt besloten of en op welke wijze dit project wordt voortgezet.

De verantwoording

In dit rapport treft u veel cijfers aan over de 'sociale staat' van de buurten van Kerkrade en over de modellen die wij gebruiken bij het in kaart brengen van het functioneren van de gemeenschapshuizen. De herkomst van de data en de modellen worden hierna toegelicht.

Cijfers sociale staat

Per gemeenschapshuis treft u een overzicht aan van de kenmerken van de buurten waarvoor het gemeenschapshuis een functie vervult. Die kenmerken worden gepresenteerd naar de volgende thema's:

- Demografie.
- Samenleven.
- Wonen/woonomgeving.
- Werk/opleiding.
- Fysieke gezondheid.
- Mentale gezondheid.
- Financiën/inkomen.
- Het beroep dat inwoners doen op ondersteuning.

De gegevens op basis waarvan deze overzichten zijn gemaakt zijn afkomstig van openbare bronnen zoals het CBS, DUO, RIVM/GGD en leefstijlvinder. In bijlage 1 treft u het complete overzicht aan van de data, de peildata en de definities.

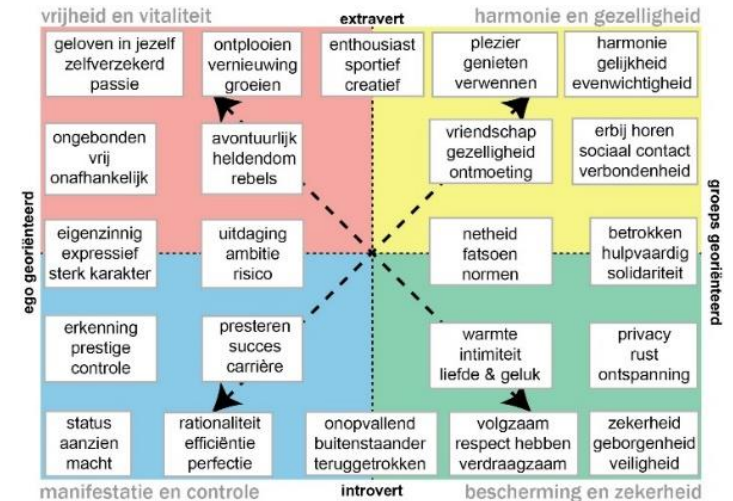
Telkens treft u de score aan van de betreffende buurt ten opzichte van andere buurten in Nederland met een sterk stedelijk karakter. Als de score de kleur blauw heeft, dan is de situatie in de buurt ongunstiger dan in andere buurten in Nederland (hoe donkerder de kleur blauw, hoe ongunstiger). Is de score groen, dan is de situatie gunstiger.

Leefstijlen

In dit rapport treft u ook een indeling van de inwoners van Kerkrade aan naar leefstijlen. Inwoners verschillen in waarden en behoeften die ze hebben. Zo kiest de één voor een rustige woonomgeving buiten het centrum van de stad, terwijl de ander het liefst in de dynamische binnenstad woont. Voor de één is het belangrijk dat burens elkaar goed kennen en is de buurtbarbecue het hoogtepunt van het jaar, terwijl de ander dit vooral probeert te vermijden.

Dit verschil in leefstijlen heeft ook grote invloed op de behoefte aan en het gebruik van maatschappelijke voorzieningen. Binnen sommige leefstijlen is de gang naar een gemeenschapshuis vanzelfsprekend, terwijl inwoners met andere leefstijlen daar 'niet gezien willen worden'.

Bij het vaststellen van de huidige en toekomstige functie van gemeenschapshuizen is inzicht in deze leefstijlen belangrijk. Voor het vaststellen van de samenstelling van de inwoners van Kerkrade naar leefstijlen gebruiken wij het basismodel van Smart Agent Market Response (SAMR). In de volgende figuur treft u dit basismodel aan. In bijlage 2 treft u een verdere toelichting van dit model aan.



De verantwoording

De maatschappelijke opgave

Voor de vaststelling van de maatschappelijke opgave in de buurten van Kerkrade hebben wij, op basis van de Arrangementenwaaier, 5 typeringen ontwikkeld. Die typeringen geven aan welke activiteiten, producten of diensten idealiter voorkomen in de bezetting van een gemeenschapshuis, gezien de kenmerken van de buurt. Daarbij beperken de typeringen zich tot activiteiten, producten en diensten die in een gemeenschapshuis gehuisvest kunnen worden. In de volgende figuren treft u die 5 typen samengevat aan.

Faciliteren

De maatschappelijke opgave in wijken die bovengemiddeld scoren, waar de inwoners zelfredzaam zijn, waar sprake is van sociale samenhang en problematiek met kinderen, jeugd en jongeren beperkt voorkomt. De opgave kenmerkt zich door het behouden van de goede uitgangspositie en faciliteren van de initiatieven van de inwoners.

Samenhang en verbinden

Dit zijn de wijken waar de sociale samenhang onder druk staat of te laag is. Dat kan door veel

doorstroom in de woningen, de leefstijl van de inwoners of door een snel wijzigende samenstelling van de wijk of buurt.

Vinex/modern Life

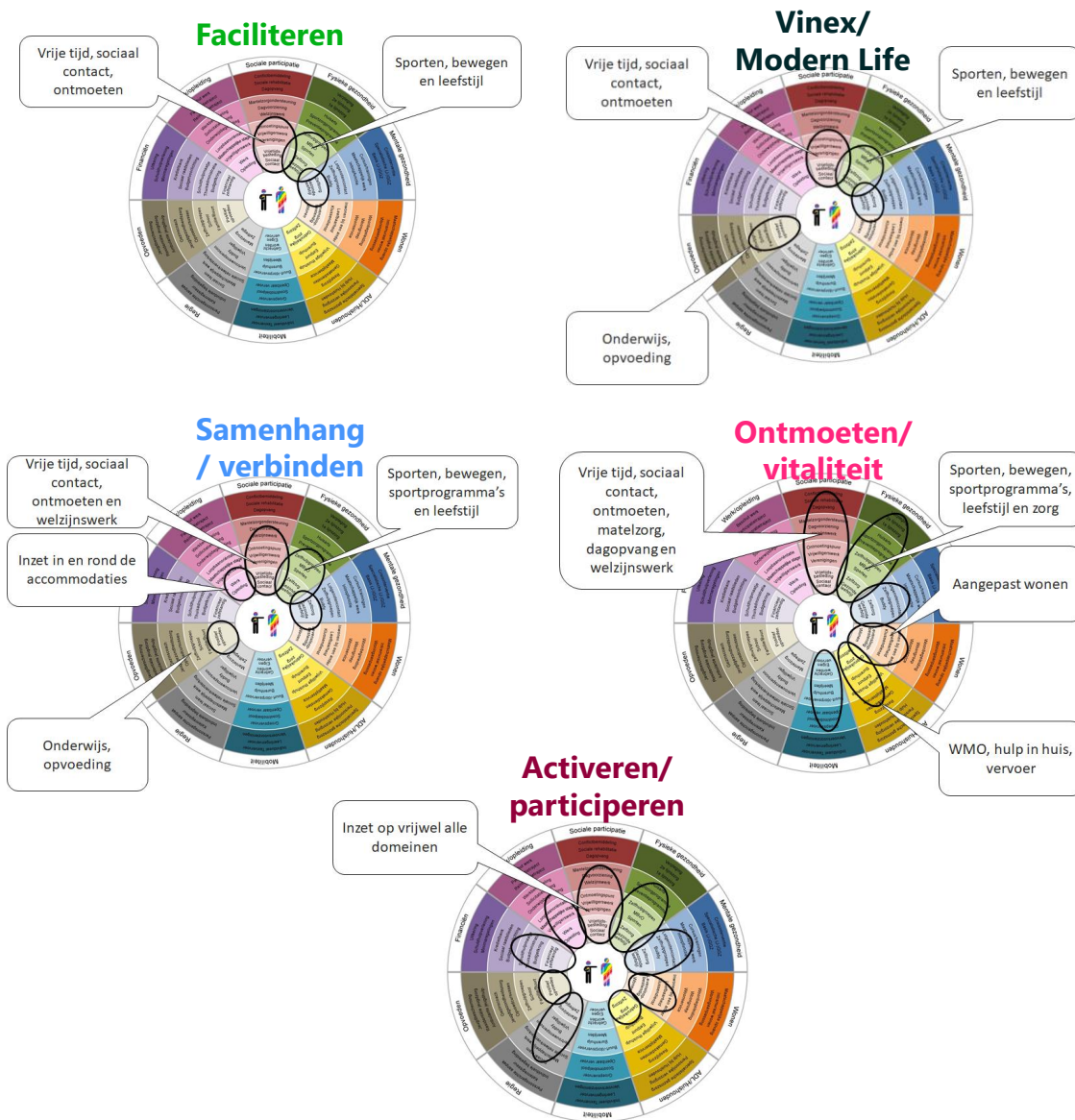
Dit is de maatschappelijke opgave in wijken die over het algemeen bovengemiddeld scoren, maar waar problematiek zichtbaar is die de moderne leefstijl met zich meebrengt. In die wijken komen bijvoorbeeld relatief veel scheidingen voor met een problematiek met opgroeiende kinderen.

Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid

Dit is de opgave in de wijken en buurten waar grote groepen senioren woonachtig zijn. De kern van de opgave is de vitaliteit van de inwoners en voorkomen van vereenzaming.

Activeren en participeren

Dit is de opgave in de wijken en buurten waar sprake is van grote groepen kwetsbare inwoners. De opgave in deze buurten is veelzijdig en vereist inzet vanuit verschillende domeinen.



Kerkrade

De sociale staat

De gemeente Kerkrade telde op 1 januari 2023 circa 45.600 inwoners. Over de 'sociale staat' van Kerkrade is veel bekend en ook veel geschreven. Zonder in detail te treden geldt dat:

- Relatief veel inwoners 65 jaar of ouder zijn.
- Relatief veel inwoners in een kwetsbare positie verkeren en moeten rondkomen met een 'smalle beurs'.
- De sport- en beweegdeelname van de inwoners behoort tot de laagste in Nederland (4 na laagste).
- Een grote groep inwoners heeft (beginnende) gezondheidsklachten.

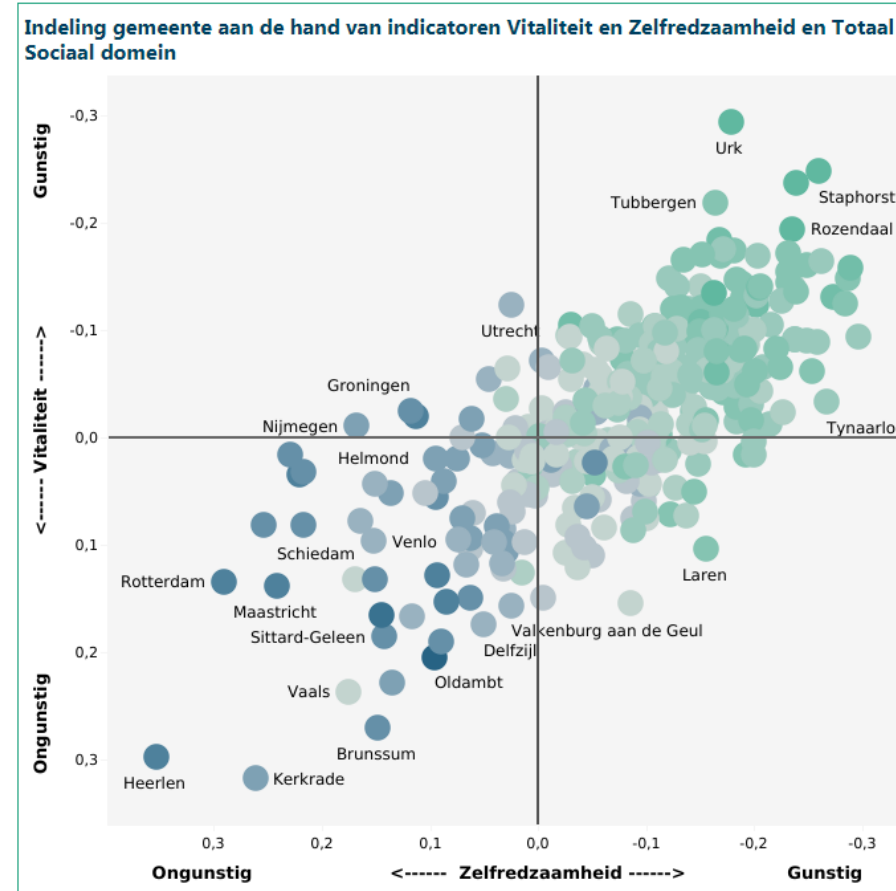
Sterk samengevat geldt dat Kerkrade grote uitdagingen heeft in het Sociaal Domein. Maatschappelijke voorzieningen in het algemeen en gemeenschapshuizen in het bijzonder kunnen een belangrijke rol vervullen binnen het Sociaal Domein. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de gemeente met deze bril wil kijken naar het functioneren van de gemeenschapshuizen.

Kerkrade ten opzichte van andere gemeenten

In de figuur rechts is de situatie in Kerkrade vergeleken met die van alle andere gemeenten in Nederland. Die vergelijking spitst zich toe op twee onderwerpen/assen:

- De zelfredzaamheid van de inwoners: Dit is een combinatie van opleiding, werk, inkomen en participatie.
- De vitaliteit van de inwoners: Dit is een combinatie van de gezondheidssituatie (ervaren gezondheid, maar ook gezondheidsklachten), de sport- en beweegdeelname, mobiliteit, et cetera.

Uit de figuur blijkt dat Kerkrade, samen met enkele andere gemeenten in Parkstad en Zuid-Limburg, in een ongunstige situatie verkeert. De 'scores' op het gebied van zelfredzaamheid en vitaliteit behoren tot de laagste van de Nederlandse gemeenten.



Kerkrade

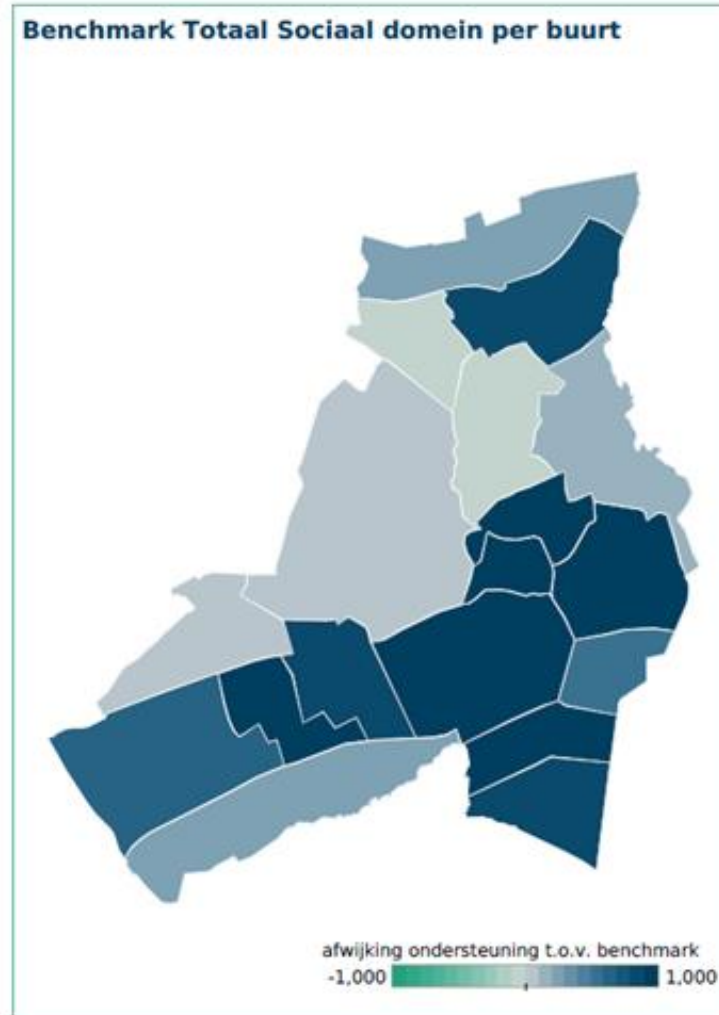
De verschillen per buurt

Vanzelfsprekend zijn er ook in Kerkrade verschillen per wijk of buurt. Er zijn verschillen naar de omvang in aantallen inwoners, in de samenstelling van de inwoners naar leeftijdsgroepen, maar ook in de sociale staat.

In Terwinselen en Vink bijvoorbeeld, is de situatie een andere dan in bijvoorbeeld Heilust en Rolduckerveld. In de eerste twee buurten is de sociaaleconomische situatie op dit moment fors beter dan in de laatstgenoemde buurten.

In de figuur aan de rechterzijde treft u het overzicht aan van de buurten in Kerkrade, gescoord op vitaliteit en zelfredzaamheid. De kleur van de buurten geeft de score aan ten opzichte van min of meer vergelijkbare Nederlandse gemeenten naar omvang en mate van stedelijkheid (blauw is ongunstig, groen is gunstig). Uit de figuur blijkt dat alleen de buurten Vink en Hoppel het gemiddelde van andere buurten in Nederland benaderen.

Wijkprofielen Kerkrade

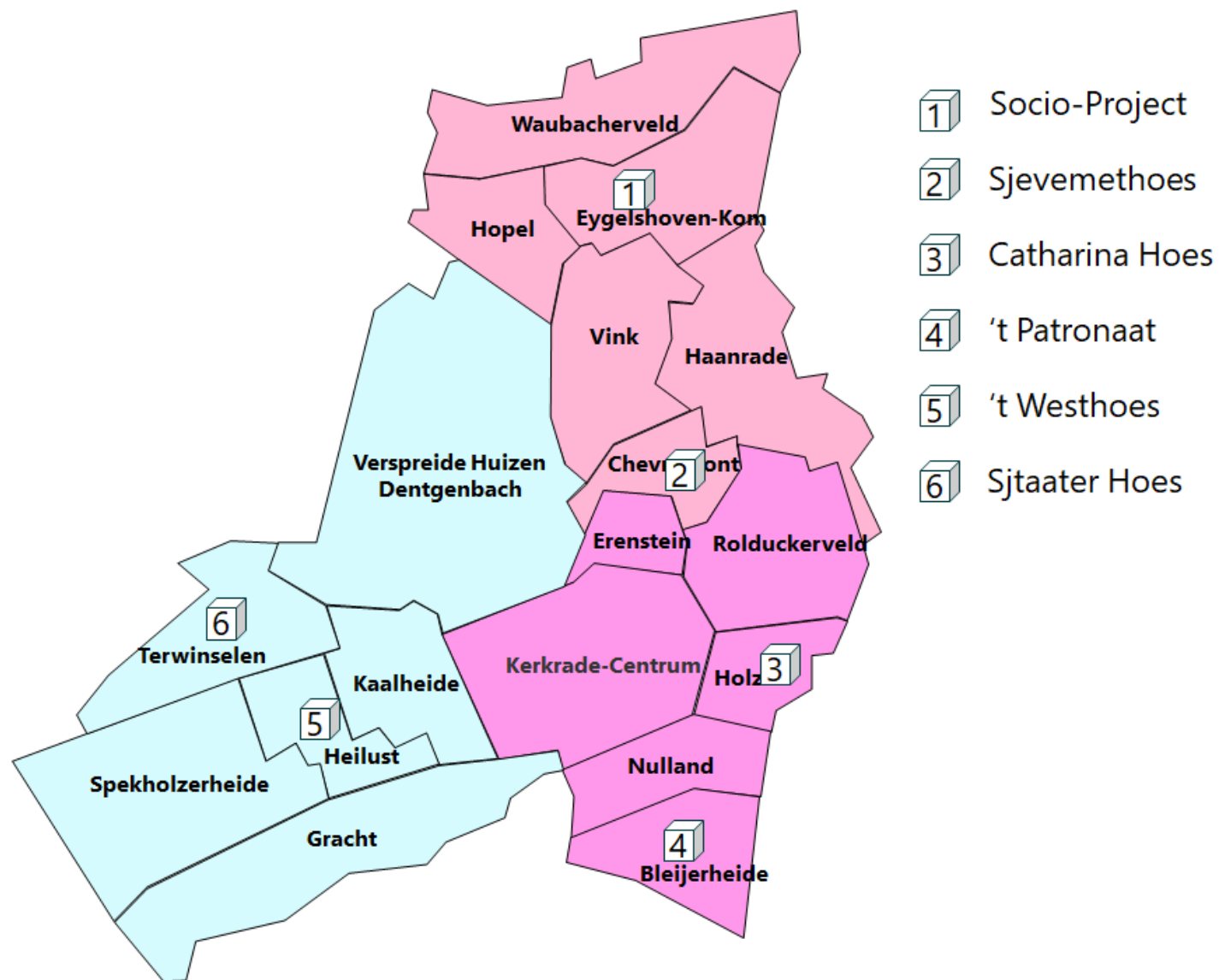


Kerkrade

De gemeenschapshuizen en hun verzorgingsgebied

Het is al eerder vermeld, de gemeente Kerkrade beschikt over zes gemeenschapshuizen die zij actief ondersteunt. In de plattegrond aan de rechterzijde treft u de ligging van de gemeenschapshuizen aan. De figuur geeft een overzicht van de wijken (door middel van kleuren) en de buurten per wijk. Ook de ligging van de gemeenschapshuizen is weergegeven.

Uit de figuur blijkt dat elk wijk over 2 gemeenschapshuizen beschikt en dat deze goed gespreid zijn over de gemeente.



Samenvatting



Samenvatting

Een beeld met meerdere gezichten

Sterk samengevat is er een divers beeld over de gemeenschapshuizen in de gemeente Kerkrade ontstaan. Aan de ene kant zijn er accommodaties die een grote maatschappelijke functie vervullen, die goed is afgestemd op de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied.

Er zijn echter ook gemeenschapshuizen die, door omstandigheden gedwongen, een andere koers hebben moeten varen, waardoor de maatschappelijk functie (te) beperkt is. Die omstandigheden zijn dat deze gemeenschapshuizen de opdracht hebben om kostendekkend te exploiteren. Daardoor is de gerichtheid op de, vaak verliesgevende, maatschappelijke activiteiten in het gedrang geraakt.

De gemeenschapshuizen met een sterke maatschappelijke functie

Er zijn drie gemeenschapshuizen in Kerkrade die een maatschappelijke functie van betekenis vervullen, die past bij de maatschappelijke opgave van het verzorgingsgebied. Dat zijn het Sjevemethoes, het Westhoes en het Socio-project. Al deze drie gemeenschapshuizen verschillen overigens onderling op het gebied van voorzieningen, van beheer- en exploitatieopzet en eigendom.

De gemeenschapshuizen met een (te) beperkte maatschappelijke functie

Er zijn twee gemeenschapshuizen die op dit moment een te beperkte maatschappelijke functie vervullen. Dat zijn het Patronaat en Catharinahoes. Dat terwijl de maatschappelijke opgave in hun verzorgingsgebieden stevig is en vraagt om een toegesneden aanbod van maatschappelijke activiteiten in deze accommodaties.

De maatschappelijke functie van het Sjetaater Hoes is onbekend.

Beheer en exploitatie

Ook op het vlak van beheer en exploitatie kennen de gemeenschapshuizen in Kerkrade ook meerdere gezichten. Grofweg geldt:

- De accommodaties met een sterke maatschappelijke functie hebben een beheer- en exploitatieopzet die toekomstbestendig is. De andere kant van de medaille is dat twee van de drie accommodaties met een toekomstbestendige opzet, een exploitatieverlies kennen (Sjevemethoes en Westhoes). Het Socio-project wordt kostendekkend geëxploiteerd.

- De accommodaties met een (te) beperkte maatschappelijke functie hebben geen toekomstbestendige beheer- en exploitatieopzet. Sterker nog, twee besturen (Catharinahoes en Sjetaaterhoes) zijn van plan om binnen afzienbare termijn terug te treden. Het bestuur van het Sjetaaterhoes wil de accommodatie verkopen aan de zorginstelling Meander. Het bestuur van het Catharinahoes wil de verantwoordelijkheid voor de accommodatie overdragen aan de gemeente. Het Patronaat is al enige tijd de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit terwijl deze besturen/deze accommodaties niet of slechts een beperkt exploitatietekort kennen.

Kortom, de accommodaties die een maatschappelijke functie van betekenis vervullen hebben een toekomstbestendige opzet van beheer en exploitatie. De accommodaties die een (te) beperkte maatschappelijke functie vervullen hebben dat niet.

Echter, financieel gezien, zijn de accommodaties met een beperkte maatschappelijke functie, 'voordelig' voor de gemeente. De accommodaties met een sterke maatschappelijke functie hebben een hogere directe gemeentelijke bijdrage nodig, behalve het Socio-project.

Samenvatting

De afweging

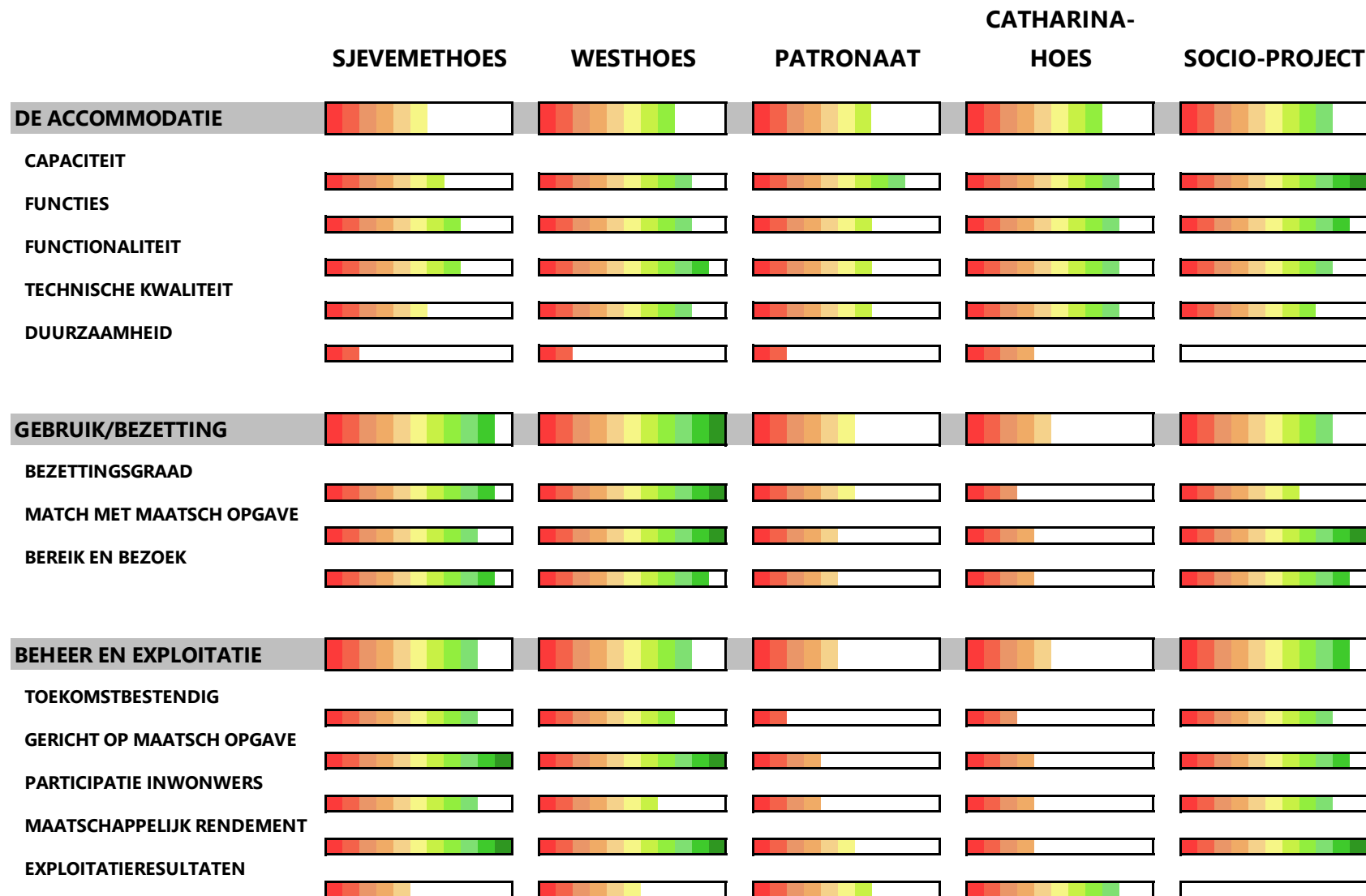
Hiermee is direct de centrale afweging voor de gemeente geschetst. De volgende principekeuze ligt voor:

- Hetzij, accommodaties met een sterke maatschappelijke functie, die echter een jaarlijkse exploitatiebijdrage nodig hebben om die functie waar te kunnen maken.
- Of accommodaties die niet of nauwelijks een exploitatiebijdrage nodig hebben, maar niet de functie binnen het Sociaal Domein vervullen die nodig is in Kerkrade.

Aan de rechterzijde treft u een schematisch overzicht aan van de beoordeling van de gemeenschapshuizen op de drie hoofdonderwerpen:

- De accommodatie zelf.
- Gebruik/bezetting/maatschappelijke functie
- Beheer en exploitatie.

Naarmate de 'meter' meer groen uitslaat is het oordeel gunstiger. Het Sjaater Hoes is niet opgenomen in het overzicht. Het bestuur van deze accommodatie heeft ons geen inzicht gegeven in de bezetting en de exploitatieresultaten.





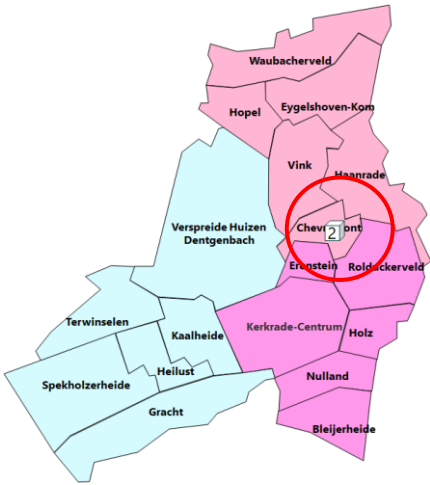
Sjevemethoes

Sjevemethoes, het verzorgingsgebied

	VERZORGINGSGEBIED				
	Direct	Indirect			
	Chevremont	Erenstein	Haanrade	Rolducker-veld	Vink
Inwoners	3.080	1.605	1.995	2.235	2.540
0-15 jr	12,2%	11,8%	12,3%	14,1%	13,2%
15-25 jr	9,9%	9,3%	7,0%	10,7%	9,6%
25-45 jr	21,6%	22,1%	22,8%	23,7%	22,6%
45-65 jr	30,8%	31,8%	31,6%	26,6%	34,1%
65 e.o.	25,5%	24,9%	26,3%	24,8%	20,5%

De buurten binnen het verzorgingsgebied

Het Sjevemethoes ligt midden in de buurt Chevremont. Deze buurt grenst aan de buurten Vink, Haanrade, Erenstein en Rolduckerveld. Deze laatste vier buurten behoren geheel of gedeeltelijk tot het verzorgingsgebied van het Sjevemethoes. In de linker tabel treft u de inwonersaantallen en samenstelling van de bevolking aan van de buurten rondom het Sjevemethoes.



Chevremont

De buurt Chevremont is een buurt die veel aandacht behoeft. Voor veel onderwerpen binnen het Sociaal Domein blijkt dat de situatie in Chevremont relatief ongunstig zit. Er wonen veel mensen in een kwetsbare positie, de inkomens zijn relatief laag en het gebruik van zorg en ondersteuning is relatief hoog. In de figuur aan de rechterzijde treft u de situatie van Chevremont aan voor de 8 thema's die wij voor elke buurt in kaart hebben gebracht.

Dit veronderstelt een meer dan gemiddelde inzet door gemeente en maatschappelijke partners. Maar ook een gemeenschapshuis dat inzet op activiteiten die passen bij de maatschappelijke opgave in de buurt.

Benchmark thema Totaal Chevremont

(blauw = ongunstig, groen is gunstig)



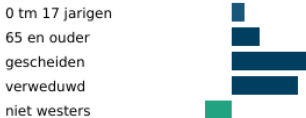
Benchmark thema's (BM=1)

hoger dan 1 = ongunstig
lager dan 1 = gunstig

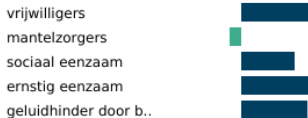
Demografie	1,17
Samenleven	1,30
Wonen/Woonomgeving	1,27
Werk/Opleiding	1,44
Fysieke gezondheid	1,48
Mentale gezondheid	1,45
Financiën/Inkomen	1,96
Zorg en ondersteuning	1,75



Demografie



Samenleven



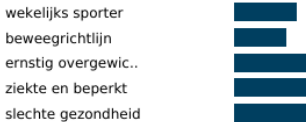
Wonen/Woonomgeving



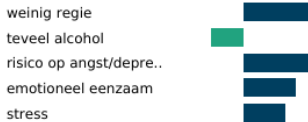
Werk/opleiding



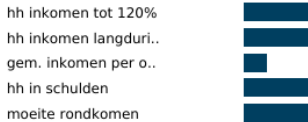
Fysiek gezondheid



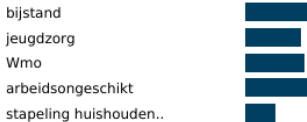
Mentale gezondheid



Financiën/Inkomen

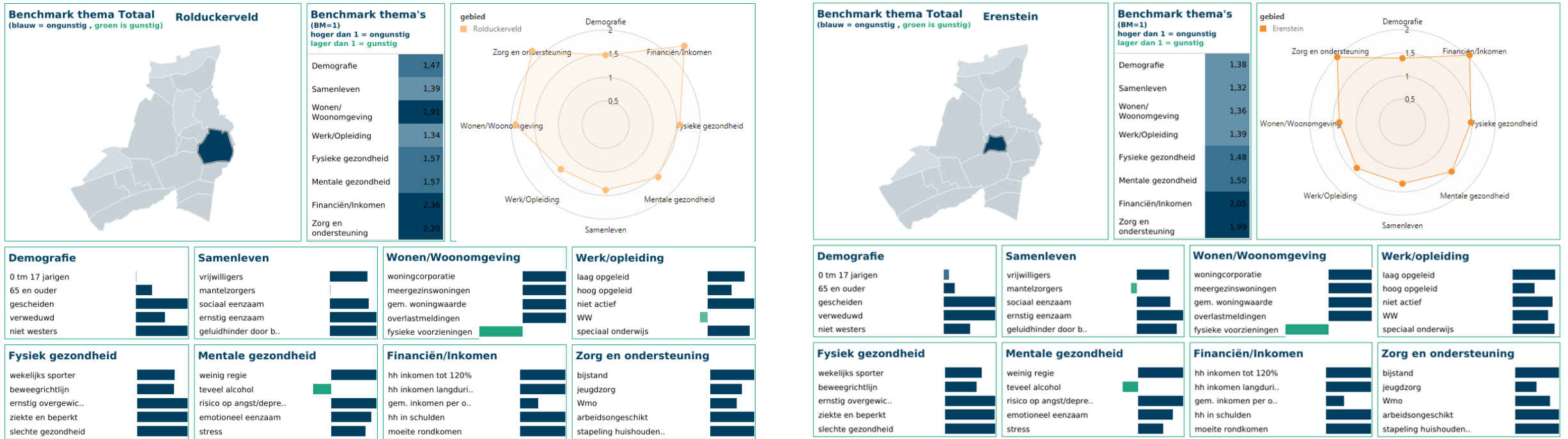


Zorg en ondersteuning



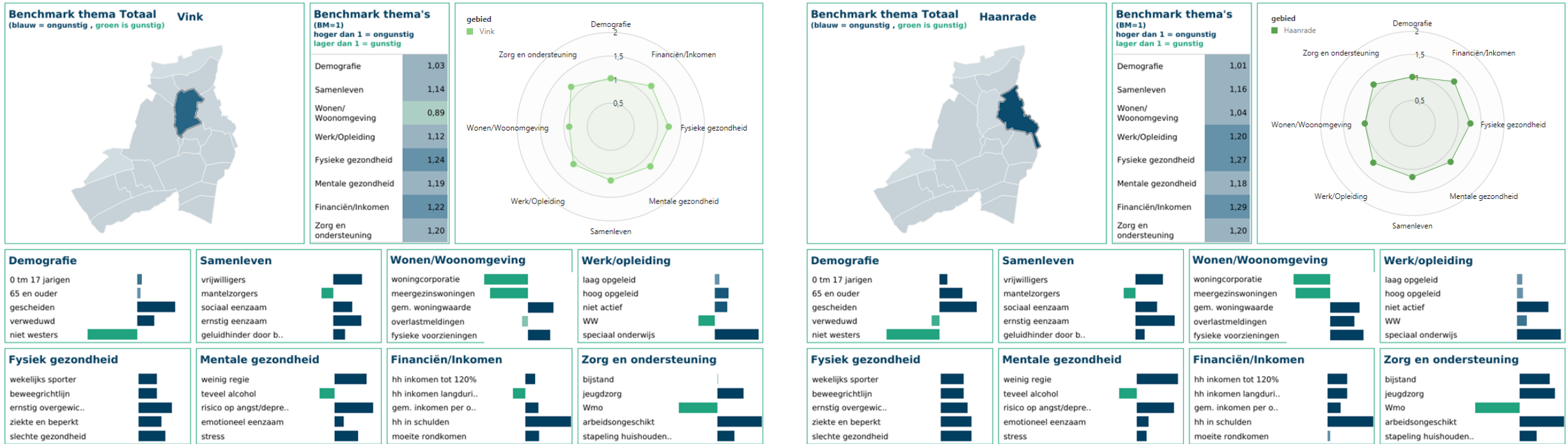
Sjevemethoes, het verzorgingsgebied

De buurten
De buurten rondom Chevremont (het indirecte verzorgingsgebied) laten ‘twee gezichten’ zien. In Rolduckerveld en Erenstein is de positie van de inwoners min of meer vergelijkbaar met die van Chevremont. In Vink en Haanrade is de huidige situatie gunstiger. Onderstaand de profielen van de buurten Rolduckerveld en Erenstein.



Sjevemethoes, het verzorgingsgebied

De buurten
Onderstaand de profielen van de buurten Vink en Haanrade.



Sjevemethoes, de accommodatie

De accommodatie

Het Sjevemethoes is gehuisvest in een voormalige Protestantse kerk. De accommodatie beschikt over 9 ruimten die geschikt zijn voor activiteiten. In de onderstaande tabel treft u de ruimten en hun oppervlakten aan. De gebruiksr ruimten hebben een oppervlak van circa 420 m². Het totale bruto vloeroppervlak bedraagt 764 m².

Sjevemethoes	M2
Begane grond	
0 Kerk	173,4
0 Zaal Jongerencentrum	101,8
0 Ruimte Klein	18,0
Multi-media	20,0
Spreekkamer	11,0
Subtotaal	324,2
Eerste verdieping	
1 Ruimte Klein	16,0
1 Ruimte groot	32,0
Subtotaal	48,0
Tweede verdieping	
2 Ruimte klein	16,0
2 Ruimte groot	32,0
Subtotaal	48,0
TOTAAL	420,2

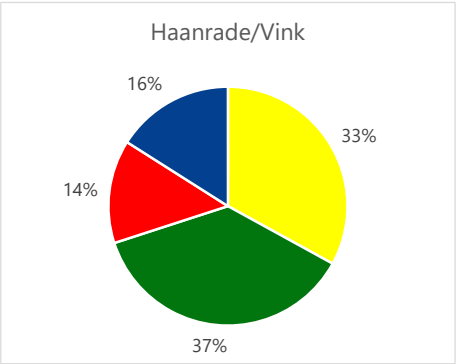
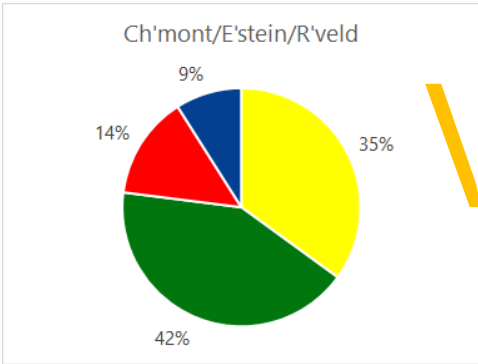
De accommodatie

Onderstaand het oordeel over het gebouw zelf. Daarbij is gelet op de capaciteit (is de accommodatie groot genoeg), de technische kwaliteit (wat is de technische toestand), de functionaliteit (is het gebouw geschikt voor de activiteiten die erin plaatsvinden) en de duurzaamheid (energielabel).

ONDERWERP	ORDEEL (max 5 sterren)	TOELICHTING
Capaciteit	★ ★ ★	Ruim voldoende voor de buurt Chevremont, maar te beperkt voor totale verzorgingsgebied
Technische kwaliteit	★ ★	Schoon, heel en netjes
Functionaliteit	★ ★ ★	Goed functioneel
Duurzaamheid	★	Voormalige kerk/monumentaal

Leefstijlen

In de cirkeldiagrammen treft u de samenstelling van de bevolking aan naar leefstijlen van de buurten van het verzorgingsgebied van het Sjevemethoes naar leefstijlen. In de rechterfiguur treft u de positionering aan van het Sjevemethoes. Die positionering is gebaseerd op de kenmerken van het gebouw, de wijze van beheer en de programmering (zie bijlage 2). De positionering geeft aan op welke leefstijl(en) de accommodatie vooral aantrekkingskracht zal hebben. Daaruit blijkt dat er sprake is van een goede match met de groene leefstijl.



Sjevemethoes, de bezetting

De bezetting, kwantitatief

In de onderstaande tabel is de bezettingsgraad van het Sjevemethoes per ruimte, per dagdeel en totaal weergegeven. Ook is de bezetting voorzien van een oordeel. Dat oordeel is gebaseerd op de bezetting van andere gemeenschapshuizen in Nederland (benchmark). Uit de tabel blijkt dat het Sjevemethoes goed tot zeer goed is bezet. Bij het berekenen van de bezettingsgraad is uitgegaan van 365 theoretische openingsdagen per jaar.

	Ochtend	Middag	Avond	Totaal	Oordeel
Bezettingsgraad per ruimte					
0 Kerk	71%	71%	28%	57%	Zeer goed
0 Zaal Jongerencentrum	71%	71%	71%	71%	Zeer goed
0 Ruimte Klein	14%	71%	0%	28%	Voldoende
1 Ruimte Klein	71%	71%	0%	47%	Zeer goed
1 Ruimte groot	57%	43%	0%	33%	Goed
2 Ruimte klein	0%	57%	0%	19%	Matig
2 Ruimte groot	71%	71%	0%	47%	Zeer goed
Totaal	51%	65%	14%	43%	Goed tot zeer goed

44% of hoger
44% of hoger
> 22% < 33%
44% of hoger
> 33% < 44%
> 11% < 22%
44% of hoger

Bereik, animo en benutting

Ook voor andere aspecten van de bezetting scoort het Sjevemethoes goed. In de volgende tabel zijn die aspecten weergegeven. Bij bereik en animo zijn de scores weergegeven voor uitsluitend het directe verzorgingsgebied (Chevremont) en inclusief het indirecte verzorgingsgebied (inclusief Erenstein, Rolduckerveld, Haanrade en Vink).

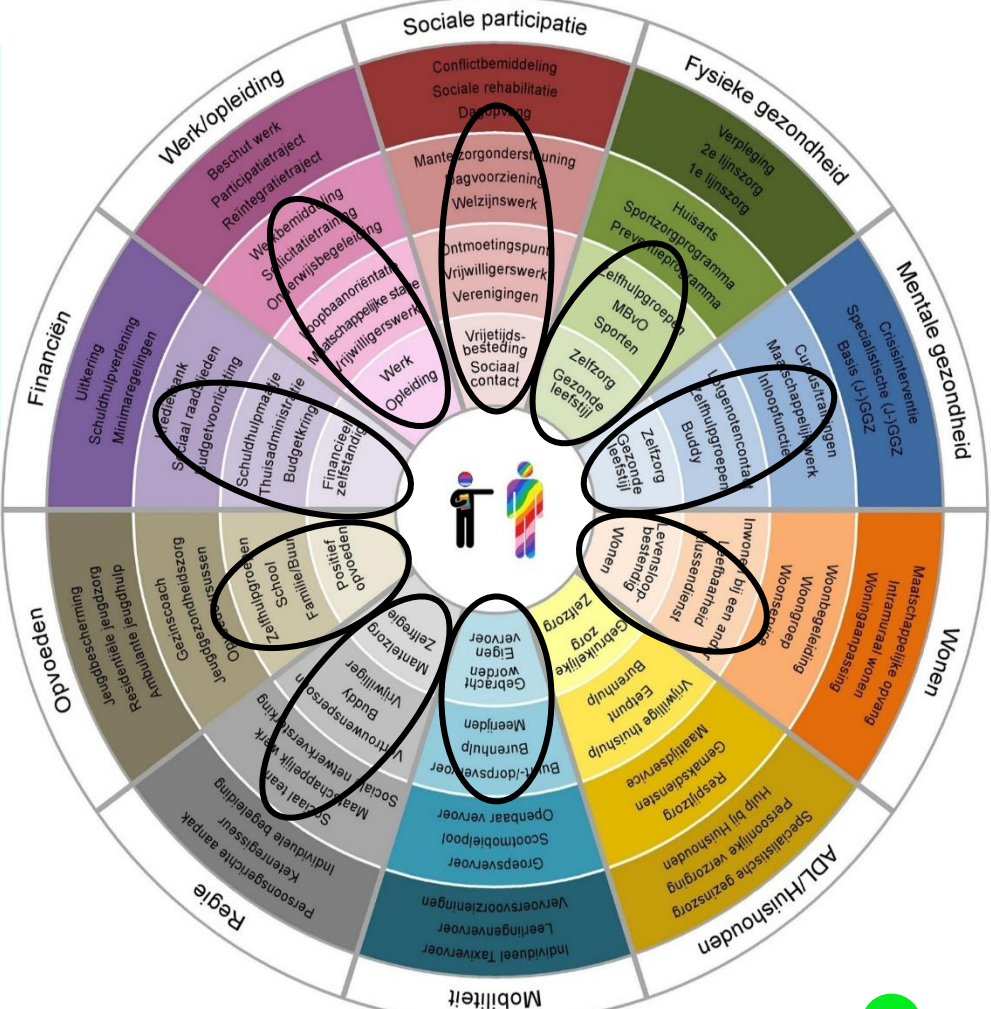
	Direct	Indirect
Bereik	24%	6%
Animo	16,9	4,4
Bezoeken per m2	67,9	

Toelichting

- Bereik: het percentage van de inwoners dat frequent de accommodatie bezoekt.
- Animo: Het aantal malen dat inwoners van het verzorgingsgebied gemiddeld de accommodatie per jaar bezoeken.
- Bezoeken per m2: Aantal bezoeken gedeeld door het aantal vierkante meters BVO.

De bezetting, kwalitatief

In de onderstaande figuur is weergegeven welke activiteiten, producten of diensten binnen het Sociaal Domein worden aangeboden in het Sjevemethoes.

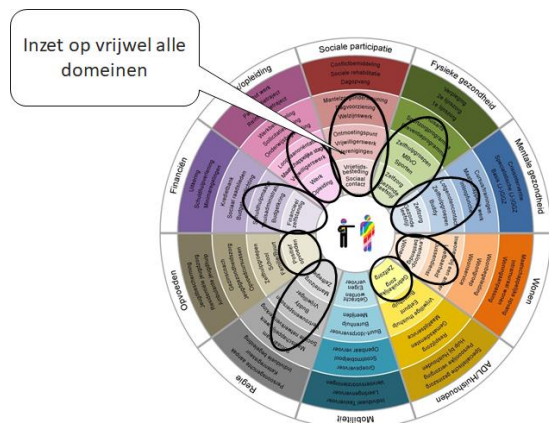


Sjevemethoes, de maatschappelijke opgave

De bezetting, kwalitatief

De bezetting van het Sjevemethoes is door ons vergeleken met onze interpretatie van de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied. Daarbij hebben wij onderscheid gemaakt naar de maatschappelijke opgave in Chevremont, Rolduckerveld en Erenstein aan de ene kant, en Haanrade en Vink aan de andere kant. Vervolgens is de bezetting van het Sjevemethoes vergeleken met de maatschappelijke opgave. Onderstaand de maatschappelijke opgave in Chevremont, Erenstein en Rolduckerveld.

Activeren en participeren



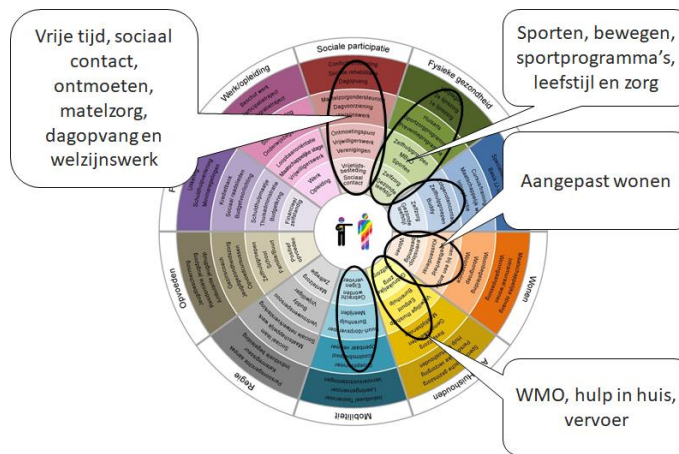
Chevremont, Erenstein en Rolduckerveld

De maatschappelijke opgave in deze wijken typeren wij als volgt (in volgorde van belangrijkheid).

Activeren en participeren

Dit is de opgave in de wijken en buurten waar sprake is van grote groepen kwetsbare inwoners. De opgave in deze buurten is veelzijdig en vereist inzet vanuit verschillende domeinen.

Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid



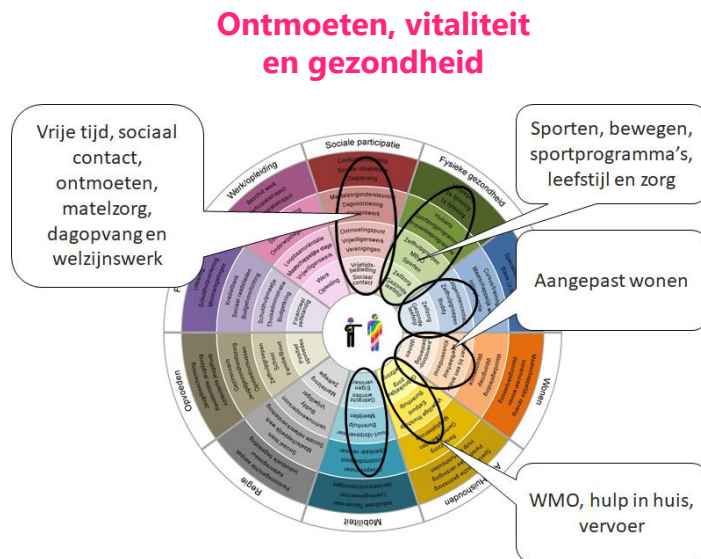
Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid

Dit is de opgave in de wijken en buurten waar grote groepen, kwetsbare en niet of minder vitale senioren woonachtig zijn. De kern van de opgave is de vitaliteit van de inwoners, voorkomen van vereenzaming, et cetera.

Sjevemethoes, de maatschappelijke opgave

De bezetting, kwalitatief

Onderstaand de typering van de maatschappelijke opgave in Haanrade en Vink.

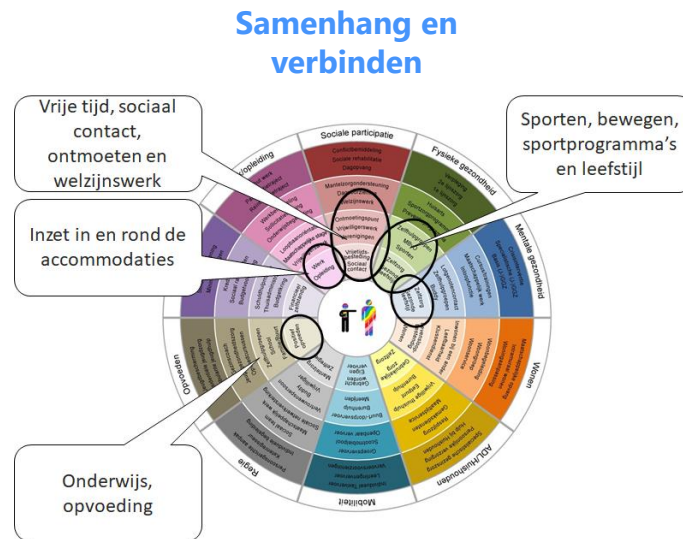


Haanrade en Vink

De maatschappelijke opgave in Haanrade en Vink typeren wij als volgt (in volgorde van belangrijkheid):

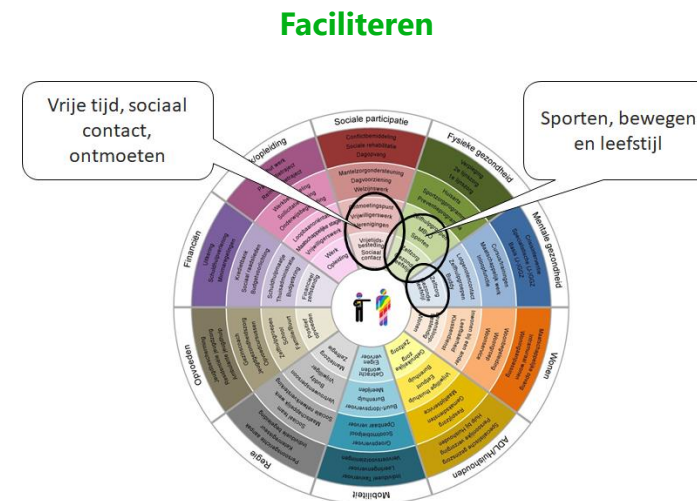
Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid

Dit is de opgave in de wijken en buurten waar grote groepen, kwetsbare en niet of minder vitale senioren woonachtig zijn. De kern van de opgave is de vitaliteit van de inwoners, voorkomen van vereenzaming, et cetera.



Samenhang en verbinding

Dit is de opgave als de sociale samenhang onder druk staat of te laag is. Bewegen, ontmoeten en versterking van sociale samenhang zijn de thema's.



Faciliteren

De maatschappelijke opgave in wijken die bovengemiddeld scoren, waar de inwoners zelfredzaam zijn, waar sprake is van sociale samenhang en problematiek met kinderen, jeugd en jongeren beperkt voorkomt. De opgave kenmerkt zich door het behouden van de goede uitgangspositie en faciliteren van de initiatieven van de inwoners. Een deel van de inwoners van Haanrade en Vink is zelfredzaam en vitaal.

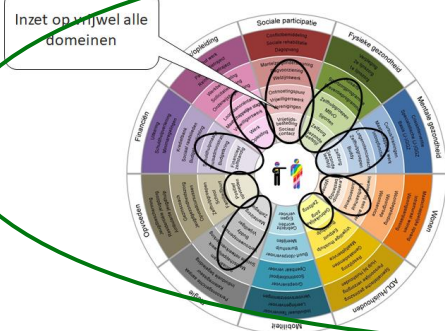
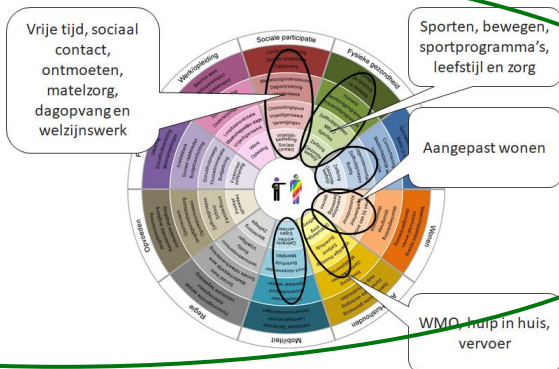
Sjevemethoes, de bezetting versus maatschappelijke opgave

De bezetting, kwalitatief

Onderstaand de mate waarin de bezetting van het Sjevemethoes in kwalitatieve zin overeenkomt met de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied.

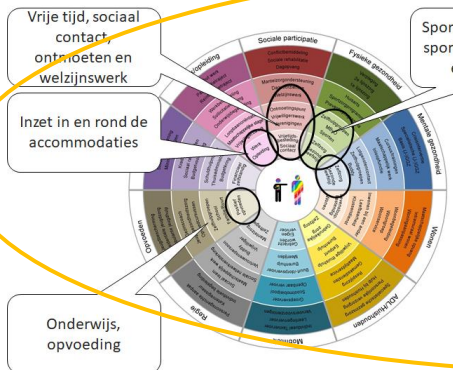
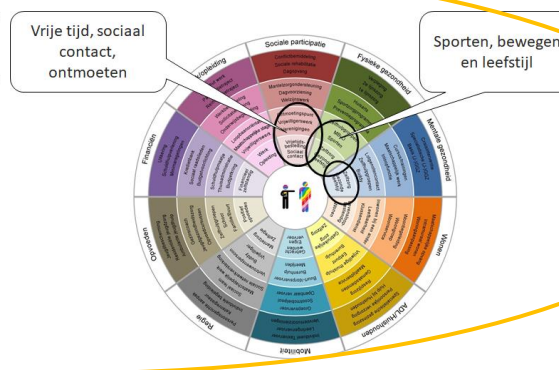
Activeren en participeren

Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid

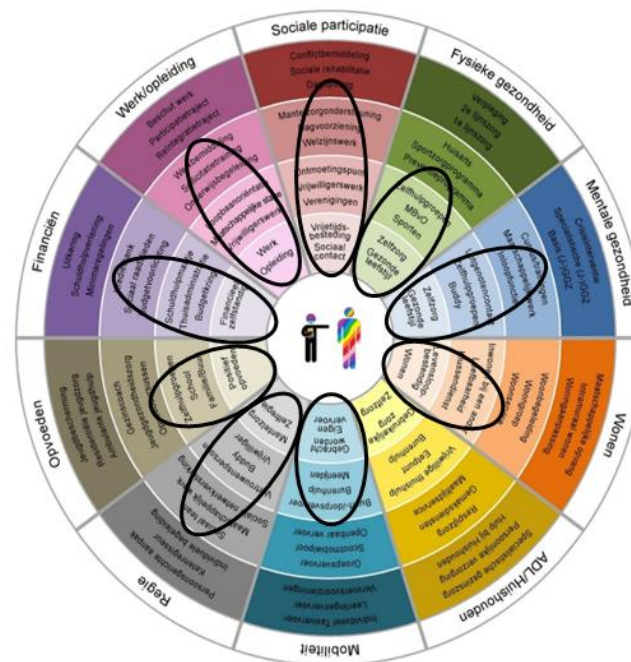


Samenhang en verbinden

Faciliteren



De bezetting



Er is sprake van een welhaast perfecte 'match' tussen de bezetting van het Sjevemethoes en de maatschappelijke opgave in Chevremont, Erenstein en Rolduckerveld. Voor Haanrade en Vink is de 'match' minder. Het Sjevemethoes is minder gericht op vrijetijdsbesteding en het faciliteren van verenigingen. Dat laatste is overigens mogelijk, zeker in de weekenden.

Sjevemethoes, beheer en exploitatie

Kengetallenvergelijking

	Sjevemethoes		Benchmark		
			1e kwartiel	Mediaan	3e kwartiel
Omzet					
Omzet zaalhuur per m2 BVO	€	3,46	€ 16,12	€ 25,89	€ 44,25
Omzet horeca per m2 BVO	€	31	€ 41	€ 106	€ 166
Omzet horeca per deelnemer	€	32			
Omzet horeca per bezoeker	€	0,46			
Totale omzet per m2 BVO	€	35	€ 76	€ 138	€ 220
Directe exploitatiekosten					
Inkooppercentage horeca		89%	32%	37%	42%
Personeelskosten % vd omzet		120%	26%	54%	68%
Personeelskosten per m2 BVO	€	42	€ 23	€ 74	€ 113
Overige directe kosten per m2 BVO	€	35	€ 2	€ 5	€ 10
Indirecte exploitatiekosten					
Adm & alg als % van de omzet		23%	5%	8%	10%
Adm & alg per m2 BVO	€	8,13	€ 5,04	€ 10,52	€ 14,28
Energiekosten per m2 BVO	€	-	€ 16,89	€ 28,53	€ 35,42
Onderhoudskosten per m2 BVO	€	-	€ 2,80	€ 5,81	€ 10,73
Resultaat					
Dekkingsgraad ex kapitaallasten		31%	83%	86%	98%
Resultaat ex kaplast per m2 BVO	€	-78	€ -29	€ -25	€ -1
Resultaat ex kaplast per bezoeker	€	-1,15			

Toelichting

Links treft u de vergelijking aan van de exploitatieresultaten van het Sjevemethoes met die van andere gemeenschapshuizen. Op de verticale as treft u de verschillende kengetallen aan die wij hebben gebruikt. Voor zowel de omzet, als de kosten ziet u dat deze zijn omgerekend naar omzet of kosten per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO), naar bezoekers of (voor de kosten) als percentage van de omzet.

Vervolgens treft u eerst de getallen van het Sjevemethoes aan. Daarna treft u de cijfers aan van andere gemeenschapshuizen. Die vergelijking is in een bandbreedte van kwartielen weergegeven. Die hebben de volgende betekenis:

- 1^e kwartiel: De accommodaties met de relatief slechte scores.
- Mediaan: De accommodaties met de gemiddelde scores.
- 3^e kwartiel: De accommodaties met de relatief goede scores.

Uit de tabel kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De inkomsten/omzet in het Sjevemethoes zijn laag, zowel uit de zaalhuur als uit de horeca. Dat is overigens een bewuste keuze. Het doel is om de accommodatie zo laagdrempelig mogelijk te houden.
- De kosten zijn ook laag, althans als die worden omgeslagen per vierkante meter. In relatie tot de omzet zijn de kosten hoog. Dat komt niet omdat de kosten op zichzelf hoog zijn, maar omdat de omzet/inkomsten laag zijn.
- Onder de streep is er sprake van een exploitatietekort.

Sjevemethoes, beheer en exploitatie

Beheervorm

Het Sjevemethoes heeft een bijzondere beheervorm. De belangrijkste kenmerken zijn:

- De beheertaken 'achter de schermen' worden door Impuls uitgevoerd. Dat zijn de (financiële) administratie, de vergunningen, planning/rooster, inkoop, e.d. Ook is de beheerder in dienst bij Impuls.
- 'Voor de schermen' worden veel beheertaken uitgevoerd door een grote groep vrijwilligers. Het betreft vooral (maar niet uitsluitend) buffetwerkzaamheden.
- Binnen het Sjevemethoes is een Klankbordgroep actief. Deze Klankbordgroep (een vrijwilligersorganisatie) denkt mee over de programmering, initieert activiteiten en vormt in wezen de schakel tussen de accommodatie en de buurten.

Verder geldt dat de gemeente eigenaar is van de accommodatie en deze verhuurt aan Impuls.

De gekozen beheervorm blijkt in de praktijk goed te functioneren. Door de rol van Impuls worden de vrijwilligers ontzorgd van de meer complexe beheertaken, zodat zij zich volledig kunnen richten op programmering, binding met de buurt en de dienstverlening richting de bezoekers. Omdat de Klankbordgroep geen rechtsvorm bezit, zijn er nauwelijks juridische belemmeringen of barrières om daar zitting in te nemen. Daarmee is dit een toekomstbestendige wijze van beheer en exploitatie.

Mede door de beheervorm is de accommodatie zondermeer laagdrempelig en bereikt zij grote groepen inwoners die bij uitstek de doelgroep zijn van het gemeenschapshuis.

Het oordeel

Het beheer- en exploitatieopzet van het Sjevemethoes is in meerdere opzichten bijzonder en bereikt de maatschappelijke doelen. De wijze van beheer is volledig gericht op de maatschappelijke opgave en bereikt en betreft de inwoners. Daarmee is het Sjevemethoes van grote maatschappelijke betekenis. Eigenlijk het enige 'minpunt' zijn de financiële resultaten. Vanwege de laagdrempeligheid (bewuste keuze) zijn de inkomsten relatief laag.

In de onderstaande tabel de belangrijkste criteria waarop het oordeel is gevormd en de scores.

ONDERWERP	oordeel (max 5 sterren)
Toekomstbestendig	★★★★
Gericht op maatschappelijke opgave	★★★★★
Participatie inwoners	★★★★
Maatschappelijk rendement	★★★★
Financieel rendement	★★

Sjevemethoes, sterke en zwakke punten

Sterk

- Bijzondere accommodatie (kerk).
- Goede tot zeer goede bezetting.
- Bezetting (qua type activiteiten en dienstverlening) goed passend bij de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied.
- Groot bereik onder de inwoners.
- Wijze van beheer die garandeert dat de maatschappelijke doelstelling voorop staat.
- Inwoners participeren in beheer en activiteiten.

Zwak

- Het is geen duurzaam gebouw.
- Vanwege de laagdrempeligheid zijn de inkomsten beperkt.



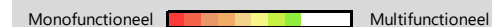
DE ACCOMMODATIE



CAPACITEIT



FUNCTIES



FUNCTIONALITEIT



TECHNISCHE KWALITEIT



DUURZAAMHEID



GEBRUIK/BEZETTING



BEZETTINGSGRAAD



MATCH MET MAATSCH OPGAVE



BEREIK EN BEZOEK



BEHEER EN EXPLOITATIE



TOEKOMSTBESTENDIG



GERICHT OP MAATSCH OPGAVE



PARTICIPATIE INWONERS



MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT



EXPLOITATIERESULTATEN





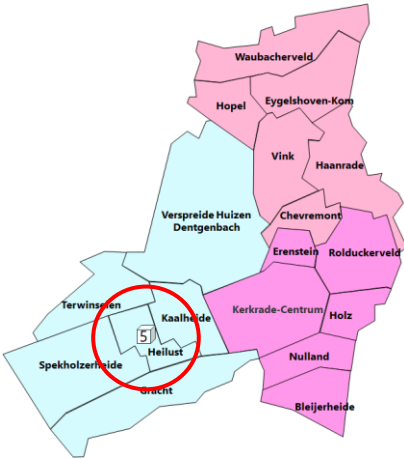
't Westhoes

Westhoes, het verzorgingsgebied

	VERZORGINGSGEBIED			
	Direct	Indirect		
	Heilust	Gracht	Kaalheide	Spekholzerheide
Inwoners	2.515	2.025	2.770	3.280
0-15 jr	14,1%	14,3%	14,8%	10,2%
15-25 jr	9,7%	7,9%	9,9%	9,0%
25-45 jr	21,1%	24,0%	23,8%	22,0%
45-65 jr	31,8%	30,1%	31,4%	29,7%
65 e.o.	23,3%	23,7%	20,0%	29,1%

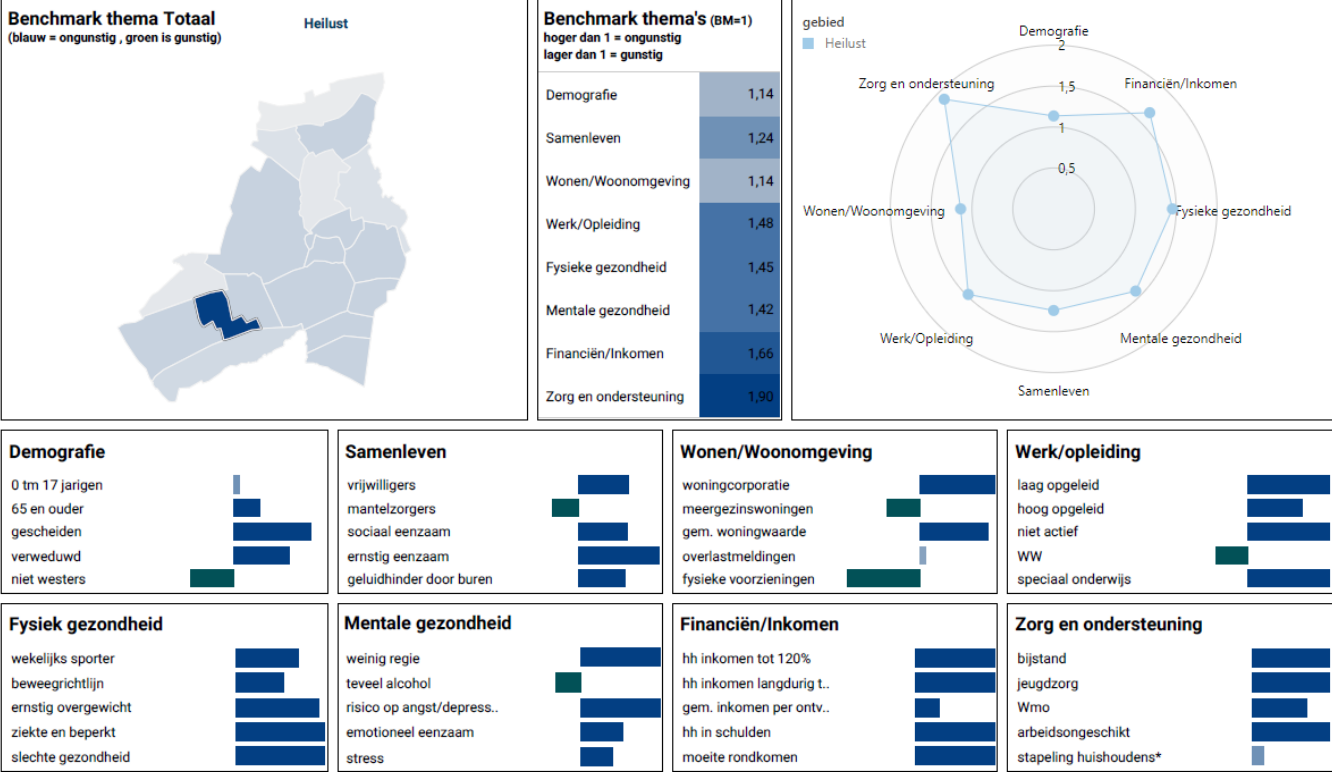
De buurten binnen het verzorgingsgebied

Het Westhoes ligt centraal in de buurt Heilust, maar vervult ook een functie voor een deel van de inwoners van Gracht, Kaalheide en Spekholzerheide. Deze laatste drie buurten behoren geheel of gedeeltelijk tot het verzorgingsgebied van het Westhoes. In de linker tabel treft u de inwonersaantallen en samenstelling van de bevolking aan van de buurten rondom het Westhoes.



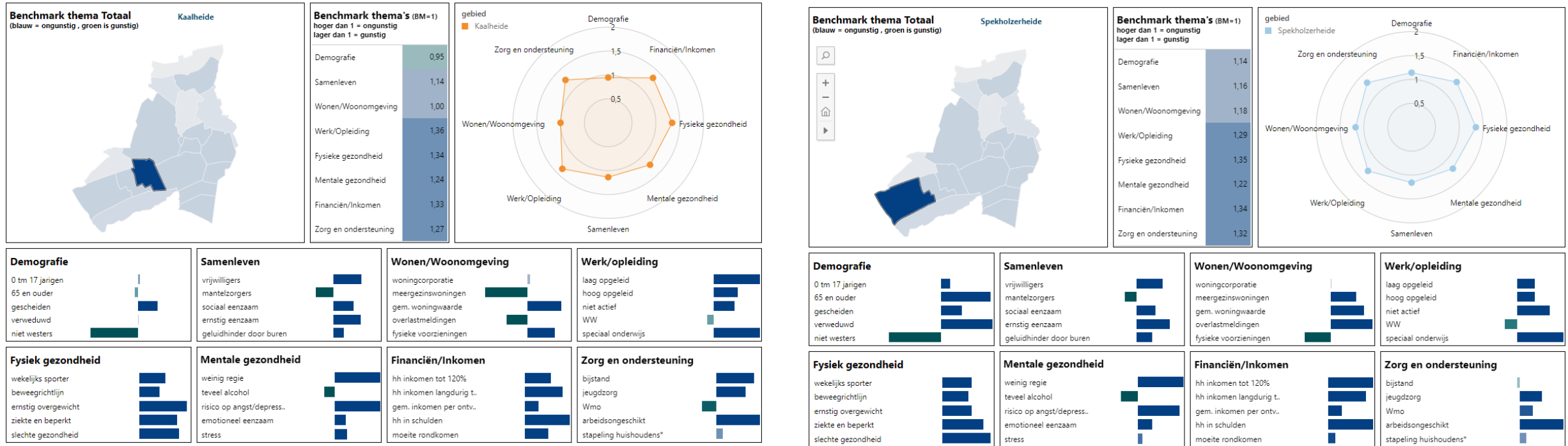
Heilust

De buurt Heilust één van de buurt van Kerkrade die veel aandacht behoeft. Voor veel onderwerpen binnen het Sociaal Domein blijkt dat de situatie in Heilust relatief ongunstig is.



Westhoes, het verzorgingsgebied

De buurten
Onderstaand het profiel van twee buurten rondom Heilust (Kaalheide en Spekholzerheide). De situatie in Gracht is gunstiger dan in Heilust, Kaalheide en Spekholzerheide.



Westhoes, de accommodatie

De accommodatie

Het Westhoes is gehuisvest in een voormalige kerk. De accommodatie is royaal van opzet en beschikt over 10 ruimten die geschikt zijn voor activiteiten, waaronder een grote zaal. In de onderstaande tabel treft u de ruimten en hun oppervlakten aan. Het totale bruto vloeroppervlak bedraagt 2.078 m².

Westhoes	M2
Begane grond	
Café/ontmoeting	122,5
Bijeenkomstruimte	49,0
Bijeenkomstruimte	116,9
Bijeenkomstruimte	53,6
Bijeenkomstruimte	3,8
Bijeenkomstruimte	4,0
Bijeenkomstruimte	10,7
Bijeenkomstruimte	18,5
Subtotaal	378,9
Verdieping	
Grote zaal + Podium	496,4
TOTAAL	875,3

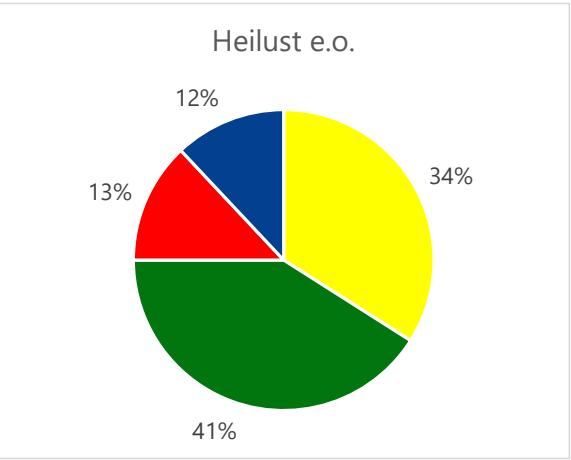
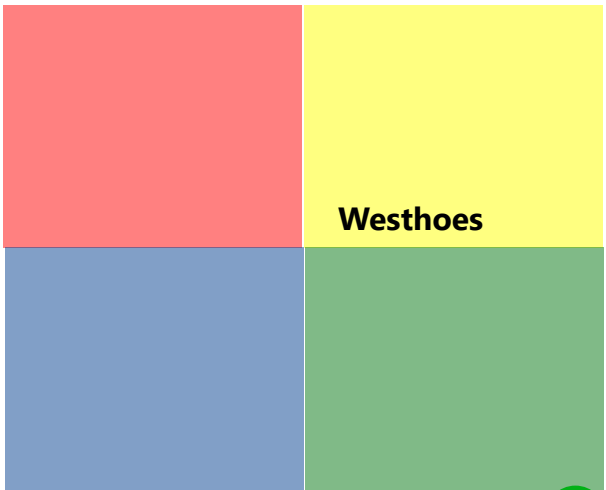
De accommodatie

Onderstaand het oordeel over het gebouw zelf. Daarbij is gelet op de capaciteit (is de accommodatie groot genoeg), de technische kwaliteit (wat is de technische toestand), de functionaliteit (is het gebouw geschikt voor de activiteiten die erin plaatsvinden) en de duurzaamheid (energielabel).

ONDERWERP	ORDEEL (max 5 sterren)	TOELICHTING
Capaciteit	★★★★	Royale accommodatie, diversiteit aan ruimten, naastgelegen speeltuin
Technische kwaliteit	★★★★	Relatief nieuw gebouw, geen onderhoudsgebreken.
Functionaliteit	★★★★	Goed functioneel
Duurzaamheid	★	Energielabel G

Leefstijlen

In de cirkeldiagrammen treft u de samenstelling van de bevolking aan naar leefstijlen van de buurten van het verzorgingsgebied van het Westhoes naar leefstijlen. In de rechterfiguur treft u de positionering aan van het Westhoes. Daaruit blijkt dat er sprake is van een goede match met de groene en de gele leefstijl. Het Westhoes heeft in principe aantrekkingskracht op circa 75% van de inwoners uit het verzorgingsgebied.



Westhoes, de bezetting

De bezetting, kwantitatief

In de onderstaande tabel is de bezettingsgraad van het Westhoes per ruimte, per dagdeel en totaal weergegeven. Ook is de bezetting voorzien van een oordeel. Uit de tabel blijkt dat het Westhoes zeer goed is bezet. Bij het berekenen van de bezettingsgraad is uitgegaan van 365 theoretische openingsdagen per jaar.

	Ochtend	Middag	Avond	Totaal	Oordeel
Podium	85%	69%	63%	72%	Zeer goed
Ungesjpekkes	15%	28%	14%	19%	Matig
D'r Krichelberg	0%	70%	11%	27%	Voldoende
Spreekkamer	52%	73%	1%	42%	Goed
De Maar	94%	93%	27%	71%	Zeer goed
HootsBróch	54%	87%	82%	74%	Zeer goed
'T Jod tsimmer	34%	76%	18%	43%	Goed
Jroeëse Zaal	85%	79%	76%	80%	Zeer goed
Noabersjaf	45%	35%	9%	30%	Voldoende
Jongerenruimte	37%	79%	37%	51%	Zeer goed
A jen Eech	29%	35%	10%	25%	Voldoende
Totaal	48%	66%	32%	49%	Zeer goed

Bereik, animo en benutting

Ook voor andere aspecten van de bezetting scoort het Westhoes goed. Bij bereik en animo zijn de scores weergegeven voor uitsluitend het directe verzorgingsgebied (Heilust) en inclusief het indirecte verzorgingsgebied (inclusief Gracht, Kaalheid en Spekholzerheide).

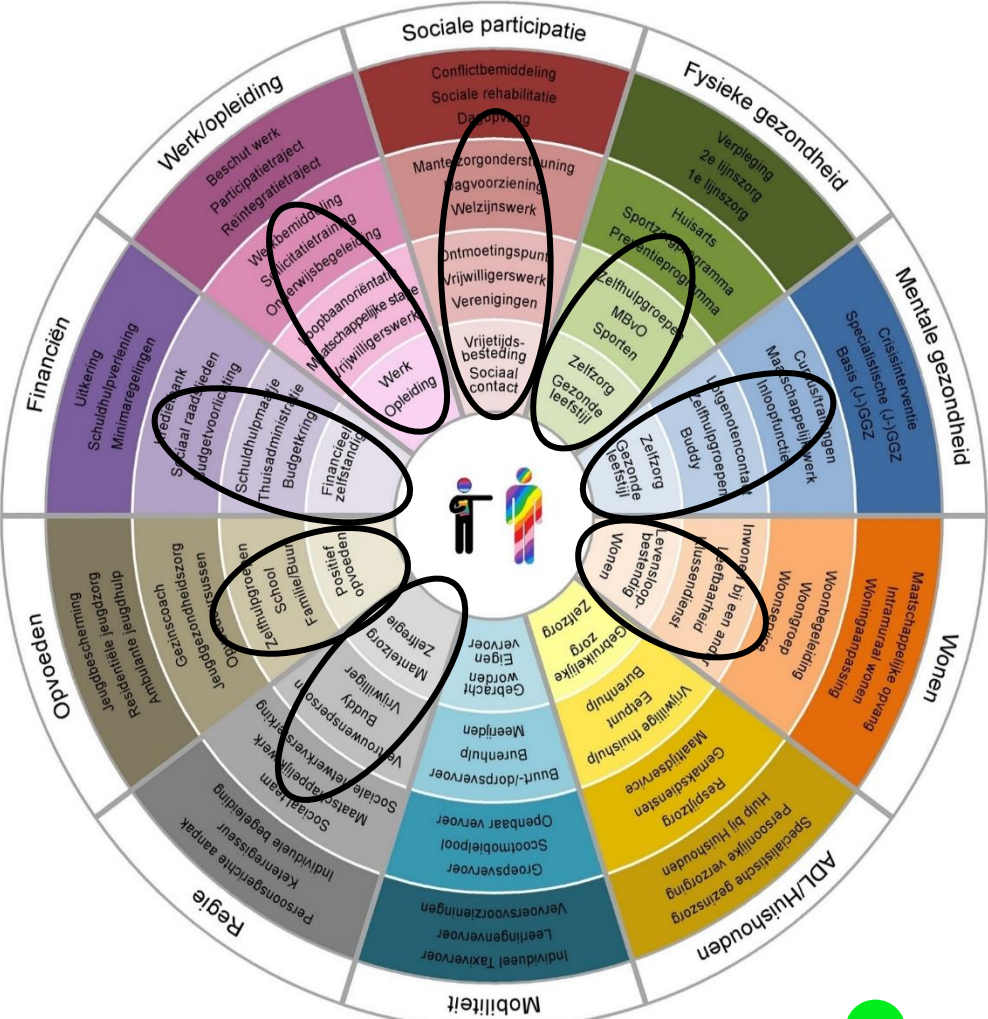
	Direct	Indirect
Bereik	49%	12%
Animo	29,3	7,0
Bezoeken per m2	35,2	

Toelichting

- Bereik: het percentage van de inwoners dat frequent de accommodatie bezoekt.
- Animo: Het aantal malen dat inwoners van het verzorgingsgebied gemiddeld de accommodatie per jaar bezoeken.
- Bezoeken per m2: Aantal bezoeken gedeeld door het aantal vierkante meters BVO.

De bezetting, kwalitatief

In de onderstaande figuur is weergegeven welke activiteiten, producten of diensten binnen het Sociaal Domein worden aangeboden in het Westhoes.

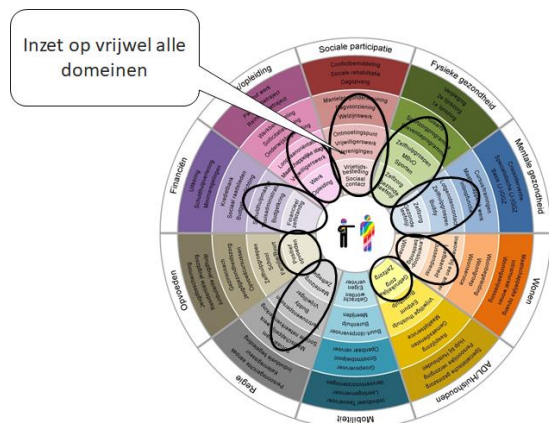


Westhoes, de maatschappelijke opgave

De bezetting, kwalitatief

De bezetting van het Westhoes is door ons vergeleken met onze interpretatie van de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied. Onderstaand de maatschappelijke opgave in Heilust, Gracht, Kaalheide en Spekholzerheide.

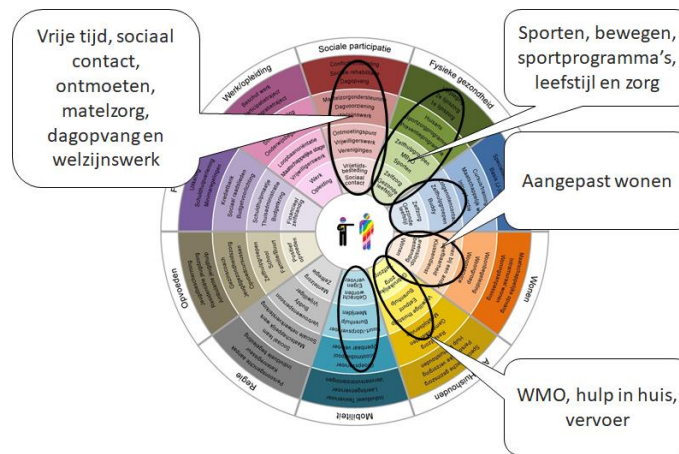
Activeren en participeren



Activeren en participeren

Dit is de opgave in de wijken en buurten waar sprake is van grote groepen kwetsbare inwoners. De opgave in deze buurten is veelzijdig en vereist inzet vanuit verschillende domeinen.

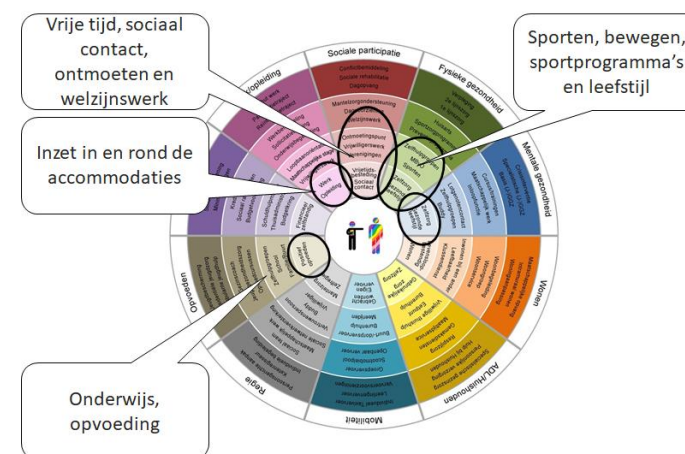
Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid



Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid

Dit is de opgave in de wijken en buurten waar grote groepen, kwetsbare en niet of minder vitale senioren woonachtig zijn. De kern van de opgave is de vitaliteit van de inwoners, voorkomen van vereenzaming, et cetera.

Samenhang en verbinden



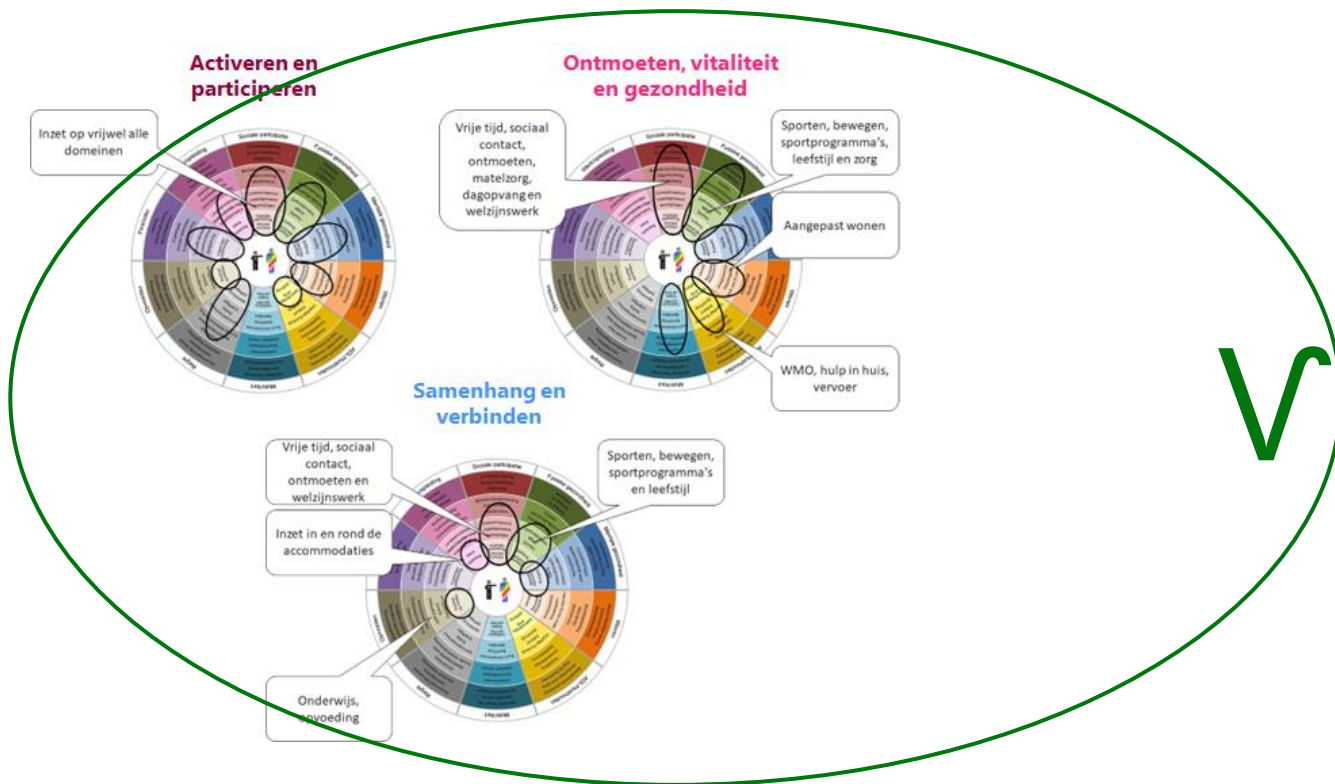
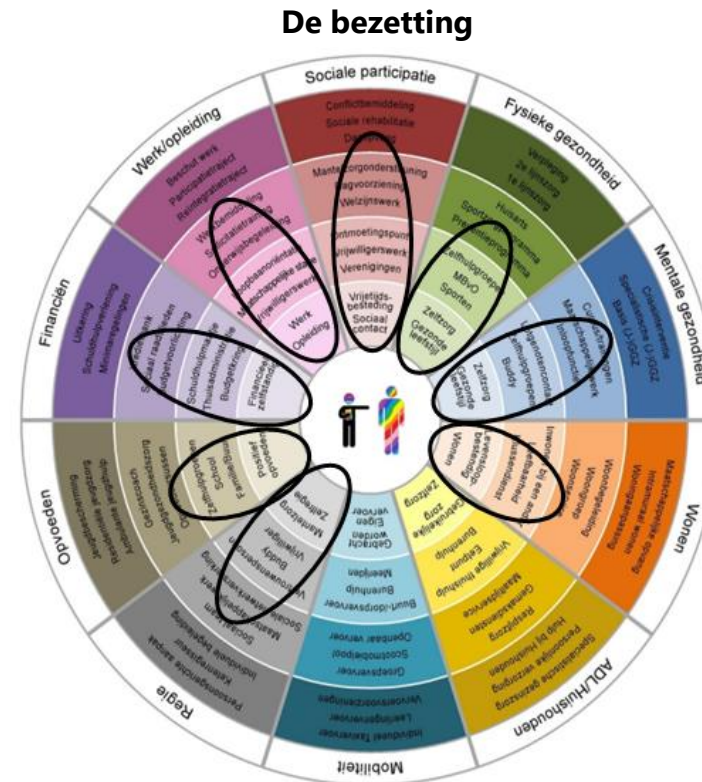
Samenhang en verbinding

Dit is de opgave als de sociale samenhang onder druk staat of te laag is. Bewegen, ontmoeten en versterking van sociale samenhang zijn de thema's.

Westhoes, de bezetting versus maatschappelijke opgave

De bezetting, kwalitatief

Onderstaand de mate waarin de bezetting van het Westhoes in kwalitatieve zin overeenkomt met de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied.



Er is sprake van een volledige 'match' tussen de bezetting van het Westhoes en de maatschappelijke opgave in Heilust e.o. Daarbij geldt dat niet alleen de dienstverlening in het Sociaal Domein goed aan bod komt in het Westhoes, maar ook het verenigingsleven en recreatie (b.v. speeltuin).

Westhoes, beheer en exploitatie

Kengetallenvergelijking

	Westhoes		Benchmark		
			1e kwartiel	Mediaan	3e kwartiel
Omzet					
Omzet zaalhuur per m2 BVO	€	52,19	€ 16,12	€ 25,89	€ 44,25
Omzet horeca per m2 BVO	€	45	€ 41	€ 106	€ 166
Omzet horeca per deelnemer	€	77			
Omzet horeca per bezoeker	€	1,27			
Totale omzet per m2 BVO	€	98	€ 76	€ 138	€ 220
Directe exploitatiekosten					
Inkooppercentage horeca		37%	32%	37%	42%
Personeelskosten % vd omzet		66%	26%	54%	68%
Personeelskosten per m2 BVO	€	65	€ 23	€ 74	€ 113
Overige directe kosten per m	€	28	€ 2	€ 5	€ 10
Indirecte exploitatiekosten					
Adm & alg als % van de omzet		14%	5%	8%	10%
Adm & alg per m2 BVO	€	13,53	€ 5,04	€ 10,52	€ 14,28
Energiekosten per m2 BVO	€	20,72	€ 16,89	€ 28,53	€ 35,42
Onderhoudskosten per m2 BVO	€	2,23	€ 2,80	€ 5,81	€ 10,73
Resultaat					
Dekkingsgraad ex kapitaallast		67%	83%	86%	98%
Resultaat ex kaplast per m2 BVO	€	-48	€ -29	€ -25	€ -1
Resultaat ex kaplast per bezoeker	€	-1,37			

Toelichting

Links treft u de vergelijking aan van de exploitatieresultaten van het Westhoes met die van andere gemeenschapshuizen. Op de verticale as treft u de verschillende kengetallen aan die wij hebben gebruikt. Voor zowel de omzet, als de kosten ziet u dat deze zijn omgerekend naar omzet of kosten per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO), naar bezoekers of (voor de kosten) als percentage van de omzet.

Vervolgens treft u eerst de getallen van het Westhoes aan. Daarna treft u de cijfers aan van andere gemeenschapshuizen. Die vergelijking is in een bandbreedte van kwartielen weergegeven. Die hebben de volgende betekenis:

- 1^e kwartiel: De accommodaties met de relatief slechte scores.
- Mediaan: De accommodaties met de gemiddelde scores.
- 3^e kwartiel: De accommodaties met de relatief goede scores.

Uit de tabel kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De inkomsten/omzet in het Westhoes zijn voldoende. De omzet zaalhuur is hoog, vooral veroorzaakt door de huur die de maatschappelijke instellingen betalen. De omzet horeca is redelijk.
- De kosten zijn redelijk, zowel gerelateerd aan de omvang van de accommodatie als aan de omzet.
- Onder de streep is er sprake van een exploitatietekort.

Westhoes, beheer en exploitatie

Beheervorm

Het Westhoes heeft een bijzondere beheervorm. De belangrijkste kenmerken zijn:

- De beheertaken 'achter de schermen' worden door Impuls uitgevoerd. Dat zijn de (financiële) administratie, de vergunningen, planning/rooster, inkoop, e.d. Ook de beheerders zijn in dienst bij Impuls.
- 'Voor de schermen' worden de beheertaken uitgevoerd door beheerders, cliënten van de maatschappelijke partners en vrijwilligers.
- Eindverantwoordelijk is een coöperatie. Het bestuur van de coöperatie bestaat uit vertegenwoordigers van de maatschappelijke partners en de gemeente.

Verder geldt dat de gemeente eigenaar is van de accommodatie en deze verhuurt aan de coöperatie.

De gekozen beheervorm blijkt in de praktijk voldoende tot goed te functioneren. Door de rol van Impuls is een professionele bedrijfsvoering gewaarborgd. Ook de gerichtheid op de maatschappelijke organisatie is gewaarborgd door de rol van de maatschappelijke partners en de gemeente in het bestuur. De participatie door inwoners en inzet vrijwilligers is (nog) te beperkt.

De beheervorm is deels kopieerbaar voor andere accommodaties. Kopieerbaar is vooral de rol van Impuls. Echter, het uitbreiden van de rol van de coöperatie richting andere gemeenschapshuizen is geen begaanbare weg. Ook de oprichting van een coöperatie per gemeenschapshuis is geen haalbare richting. In dat geval zouden vertegenwoordigers van de maatschappelijke partners per individueel bestuur, bestuursleden moeten afvaardigen.

Het oordeel

De beheer- en exploitatieopzet van het Westhoes functioneert in meerdere opzichten goed. De wijze van beheer is volledig gericht op de maatschappelijke opgave en bereikt de inwoners. Daarmee is het Westhoes van grote maatschappelijke betekenis. Echter, over de noodzaak van handhaving van de coöperatie wordt getwijfeld en de participatie van inwoners kan beter.

In de onderstaande tabel de belangrijkste criteria waarop het oordeel is gevormd en de scores.

ONDERWERP	oordeel (max 5 sterren)
Toekomstbestendig	★★★★
Gericht op maatschappelijke opgave	★★★★★
Participatie inwoners	★★
Maatschappelijk rendement	★★★★
Financieel rendement	★★★

Westhoes, sterke en zwakke punten

Sterk

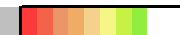
- Bijzondere accommodatie (kerk).
- Eigentijdse accommodatie, goed onderhouden
- Zeer goede bezetting.
- Bezetting (qua type activiteiten en dienstverlening) goed passend bij de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied.
- Groot bereik onder de inwoners.
- Wijze van beheer die garandeert dat de maatschappelijke doelstelling voorop staat.
- Combinatie binnen en buiten (speeluin/park).
- Ondanks gerichtheid op de maatschappelijke opgave, goed verdedigbare exploitatieresultaten

Zwak

- Het is geen duurzaam gebouw.
- Participatie door inwoners is nog te beperkt.



DE ACCOMMODATIE



CAPACITEIT



FUNCTIES



FUNCTIONALITEIT



TECHNISCHE KWALITEIT



DUURZAAMHEID



GEBRUIK/BEZETTING



BEZETTINGSGRAAD



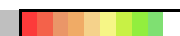
MATCH MET MAATSCH OPGAVE



BEREIK EN BEZOEK



BEHEER EN EXPLOITATIE



TOEKOMSTBESTENDIG



GERICHT OP MAATSCH OPGAVE



PARTICIPATIE INWONERS



MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT



EXPLOITATIERESULTATEN





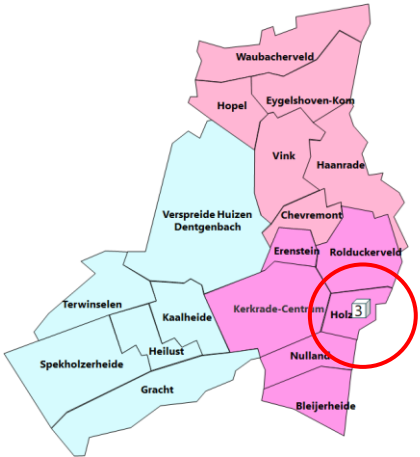
Catharina Hoes

Catharina Hoes, het verzorgingsgebied

	VERZORGINGSGEBIED			
	Direct Holz	Indirect Nulland Centrum	Rolducker- veld	
Inwoners	2.290	2.890	4.635	2.235
0-15 jr	11,4%	13,0%	8,8%	14,1%
15-25 jr	9,4%	8,8%	7,7%	10,7%
25-45 jr	23,1%	22,5%	17,3%	23,7%
45-65 jr	28,2%	30,3%	26,6%	26,6%
65 e.o.	27,9%	25,4%	39,6%	24,8%

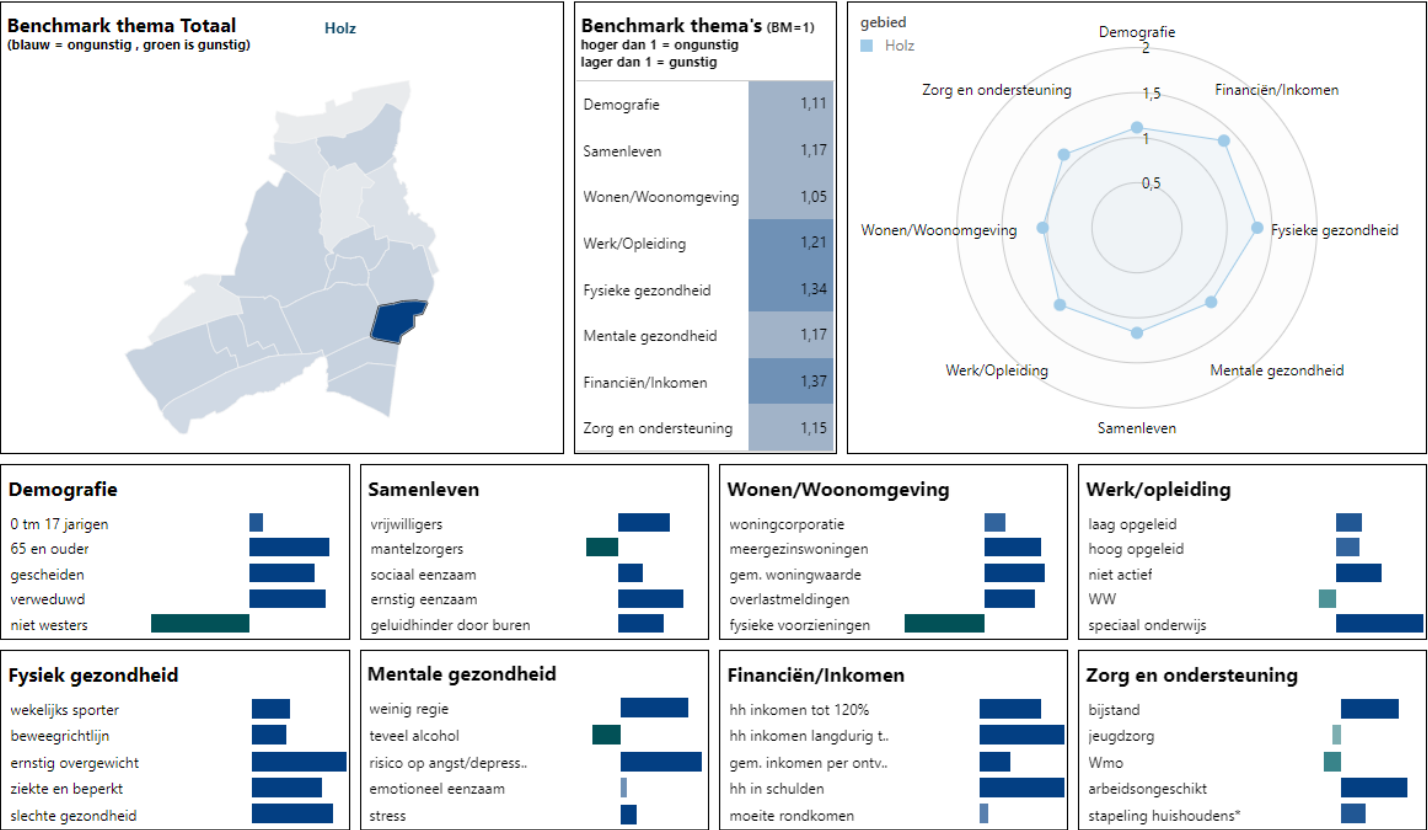
De buurten binnen het verzorgingsgebied

Het Catharina Hoes ligt centraal in de buurt Holz, maar vervult ook een functie voor een deel van de inwoners van Nulland, Kerkrade-Centrum en Rolduckerveld. Deze laatste drie buurten behoren geheel of gedeeltelijk tot het verzorgingsgebied van het Catharina Hoes. In de linker tabel treft u de inwonersaantallen en samenstelling van de bevolking aan van de buurten rondom het Catharina Hoes.



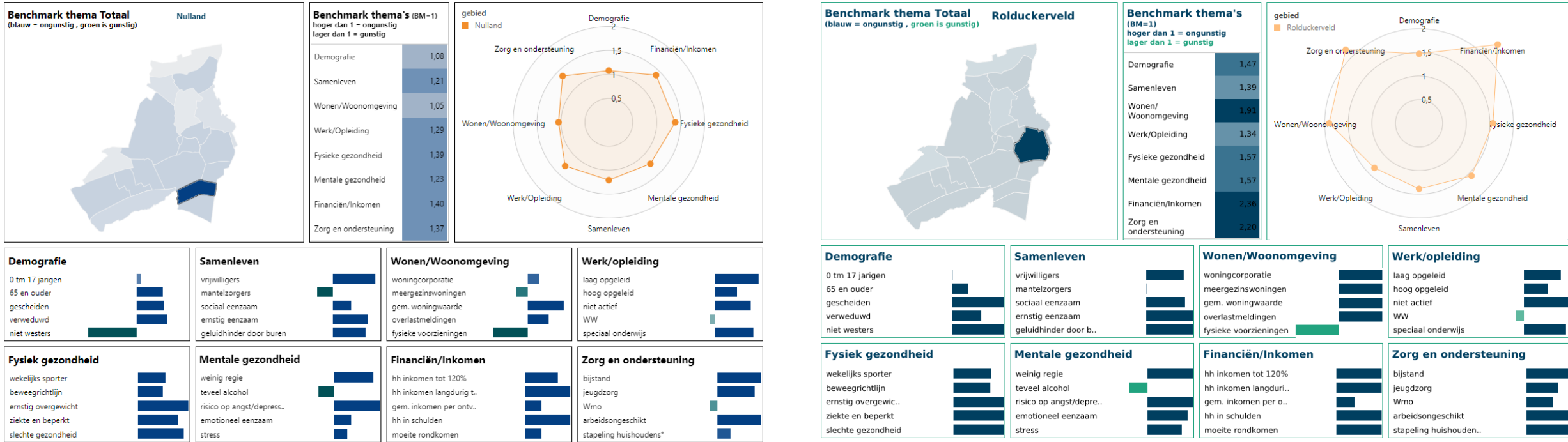
Holz

De buurt Holz is een buurt die aandacht behoeft. De buurt heeft minder ongunstige 'scores' dan bijvoorbeeld Heilust en Rolduckerveld, maar op vele punten is verbetering nodig.



Catharina Hoes, het verzorgingsgebied

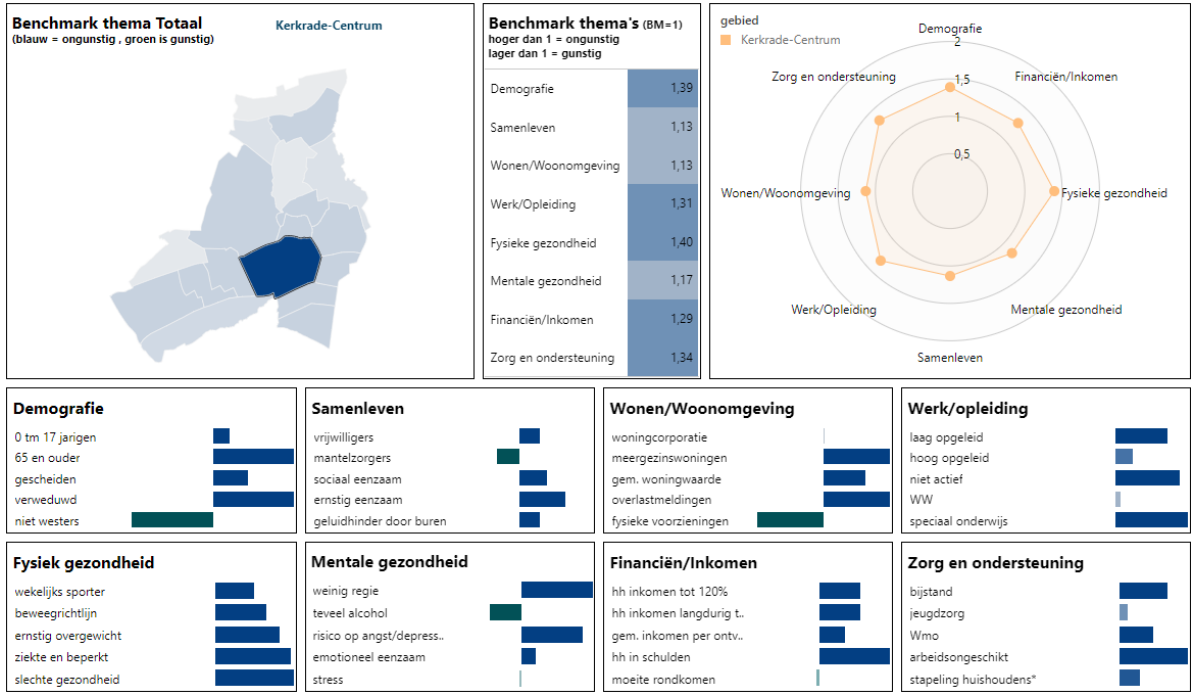
De buurten
Onderstaand het profiel van twee buurten rondom Holz (Nulland en Rolduckerveld).



Nulland en Rolduckerveld geven en vergelijkbaar beeld, waarbij geldt dat de situatie in Rolduckerveld ongunstiger is dan die in Nulland.

Catharina Hoes, het verzorgingsgebied

De buurten
Onderstaand het profiel van Kerkrade-Centrum.



Catharina Hoes, de accommodatie

De accommodatie

Het Catharina Hoes beschikt over 7 ruimten die geschikt zijn voor activiteiten. Daarnaast beschikt het Catharina Hoes over een café/bar. Het totale bruto vloeroppervlak bedraagt 1.312 m².

Catharina Hoes	M2
Begane grond	
Grote zaal	253,0
Lokaal 1	56,0
Lokaal 2+3	56,0
Lokaal 4+5 (korenzaal)	114,0
Lokaal 6	39,0
Subtotaal	518,0
Verdieping	
Lokaal 11 groot	42,0
Lokaal 12 klein	36,0
Subtotaal	78,0
TOTAAL	596,0

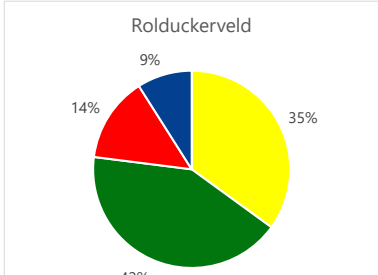
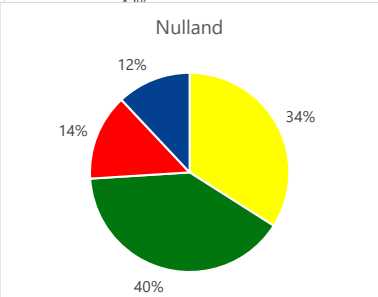
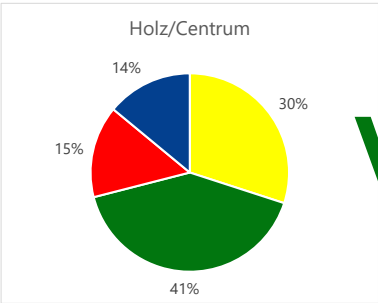
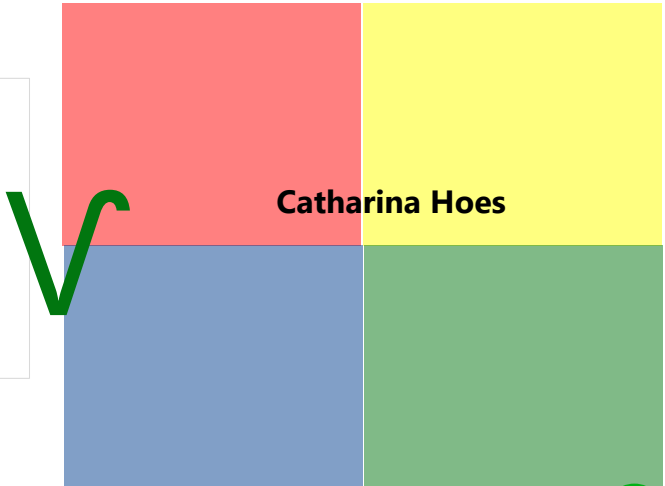
De accommodatie

Onderstaand het oordeel over het gebouw zelf. Daarbij is gelet op de capaciteit (is de accommodatie groot genoeg), de technische kwaliteit (wat is de technische toestand), de functionaliteit (is het gebouw geschikt voor de activiteiten die erin plaatsvinden) en de duurzaamheid.

ONDERWERP	ORDEEL (max 5 sterren)	TOELICHTING
Capaciteit	★★★★	Royale accommodatie, diversiteit aan ruimten en voorzieningen.
Technische kwaliteit	★★★★	Goed onderhouden gebouw, frisse eigentijdse uitstraling.
Functionaliteit	★★★★	Goed functioneel
Duurzaamheid	★★	Energie label E

Leefstijlen

In de cirkeldiagrammen treft u de samenstelling van de bevolking aan naar leefstijlen van de buurten van het verzorgingsgebied van het Catharina Hoes naar leefstijlen. In de rechterfiguur treft u de positionering aan van het Catharina Hoes. Daaruit blijkt dat er sprake is van een goede match met de gele leefstijl en een voldoende match met de groene leefstijl. Het Catharinahoes heeft in principe aantrekkingskracht op circa 75% van de inwoners uit het verzorgingsgebied.

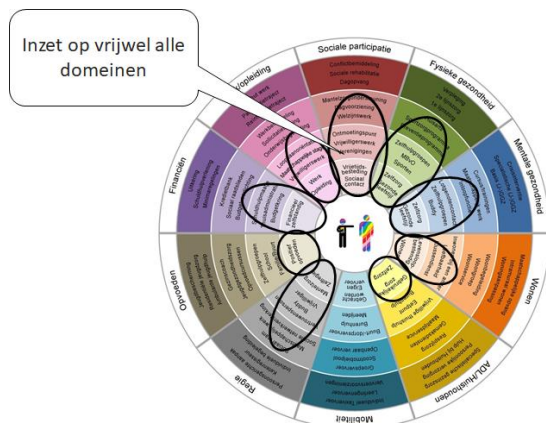


Catharina Hoes, de maatschappelijke opgave

De bezetting, kwalitatief

De bezetting van het Catharina Hoes is door ons vergeleken met onze interpretatie van de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied. Onderstaand de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied.

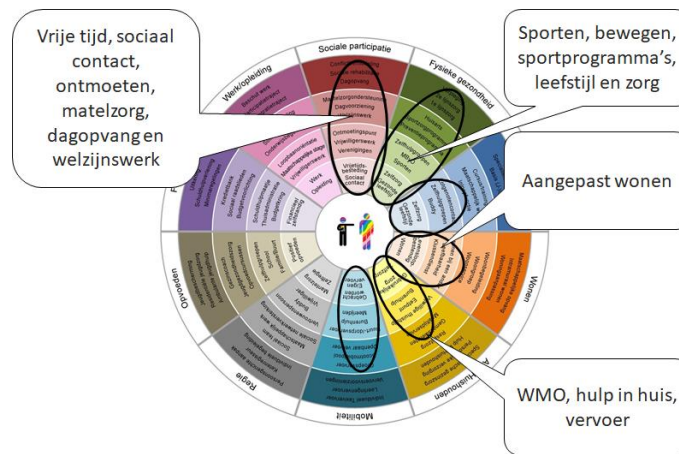
Activeren en participeren



Activeren en participeren

Dit is de opgave in de wijken en buurten waar sprake is van grote groepen kwetsbare inwoners. De opgave in deze buurten is veelzijdig en vereist inzet vanuit verschillende domeinen.

Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid



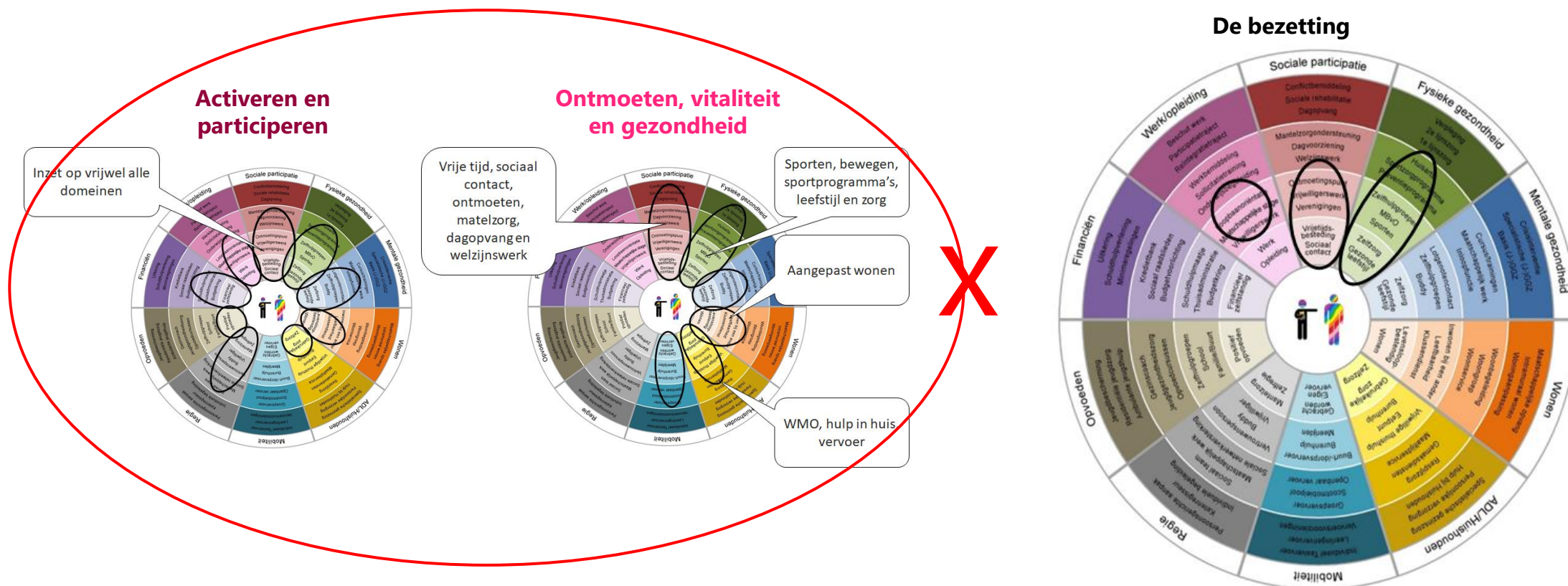
Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid

Dit is de opgave in de wijken en buurten waar grote groepen, kwetsbare en niet of minder vitale senioren woonachtig zijn. De kern van de opgave is de vitaliteit van de inwoners, voorkomen van vereenzaming, et cetera.

Catharina Hoes, de bezetting versus maatschappelijke opgave

De bezetting, kwalitatief

Onderstaand de mate waarin de bezetting van het Catharina Hoes in kwalitatieve zin overeenkomt met de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied.



Er is onvoldoende sprake van een 'match' tussen de bezetting van het Catharina Hoes en de maatschappelijke opgave in Holz e.o.

Catharina Hoes, beheer en exploitatie

Kengetallenvergelijking

	Catharinahoes		Benchmark		
			1e kwartiel	Mediaan	3e kwartiel
Omzet					
Omzet zaalhuur per m2 BVO	€	16,62	€ 16,12	€ 25,89	€ 44,25
Omzet horeca per m2 BVO	€	-	€ 41	€ 106	€ 166
Omzet horeca per deelnemer	€	-			
Omzet horeca per bezoeker	€	-			
Totale omzet per m2 BVO	€	18	€ 76	€ 138	€ 220
Directe exploitatiekosten					
Inkooppercentage horeca		0%	32%	37%	42%
Personeelskosten % vd omzet		0%	26%	54%	68%
Personeelskosten per m2 BVO	€	-	€ 23	€ 74	€ 113
Overige directe kosten per m2 BVO	€	-	€ 2	€ 5	€ 10
Indirecte exploitatiekosten					
Adm & alg als % van de omzet		84%	5%	8%	10%
Adm & alg per m2 BVO	€	14,82	€ 5,04	€ 10,52	€ 14,28
Energiekosten per m2 BVO	€	7,47	€ 16,89	€ 28,53	€ 35,42
Onderhoudskosten per m2 BVO	€	1,41	€ 2,80	€ 5,81	€ 10,73
Resultaat					
Dekkingsgraad ex kapitaallasten		74%	83%	86%	98%
Resultaat ex kaplast per m2 BVO	€	-6	€ -29	€ -25	€ -1
Resultaat ex kaplast per bezoeker	€	-0,39			

Toelichting

Links treft u de vergelijking aan van de exploitatieresultaten van het Catharinahoes met die van andere gemeenschapshuizen. Op de verticale as treft u de verschillende kengetallen aan die wij hebben gebruikt. Voor zowel de omzet, als de kosten ziet u dat deze zijn omgerekend naar omzet of kosten per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO), naar bezoekers of (voor de kosten) als percentage van de omzet.

Vervolgens treft u eerst de getallen van het Catharina Hoes aan. Daarna treft u de cijfers aan van andere gemeenschapshuizen. Die vergelijking is in een bandbreedte van kwartielen weergegeven. Die hebben de volgende betekenis:

- 1^e kwartiel: De accommodaties met de relatief slechte scores.
- Mediaan: De accommodaties met de gemiddelde scores.
- 3^e kwartiel: De accommodaties met de relatief goede scores.

Uit de tabel kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De inkomsten van het Catharinahoes zijn laag. Dat is ook niet verwonderlijk, omdat de horeca-inkomsten niet voor de stichting zijn, maar voor de exploitant. De stichting ontvangt huur van de maatschappelijke gebruikers en de exploitant.
- De kosten zijn over het algemeen laag tot uitzonderlijk laag:
 - De directe exploitatiekosten ontbreken, omdat deze voor rekening komen van de exploitant.
 - De indirecte exploitatiekosten zijn laag, waarbij vooral de lage energiekosten en de lage onderhoudskosten opvallen.
- Het exploitatieresultaat was in het jaar 2022 negatief. Het negatieve resultaat is overigens het kleinste van de gemeenschapshuizen in Kerkrade die hun exploitatieresultaten met ons hebben gedeeld.
- In financiële zin is het Catharina Hoes het best presterende gemeenschapshuis van Kerkrade.

Catharina Hoes, beheer en exploitatie

Beheervorm

Het Catharina Hoes kent een beheervorm zoals vele andere gemeenschapshuizen in Nederland. Een stichting is eindverantwoordelijk voor het beheer en exploitatie van de accommodatie. De dagelijkse gang van zaken en de exploitatie van het buffet zijn de verantwoordelijkheid van een exploitant die voor eigen rekening en risico exploiteert. Deze exploitant draagt zorg voor de dienstverlening richting de maatschappelijke gebruikers. De leegstand mag hij opvullen met eigen, commerciële activiteiten. Daarbij geldt dat deze exploitant op groot draagvlak mag rekenen bij bestuur van de stichting en de gebruikers. Deze exploitant vervult overigens dezelfde functie binnen het Patronaat.

Deze vorm van beheer en exploitatie is voor het Catharina Hoes niet toekomstbestendig. In de eerste plaats geldt dat het bestuur van de stichting eind dit jaar haar taken neerlegt. Het bestuur is van mening dat het niet langer verantwoord is om de accommodatie te exploiteren, gegeven de randvoorwaarden waarbinnen zij moet functioneren. De meeste bestuursleden zijn nog wel bereid om in de toekomst een rol te vervullen (bijvoorbeeld in een Klankbordgroep zoals het geval bij het Sjevemethoes), maar willen niet langer de volledige verantwoordelijkheid dragen.

Alhoewel de exploitant op veel draagvlak kan rekenen, is deze vorm van beheer en exploitatie vanzelfsprekend niet gericht op de maatschappelijke opgave. Alhoewel de betreffende exploitant affiniteit heeft met maatschappelijke activiteiten, is deze beheervorm meer toegesneden voor commerciële activiteiten.

Verder is het van belang om het volgende te vermelden:

- De bezettingsgraad van het Catharina Hoes is slecht. Dat komt mede doordat enkele grote, vaste huurders kort geleden zijn ondergebracht in Flexiforum. Dat heeft de maatschappelijke functie en de bezetting van het Catharina Hoes geen goed gedaan.
- De gemeenschapshuizen in Kerkrade, die een stevige maatschappelijke functie vervullen, worden allen (direct of indirect) ondersteund door Impuls. Dit geldt niet voor het Catharina Hoes. De stichting, die het gebouw beheert en exploiteert, heeft zonder ondersteuning de accommodatie draaiende moeten houden. Eenieder zal begrijpen dat het beheer en exploitatie op zichzelf al een stevige verantwoordelijkheid is. Om daarnaast ook de programmering van de accommodatie te versterken is meer dan redelijkerwijs van een vrijwilligersbestuur mag worden verwacht.

Het oordeel

Het beheer- en exploitatieopzet van het Catharina Hoes heeft als voordelen dat sprake is van een efficiënte exploitatie en goede exploitatieresultaten. Ook het onderhouden van het gebouw is in goede handen geweest bij bestuur en exploitant. Echter, de maatschappelijke functie is te beperkt. Gezien de kenmerken van het verzorgingsgebied zijn meer maatschappelijke activiteiten en een bredere maatschappelijke functie gewenst.

ONDERWERP	oordeel (max 5 sterren)
Toekomstbestendig	★
Gericht op maatschappelijke opgave	★ ★
Participatie inwoners	★ ★
Maatschappelijk rendement	★ ★
Financieel rendement	★ ★ ★ ★ ★

Catharina Hoes, sterke en zwakke punten

Sterk

- Goed onderhouden gebouw met eigentijdse en frisse uitstraling.
- Goede locatie en parkeermogelijkheden.
- Een grote diversiteit aan ruimten en voorzieningen. Ruime exploitatiemogelijkheden.
- Efficiënte exploitatie.
- Beheerder/exploitant die op veel draagvlak kan rekenen.

Zwak

- Slechte bezettingsgraad.
- Beperkte maatschappelijke functie.
- Niet toekomstbestendige opzet van beheer en exploitatie. Het bestuur stopt.
- Geen duurzaam gebouw.
- Participatie door inwoners beperkt.



CATHARINAHOES

DE ACCOMMODATIE



CAPACITEIT

Overschot/tekort  Evenwicht

FUNCTIES

Monofunctioneel  Multifunctioneel

FUNCTIONALITEIT

Slecht  Goed

TECHNISCHE KWALITEIT

Slecht  Goed

DUURZAAMHEID

Label G  Label A

GEBRUIK/BEZETTING



BEZETTINGSGRAAD

Slecht  Zeer goed

MATCH MET MAATSCH OPGAVE

Geen match  Volledige match

BEREIK EN BEZOEK

Laag  Hoog

BEHEER EN EXPLOITATIE



TOEKOMSTBESTENDIG

Niet  Volledig

GERICHT OP MAATSCH OPGAVE

Niet  Volledig

PARTICIPATIE INWONERS

Klein  Groot

MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT

Laag  Hoog

EXPLOITATIERESULTATEN

Slecht  Zeer goed



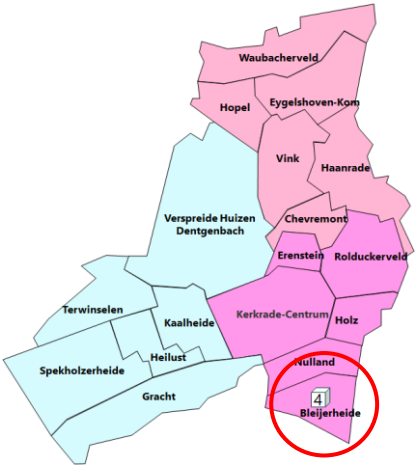
Patronaat

Patronaat, het verzorgingsgebied

	VERZORGINGSGEBIED	
	Direct Bleijerheide	Indirect Nulland
Inwoners	4.170	2.890
0-15 jr	13,9%	13,0%
15-25 jr	8,9%	8,8%
25-45 jr	25,2%	22,5%
45-65 jr	31,3%	30,3%
65 e.o.	20,7%	25,4%

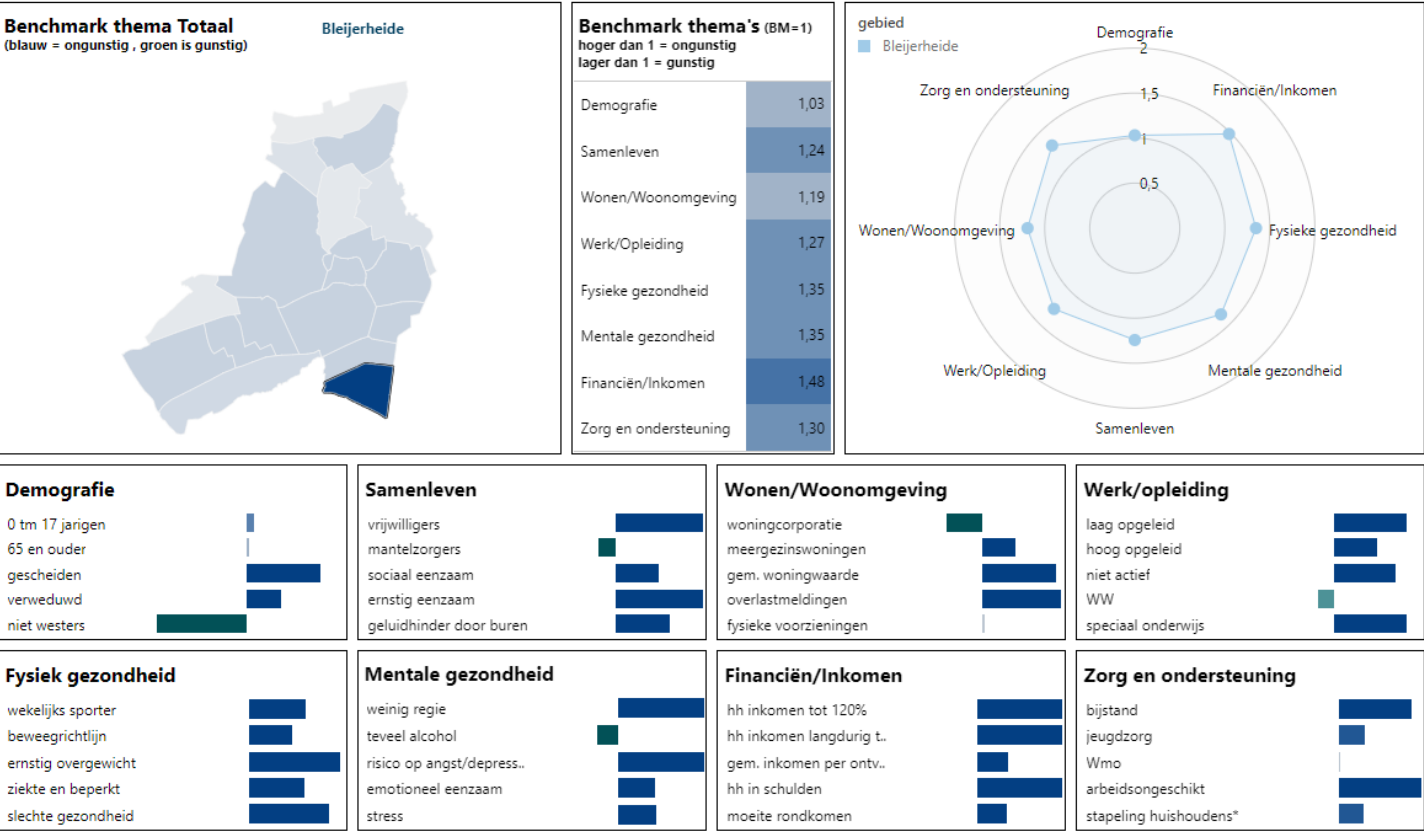
De buurten binnen het verzorgingsgebied

Het Patronaat ligt centraal in de buurt Bleijerheide, maar vervult ook een functie voor een deel van de inwoners van Nulland. In de linker tabel treft u de inwonersaantallen en samenstelling van de bevolking aan van de buurten rondom het Patronaat.



Bleijerheide

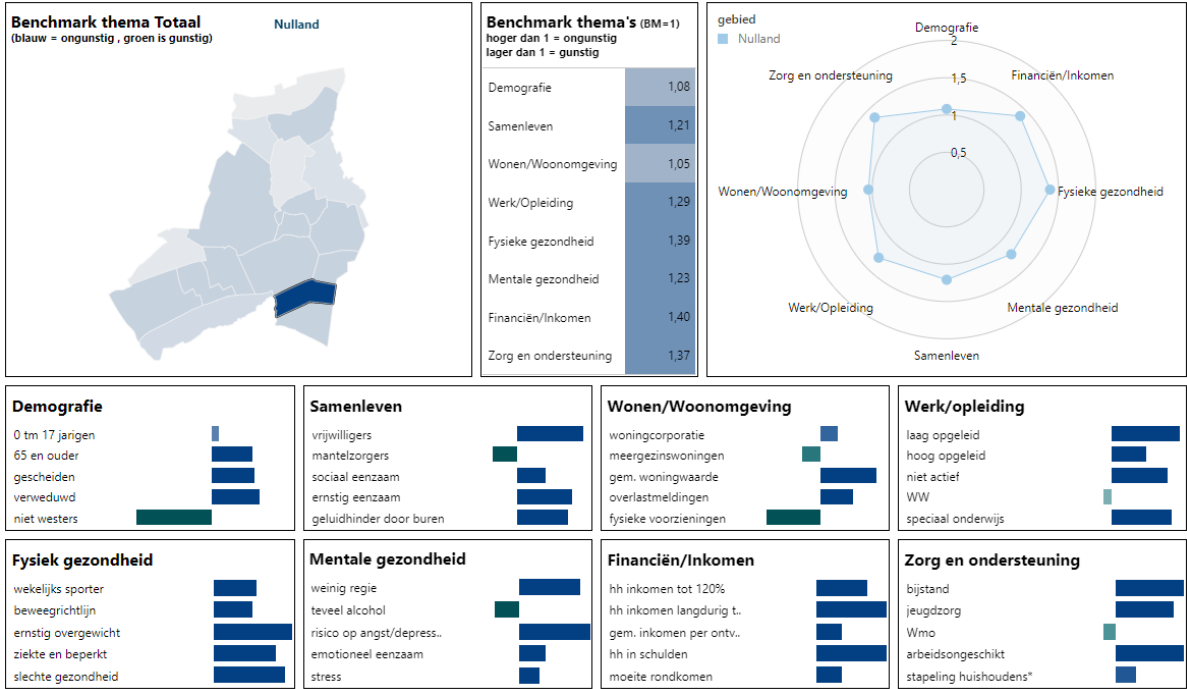
In de buurt Bleijerheide zien we min of meer hetzelfde beeld als in veel andere buurten in Kerkrade. Op vele onderdelen van het Sociaal Domein is sprake van ongunstige scores. Bleijerheide wijkt overigens sterk af van andere buurten (net als Vink en Haanrade) op het onderwerp demografie. In de buurt is minder sprake van vergrijzing dan elders in Kerkrade.



Patronaat, het verzorgingsgebied

De buurten

Onderstaand het profiel van Nulland.



Patronaat, de accommodatie

De accommodatie

Het Patronaat beschikt over 5 ruimten die geschikt zijn voor activiteiten. Daarnaast beschikt het Patronaat nog over een café/bar en keuken. Het totale bruto vloeroppervlak bedraagt 1.180 m².

Patronaat	M2
Grote Zaal + Podium	320,0
Jongerenruimte	140,0
Ouderenruimte (Impuls)	135,0
Zaal 4 Talent	30,0
Zaal 5 Talent	55,0
TOTAAL	680,0

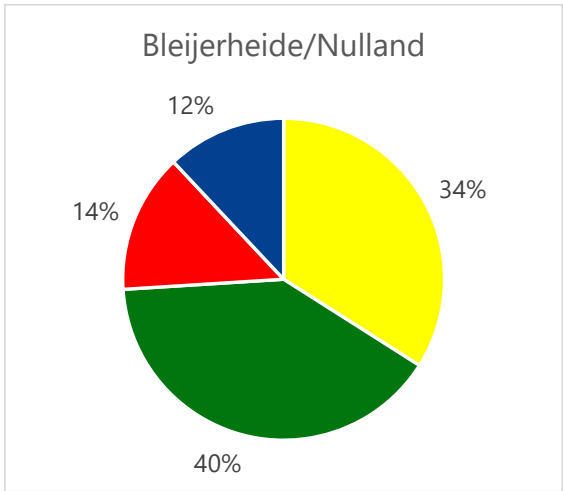
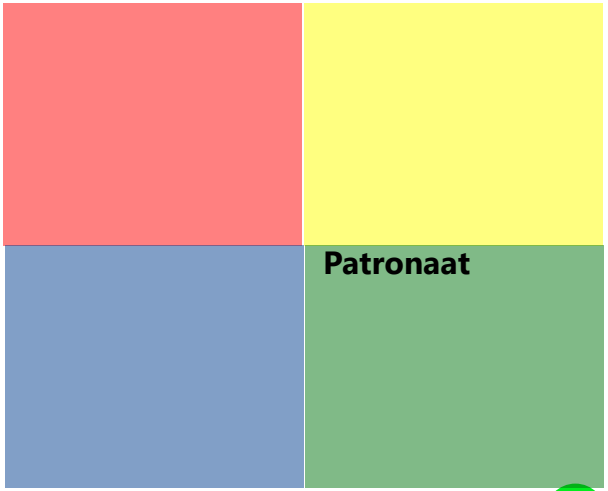
De accommodatie

Onderstaand het oordeel over het gebouw zelf. Daarbij is gelet op de capaciteit (is de accommodatie groot genoeg), de technische kwaliteit (wat is de technische toestand), de functionaliteit (is het gebouw geschikt voor de activiteiten die erin plaatsvinden) en de duurzaamheid.

ONDERWERP	ORDEEL (max 5 sterren)	TOELICHTING
Capaciteit	★★★★	Royale accommodatie
Technische kwaliteit	★★★	Voldoende onderhouden gebouw.
Functionaliteit	★★★	Beperkte diversiteit aan ruimten
Duurzaamheid	★	Energie label G

Leefstijlen

In de cirkeldiagrammen treft u de samenstelling van de bevolking aan naar leefstijlen van de buurten van het verzorgingsgebied van het Patronaat naar leefstijlen. In de rechterfiguur treft u de positionering aan van het Patronaat. Daaruit blijkt dat er sprake is van een goede match met de groene en ook de gele leefstijl. Het Patronaat heeft in principe aantrekkingskracht op circa 74% van de inwoners uit het verzorgingsgebied.



Patronaat, de bezetting

De bezetting, kwantitatief

In de onderstaande tabel is de bezettingsgraad van het Patronaat per ruimte, per dagdeel en totaal weergegeven. Ook is de bezetting voorzien van een oordeel. Uit de tabel blijkt dat het Patronaat voldoende bezet is. Dat komt vooral door het gebruik van Talent en Impuls. De grote zaal is matig bezet. Bij het berekenen van de bezettingsgraad is uitgegaan van 365 theoretische openingsdagen per jaar.

	Ochtend	Middag	Avond	Totaal	Oordeel
Ruimte Talent (4 en 5)	43%	43%	0%	28%	Voldoende
Ruimte Impuls	62%	62%	16%	47%	Zeer goed
Grote zaal	12%	0%	36%	16%	Matig
Jongerenruimte		Onbekend			
Totaal	39%	35%	17%	30%	Voldoende

Bereik, animo en benutting

Voor andere aspecten van de bezetting scoort het Patronaat een krappe voldoende. Bij bereik en animo zijn de scores weergegeven voor uitsluitend het directe verzorgingsgebied (Bleijerheide) en inclusief het indirecte verzorgingsgebied (Nulland).

	Direct	Indirect
Bereik	10,9%	6,4%
Animo	5,5	3,3
Bezoeken per m2	19,4	

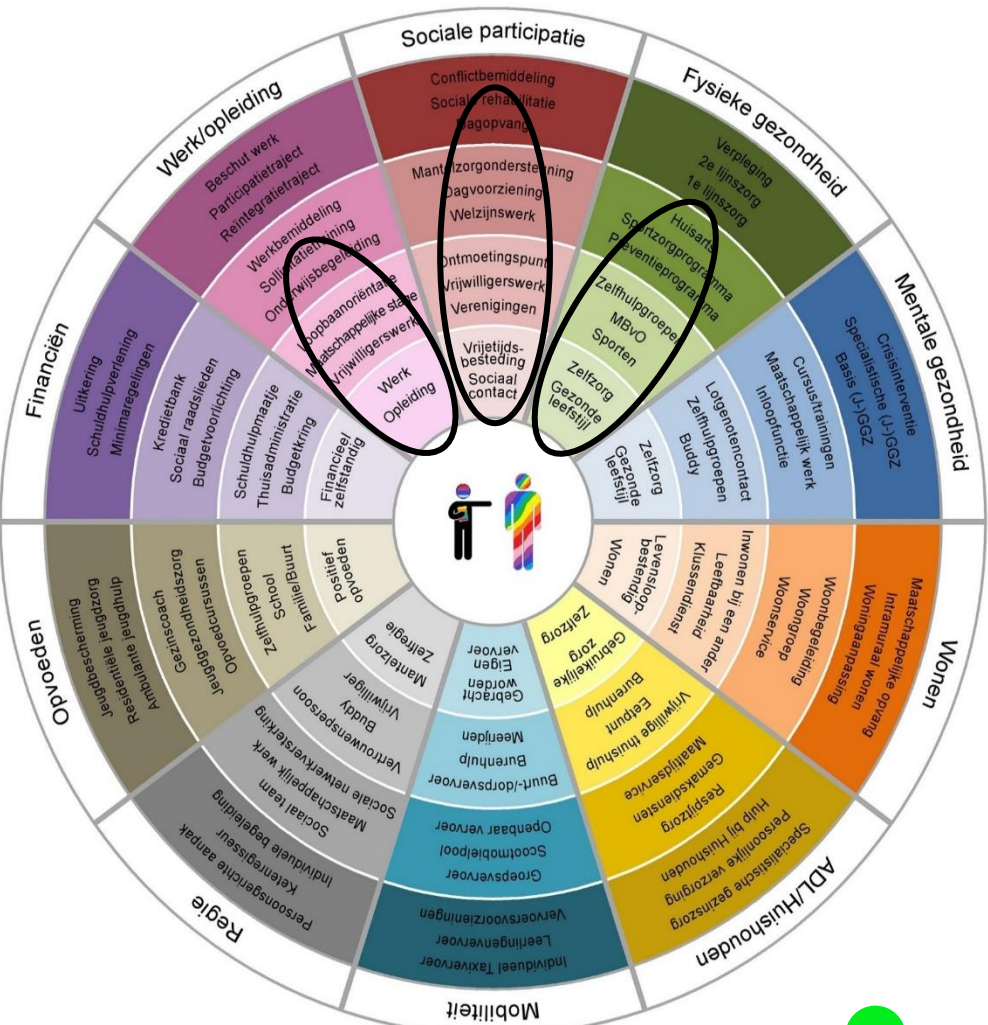
Toelichting

- Bereik: het percentage van de inwoners dat frequent de accommodatie bezoekt.
- Animo: Het aantal malen dat inwoners van het verzorgingsgebied gemiddeld de accommodatie per jaar bezoeken.
- Bezoeken per m2: Aantal bezoeken gedeeld door het aantal vierkante meters BVO.

>22% < 33%
44% of hoger
> 11% < 22%

De bezetting, kwalitatief

In de onderstaande figuur is weergegeven welke activiteiten, producten of diensten binnen het Sociaal Domein worden aangeboden in het Patronaat.

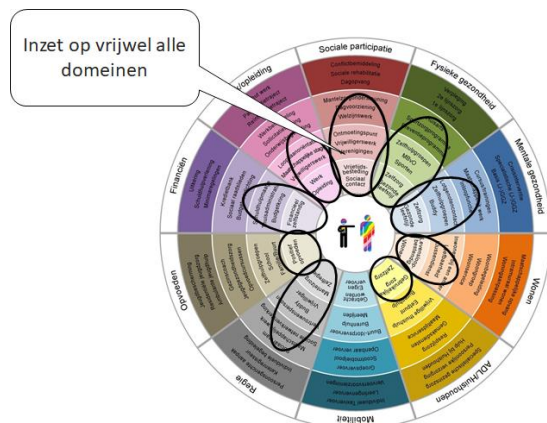


Patronaat, de maatschappelijke opgave

De bezetting, kwalitatief

De bezetting van het Patronaat is door ons vergeleken met onze interpretatie van de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied. Vervolgens is de bezetting van het Patronaat vergeleken met de maatschappelijke opgave. Onderstaand de maatschappelijke opgave in Bleijerheide en Nuland.

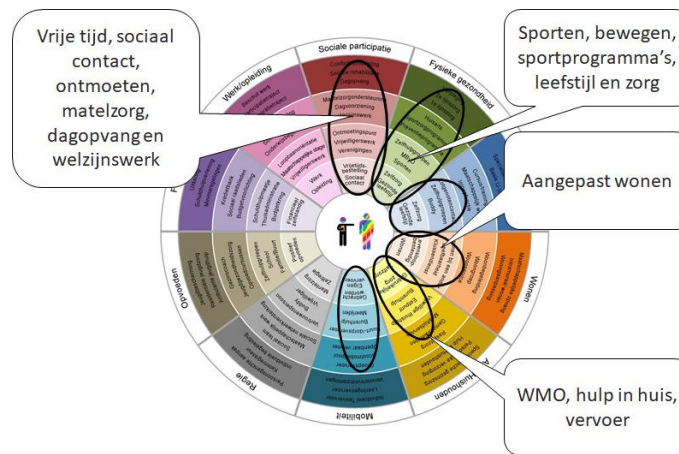
Activeren en participeren



Activeren en participeren

Dit is de opgave in de wijken en buurten waar sprake is van grote groepen kwetsbare inwoners. De opgave in deze buurten is veelzijdig en vereist inzet vanuit verschillende domeinen.

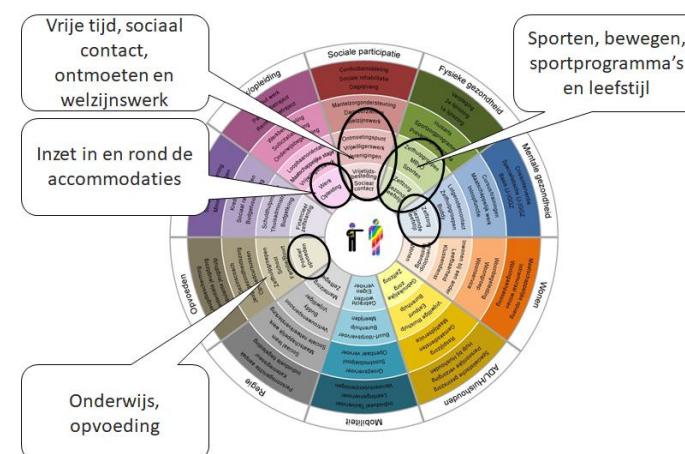
Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid



Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid

Dit is de opgave in de wijken en buurten waar grote groepen, kwetsbare en niet of minder vitale senioren woonachtig zijn. De kern van de opgave is de vitaliteit van de inwoners, voorkomen van vereenzaming, et cetera.

Samenhang en verbinden



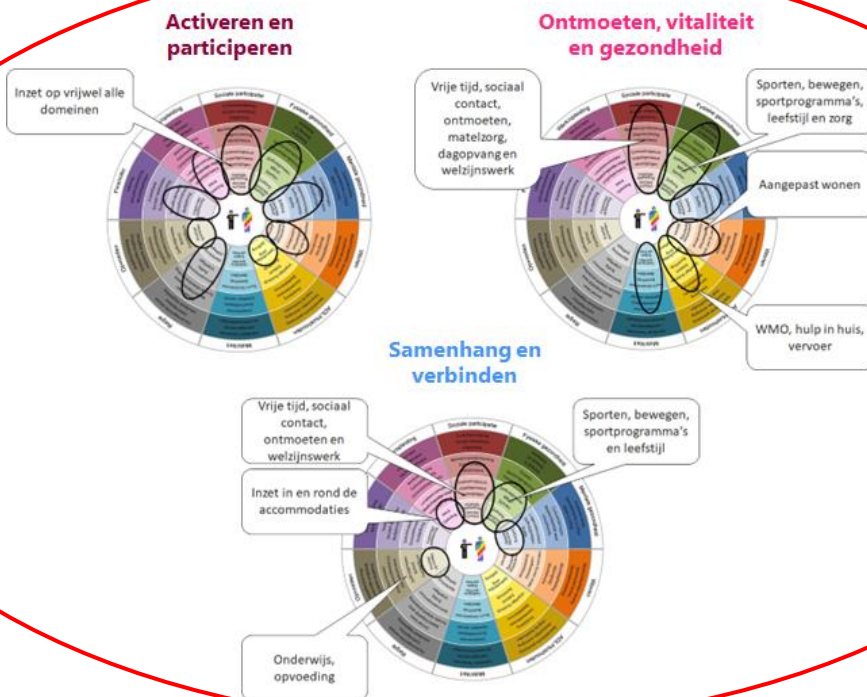
Samenhang en verbinding

Dit is de opgave als de sociale samenhang onder druk staat of te laag is. Bewegen, ontmoeten en versterking van sociale samenhang zijn de thema's.

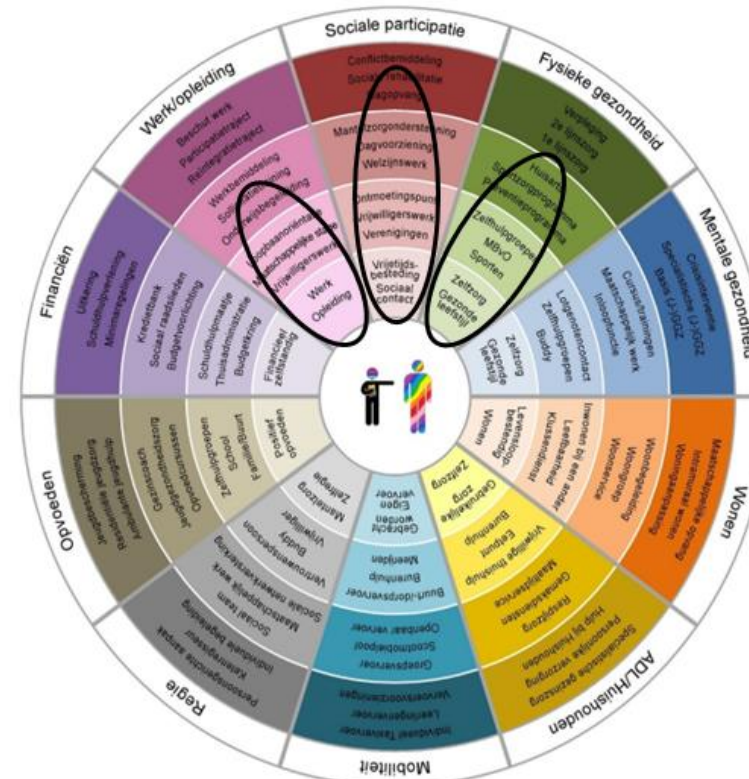
Patronaat, de bezetting versus maatschappelijke opgave

De bezetting, kwalitatief

Onderstaand de mate waarin de bezetting van het Patronaat in kwalitatieve zin overeenkomt met de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied.



De bezetting



Er is sprake van een onvoldoende 'match' tussen de bezetting van het Patronaat en de maatschappelijke opgave in Bleijerheide en Nulland. Een meer divers activiteitenprogramma is gewenst.

Patronaat, beheer en exploitatie

Kengetallenvergelijking

	Patronaat		Benchmark		
			1e kwartiel	Mediaan	3e kwartiel
Omzet					
Omzet zaalhuur per m2 BVO	€	25,48	€ 16,12	€ 25,89	€ 44,25
Omzet horeca per m2 BVO	€	-	€ 41	€ 106	€ 166
Omzet horeca per deelnemer	€	-			
Omzet horeca per bezoeker	€	-			
Totale omzet per m2 BVO	€	25	€ 76	€ 138	€ 220
Directe exploitatiekosten					
Inkooppercentage horeca			32%	37%	42%
Personeelskosten % vd omzet		43%	26%	54%	68%
Personeelskosten per m2 BVO	€	11	€ 23	€ 74	€ 113
Overige directe kosten per m2 BVO	€	5	€ 2	€ 5	€ 10
Indirecte exploitatiekosten					
Adm & alg als % van de omzet		0%	5%	8%	10%
Adm & alg per m2 BVO	€	-	€ 5,04	€ 10,52	€ 14,28
Energiekosten per m2 BVO	€	23,26	€ 16,89	€ 28,53	€ 35,42
Onderhoudskosten per m2 BVO	€	-	€ 2,80	€ 5,81	€ 10,73
Resultaat					
Dekkingsgraad ex kapitaallasten		66%	83%	86%	98%
Resultaat ex kaplast per m2 BVO	€	-13	€ -29	€ -25	€ -1
Resultaat ex kaplast per bezoeker	€	-0,69			

Toelichting

Links treft u de vergelijking aan van de exploitatieresultaten van het Patronaat met die van andere gemeenschapshuizen. Op de verticale as treft u de verschillende kengetallen aan die wij hebben gebruikt. Voor zowel de omzet, als de kosten ziet u dat deze zijn omgerekend naar omzet of kosten per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO), naar bezoekers of (voor de kosten) als percentage van de omzet.

Vervolgens treft u eerst de getallen van het Patronaat aan. Daarna treft u de cijfers aan van andere gemeenschapshuizen. Die vergelijking is in een bandbreedte van kwartielen weergegeven. Die hebben de volgende betekenis:

- 1^e kwartiel: De accommodaties met de relatief slechte scores.
- Mediaan: De accommodaties met de gemiddelde scores.
- 3^e kwartiel: De accommodaties met de relatief goede scores.

Uit de tabel kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- In de tabel zijn alleen de inkomsten en kosten opgenomen die de gemeente zelf draagt. De inkomsten en kosten van de exploitant, zijn niet in het overzicht opgenomen.
- De omzet zaalhuur van Het Patronaat is gemiddeld. De gemeente heeft vanzelfsprekend geen horeca-inkomsten.
- De gemeente verstrekt een vergoeding aan de exploitant. Deze zijn opgenomen onder het kopje personeelskosten. De ie kosten zijn relatief laag.
- Ook de andere exploitatiekosten zijn relatief laag.
- Er is op dit moment een relatief beperkt exploitatietekort.

Patronaat, beheer en exploitatie

Beheervorm

Het Patronaat is op het gebied van beheer en exploitatie een beetje een 'vreemde eend in de bijt'. Op dit moment wordt het gebouw beheerd en geëxploiteerd door de gemeente Kerkrade, in combinatie met een exploitant. Deze exploitant is dezelfde als die van het Catharina Hoes. De gemeente verhuurt de accommodatie aan Talent, aan Impuls en aan de exploitant. De exploitant zorgt voor het dagelijkse beheer en voor de buffetexploitatie. Dat doet hij in principe voor eigen rekening en risico.

Het beheer door de gemeente is een noodgedwongen, tijdelijke constructie. Met het nieuwe beleid voor gemeenschapshuizen wil de gemeente ook een meer toekomstbestendige oplossing voor het beheer van het Patronaat vinden.

Het oordeel

De beheer- en exploitatieopzet van het Patronaat is niet toekomstbestendig. Er is sprake van een tijdelijke situatie (gemeente beheert in combinatie met een exploitant). Voor de toekomst is een andere opzet noodzakelijk. Die andere opzet zou meer gericht moeten worden op de maatschappelijke opgave in Bleijerheide e.o.

In de onderstaande tabel de belangrijkste criteria waarop het oordeel is gevormd en de scores.

ONDERWERP	oordeel (max 5 sterren)
Toekomstbestendig	★
Gericht op maatschappelijke opgave	★ ★
Participatie inwoners	★ ★
Maatschappelijk rendement	★ ★ ★
Financieel rendement	★ ★ ★ ★

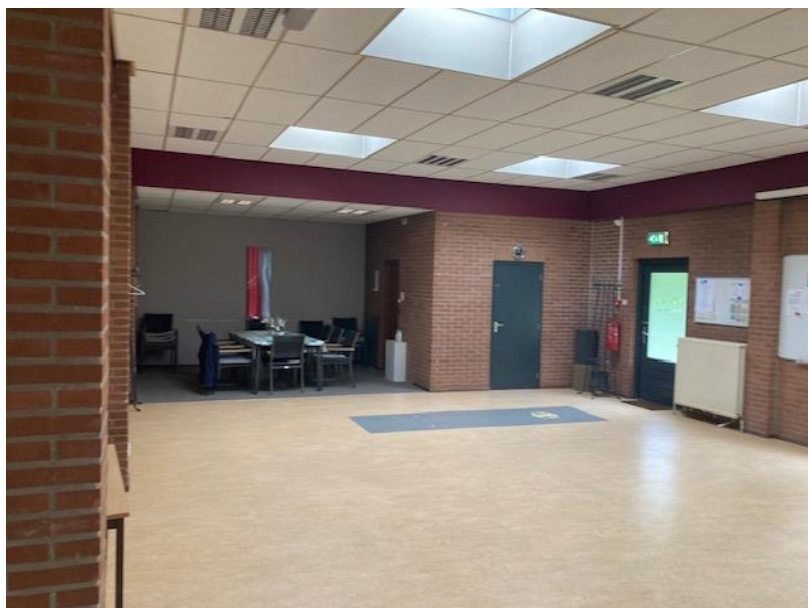
Patronaat, sterke en zwakke punten

Sterk

- Redelijke maatschappelijke functie, zeker voor senioren (activiteiten Impuls) en mensen met een beperking (activiteiten Talent).
- Beheerder/exploitant die op veel draagvlak kan rekenen.
- Efficiënte exploitatie.
- Accommodatie goed onderhouden

Zwak

- Maatschappelijke functie van de grote zaal te beperkt.
- Beheervorm (gemeentelijk beheer) een tijdelijke 'noodgreep' die niet toekomstbestendig is.
- Gebouw niet duurzaam.



DE ACCOMMODATIE



CAPACITEIT

Overshot/tekort



Evenwicht

FUNCTIES

Monofunctioneel



Multifunctioneel

FUNCTIONALITEIT

Slecht



Goed

TECHNISCHE KWALITEIT

Slecht



Goed

DUURZAAMHEID

Label G



Label A

GEBRUIK/BEZETTING



BEZETTINGSGRAAD

Slecht



Zeer goed

MATCH MET MAATSCH OPGAVE

Geen match



Volledige match

BEREIK EN BEZOEK

Laag



Hoog

BEHEER EN EXPLOITATIE



TOEKOMSTBESTENDIG

Niet



Volledig

GERICHT OP MAATSCH OPGAVE

Niet



Volledig

PARTICIPATIE INWONERS

Klein



Groot

MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT

Laag



Hoog

EXPLOITATIERESULTATEN

Slecht



Zeer goed



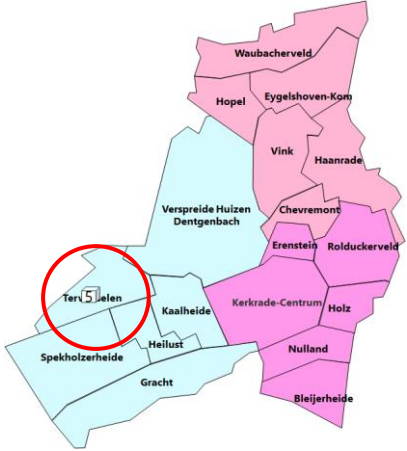
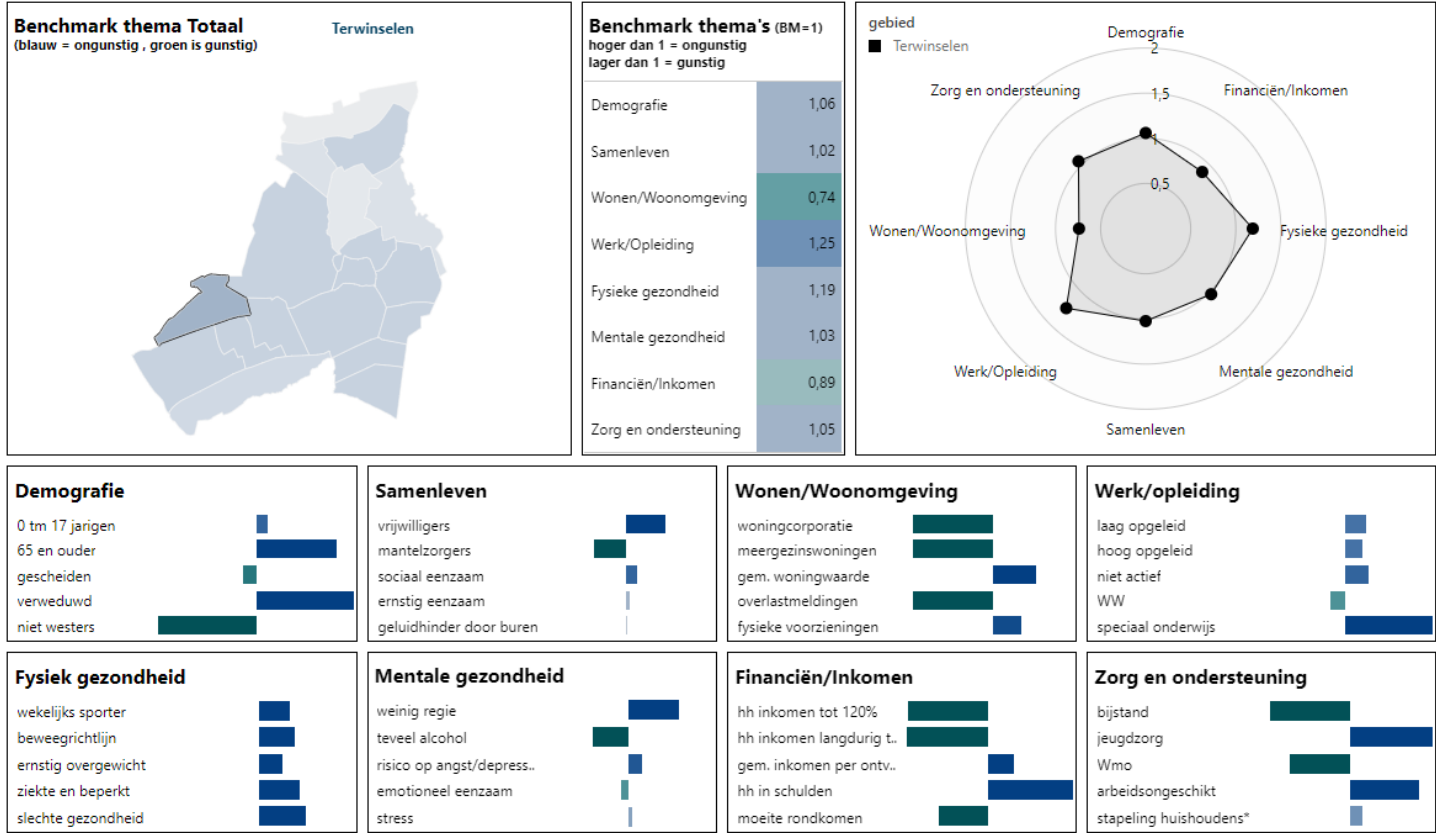
Sijtaater Hoes

Sjtaater Hoes, het verzorgingsgebied

	VERZORGINGSGEBIED		
	Direct	Indirect	
	Terwinselen	Heilust	Spekholzerheide
Inwoners	3.880	2.515	3.280
0-15 jr	12,8%	14,1%	10,2%
15-25 jr	8,5%	9,7%	9,0%
25-45 jr	21,9%	21,1%	22,0%
45-65 jr	28,9%	31,8%	29,7%
65 e.o.	28,0%	23,3%	29,1%

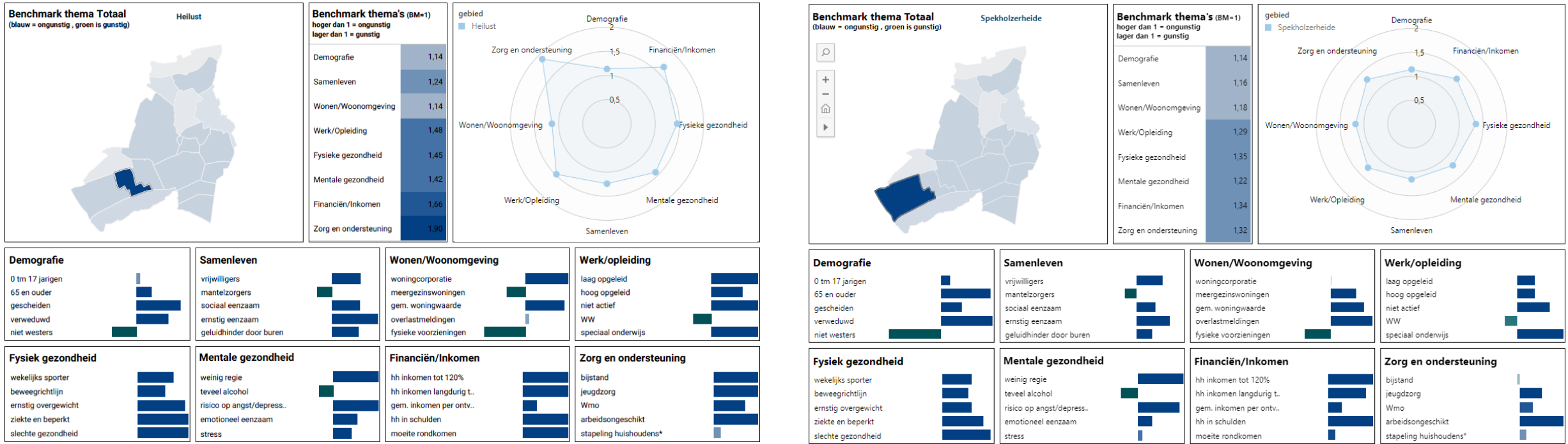
Terwinselen
De buurt Terwinselen is één van de buurten in Kerkrade (samen met Vink en Hoppel) met relatief gunstige 'scores'. De situatie in Terwinselen benadert voor veel aspecten (bijvoorbeeld werk/opleiding, samenleven en mentale gezondheid) het Nederlandse gemiddelde. Wonen/woonomgeving en de inkomens van de inwoners scoren zelfs gunstiger.

De buurten binnen het verzorgingsgebied
Het Sjtaater Hoes ligt midden in de wijk Terwinselen. Die wijk is het primaire verzorgingsgebied van dit gemeenschapshuis. Gezien de directe nabijheid van twee andere buurten, zal het Sjtaaterhoes ook een functie vervullen voor die twee buurten (Spekholzerheide en Heilust). Vanwege het feit dat 't Westhoes centraal gelegen is in Heilust, zal de functie voor Heilust naar verwachting beperkt tot minimaal zijn.



Sjtaaterhoes, het verzorgingsgebied

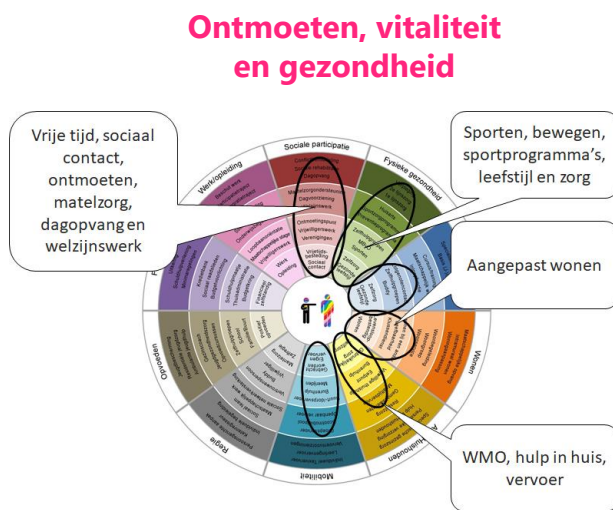
De buurten
Onderstaand het profiel van twee buurten rondom Terwinselen (Heilust en Spekholzerheide).



Sjtaaterhoes, de maatschappelijke opgave

De bezetting, kwalitatief

Onderstaand treft u onze interpretatie aan van de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied.

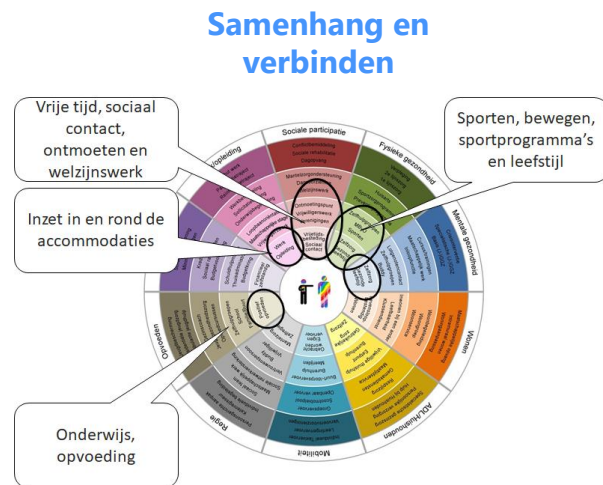


Terwinselen

De maatschappelijke opgave in Terwinselen typeren wij als volgt (in volgorde van belangrijkheid):

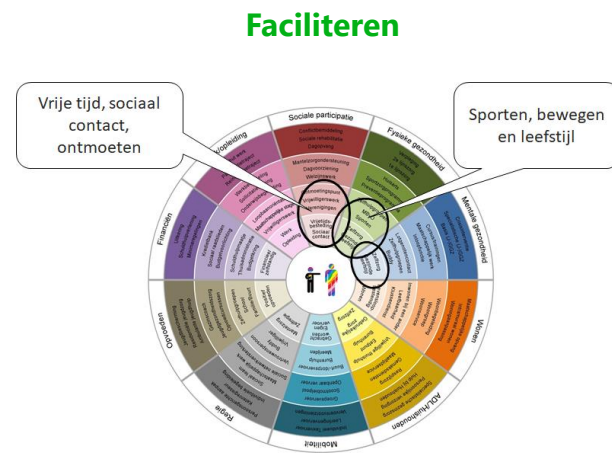
Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid

Dit is de opgave in de wijken en buurten waar grote groepen, kwetsbare en niet of minder vitale senioren woonachtig zijn. De kern van de opgave is de vitaliteit van de inwoners, voorkomen van vereenzaming, et cetera.



Samenhang en verbinding

Dit is de opgave als de sociale samenhang onder druk staat of te laag is. Bewegen, ontmoeten en versterking van sociale samenhang zijn de thema's.



Faciliteren

De maatschappelijke opgave in wijken die bovengemiddeld scoren, waar de inwoners zelfredzaam zijn, waar sprake is van sociale samenhang en problematiek met kinderen, jeugd en jongeren beperkt voorkomt. De opgave kenmerkt zich door het behouden van de goede uitgangspositie en faciliteren van de initiatieven van de inwoners. Een flink deel van de inwoners van Terwinselen is zelfredzaam en vitaal.



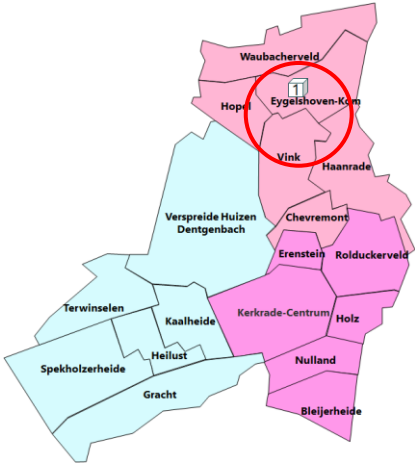
Socio-project

Socio-project, het verzorgingsgebied

VERZORGINGSGEBIED	Indirect				
	Direct Eygelshoven-Kom	Vink	Hoppel	Waubacherveld	Haanrade
Inwoners	2.105	2.540	2.245	1.035	1.995
0-15 jr	9,5%	13,2%	14,7%	11,6%	12,3%
15-25 jr	8,3%	9,6%	9,1%	7,2%	7,0%
25-45 jr	21,1%	22,6%	24,5%	21,3%	22,8%
45-65 jr	28,5%	34,1%	33,4%	30,0%	31,6%
65 e.o.	32,5%	20,5%	18,3%	30,0%	26,3%

De buurten binnen het verzorgingsgebied

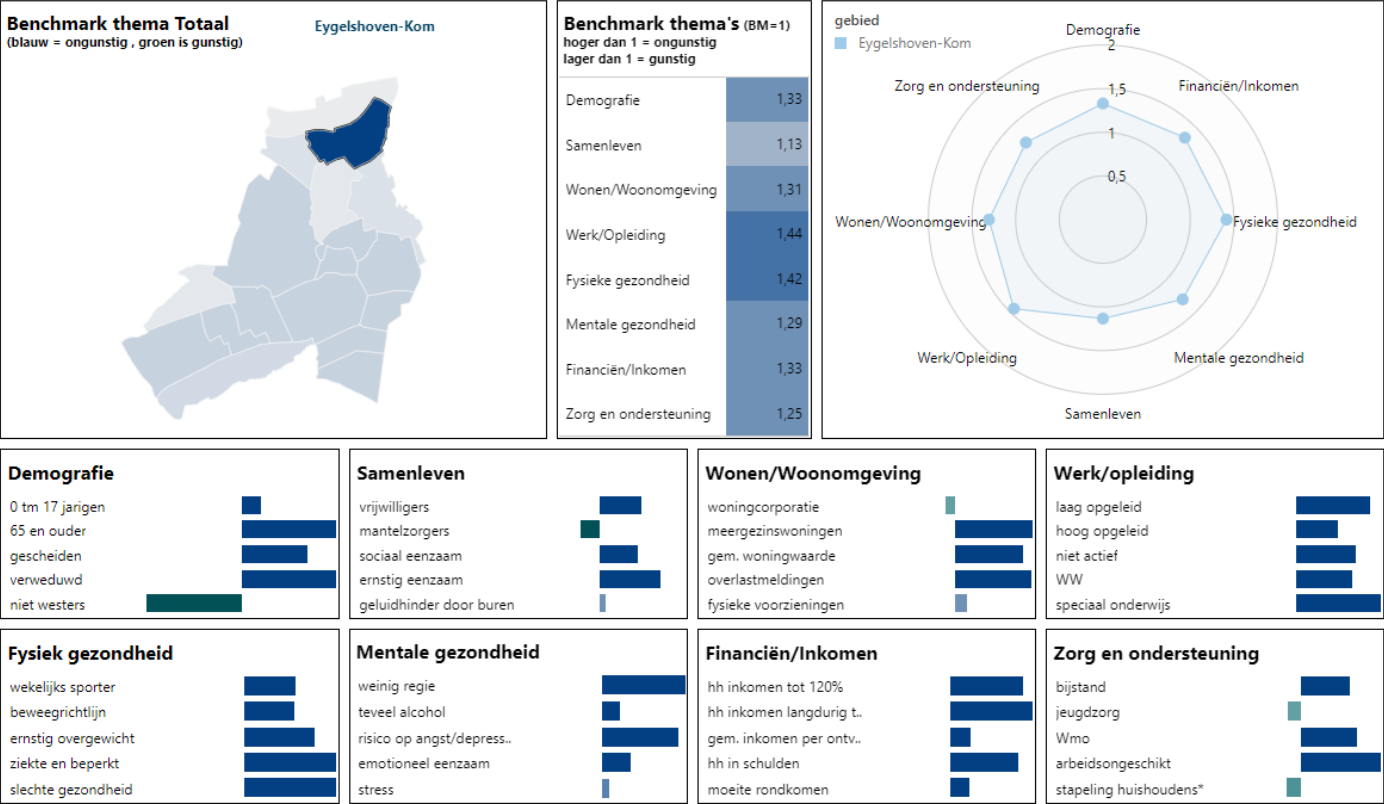
Het Socio-project ligt in het centrum van Eygelshoven-Kom, maar vervult ook een functie voor een deel van de inwoners van Vink, Hoppel, Waubacherveld en Haanrade. In de linkertabel treft u de inwonersaantallen en samenstelling van de bevolking aan van de buurten rondom het Socio-project.



Eygelshoven-Kom

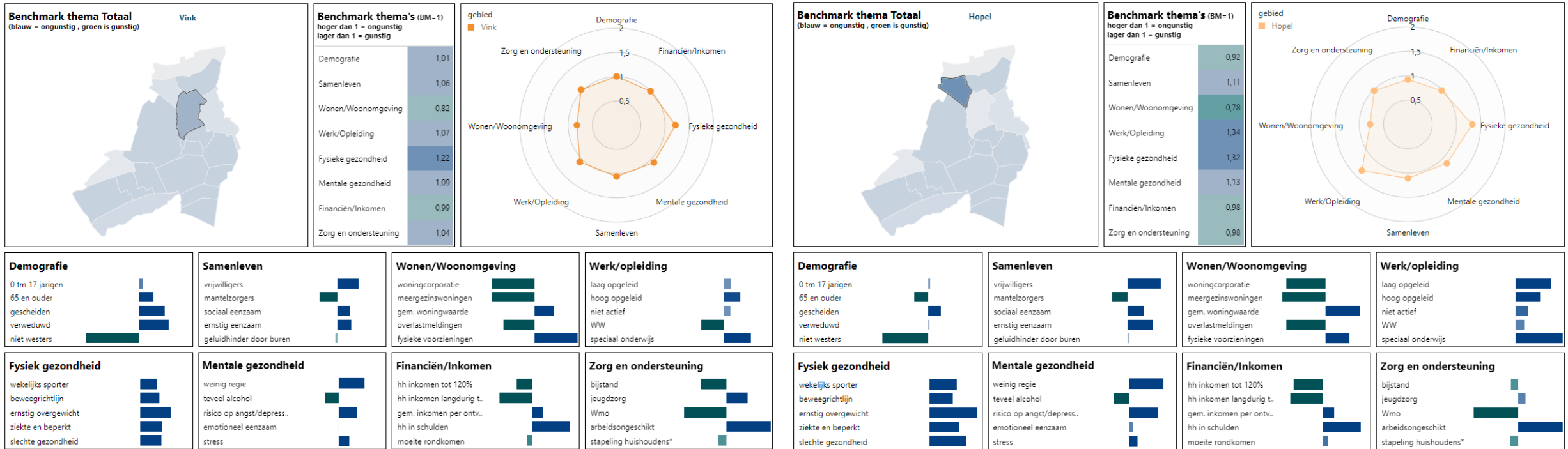
Het verzorgingsgebied van Socio-project kent meerdere gezichten.

Eygelshoven-Kom heeft een sociaal profiel zoals we dat in meerdere buurten van Kerkrade tegenkomen. Een grote groep senioren en een ongunstige situatie op het vlak van wonen, werk, gezondheid en inkomen. In deze buurt doet ook een relatief grote groep inwoners een beroep op professionele zorg- en hulpverlening.



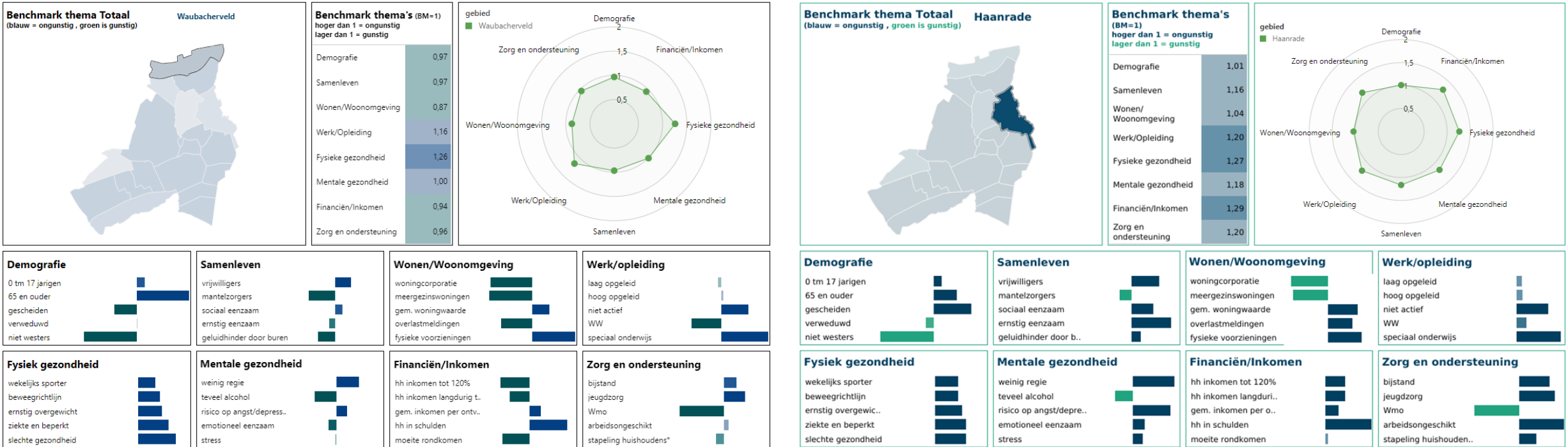
Socio-project, het verzorgingsgebied

De buurten
Onderstaand het profiel van twee buurten rondom Eygelshoven (Vink en Hopel).



Socio-project, het verzorgingsgebied

De buurten
Onderstaand het profiel van twee buurten rondom Eygelshoven (Waubacherveld en Haanrade).



Ook Waubacherveld en Haanrade hebben meer gunstige scores dan Eygelshoven. Waubacherveld scoort overigens beter dan Haanrade. Ook in deze buurten treffen we relatief grote groepen senioren aan.

Socio-project, de accommodatie

De accommodatie

De accommodatie Socio-project heeft een volledig andere opzet dan de andere 5 gemeenschapshuizen in Kerkrade. De accommodatie heeft de volgende kenmerken:

- **Omvang:** Socio-project is een grote accommodatie. Alhoewel bouwtekeningen/plattegronden niet voorhanden zijn, geldt dat de accommodatie vele duizenden vierkante meters beslaat. Alleen daarom al is het Socio-project van een andere orde.
- **Functies:** Socio-project vervult niet alleen de functie van gemeenschapshuis, maar nog vele andere functies. Onderdeel van het gebouw zijn:
 - Sportaccommodatie: Socio-project beschikt over een gymzaal en sportzaal (samenvoegbaar) die worden gebruikt voor sport (bewegingsonderwijs en verenigingen), maar ook voor maatschappelijke evenementen.
 - Commerciële voorzieningen: In het gebouw zijn een bistro en een kegelhal gevestigd. Deze voorzieningen worden geëxploiteerd door commerciële exploitanten, maar vervullen ook een functie voor verenigingen.
 - Bibliotheek: De accommodatie huisvest een vestiging van de bibliotheek.
 - Gemeente en maatschappelijke instellingen: Meerdere, afzonderlijke ruimten worden permanent verhuurd aan de gemeente (wijkpunt, wijkvergaderkantoor), Impuls (ouderensoos, jongerensoos, sociaal raadsliden en maatschappelijk werk), Meander, ruilwinkel, et cetera.
- In wezen is Socio-project, naast gemeenschapshuis, ook een voorzieningenverzamelgebouw voor alle dienstverlening in het Sociaal Domein.

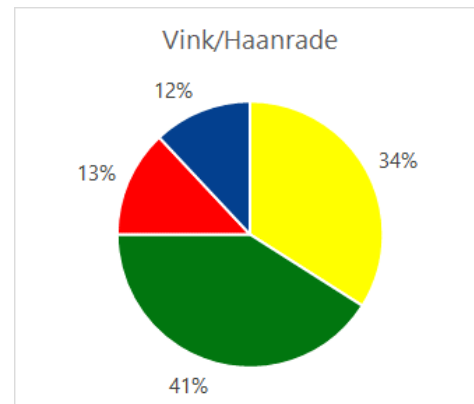
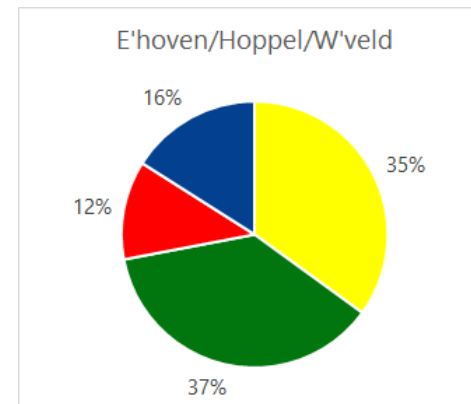
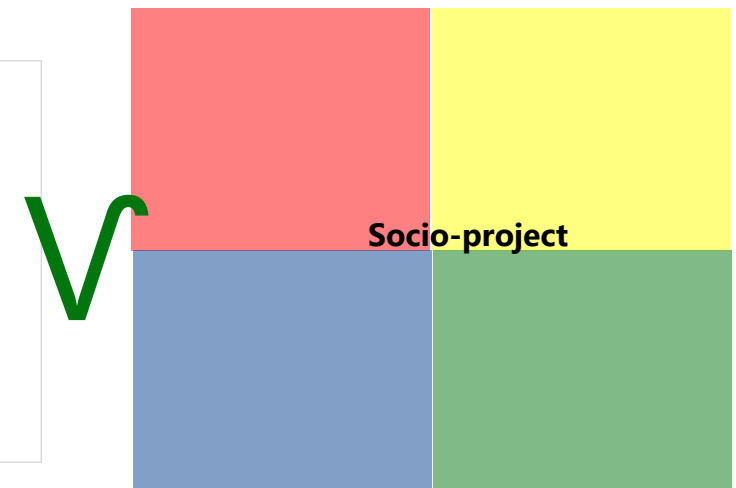
De accommodatie

Onderstaand het oordeel over het gebouw zelf. Daarbij is gelet op de capaciteit (is de accommodatie groot genoeg), de technische kwaliteit (wat is de technische toestand), de functionaliteit (is het gebouw geschikt voor de activiteiten die erin plaatsvinden) en de duurzaamheid.

ONDERWERP	ORDEEL (max 5 sterren)	TOELICHTING
Capaciteit	★★★★	Zeer royale accommodatie
Technische kwaliteit	★★★★	Voldoende/goed onderhouden gebouw.
Functionaliteit	★★★★	Alle maatschappelijke functies gebundeld in één voorzieningen-verzamelgebouw
Duurzaamheid	Onbekend	Onbekend

Leefstijlen

In de cirkeldiagrammen treft u de samenstelling van de bevolking aan naar leefstijlen van de buurten van het verzorgingsgebied van het Socio-project naar leefstijlen. In de rechterfiguur treft u de positionering aan van het Socio-project. Daaruit blijkt dat de accommodatie een relatief neutrale profilering heeft. Het Socio-project heeft in principe aantrekkingskracht op vrijwel alle inwoners uit het verzorgingsgebied.



Socio-project, de bezetting

De bezetting, kwantitatief

In de onderstaande tabel is de bezettingsgraad van het Socio-project per ruimte, per dagdeel en totaal weergegeven. Ook is de bezetting voorzien van een oordeel. Uit de tabel blijkt dat het Socio-project voldoende bezet is. Bij het berekenen van de bezettingsgraad is uitgegaan van 365 theoretische openingdagen per jaar.

Sport	Uren per jaar				Oordeel
Sporthal	2.027				Goed
Gymzaal	1.307				voldoende
Maatschappelijk	Ochtend	Middag	Avond	Totaal	Oordeel
Ruilwinkel	Al deze ruimten zijn permanent verhuurd aan exploitanten, maatschappelijke instellingen en vrijwilligersinitiatieven. Van al deze ruimten is het gebruik nauwkeurig in kaart gebracht. Vanuit het oogpunt van de stichting zijn deze ruimten permanent bezet. Voor dit project is van belang dat de gezamenlijke bezetting van deze ruimten voldoende tot goed is. Nog belangrijker, de bijdrage van deze ruimten aan de maatschappelijke opgave is groot.				
Ouderensoos					
Jongensoos The Dream					
Bibliotheek					
Bistro Socio					
Kegelhal Socio					
Hobbyclub					
Maatschappelijk Werk					
Wijkpunt gemeente					
Logopedie					
Meander					
Wijkvergaderkantoor					
Totaal					

> 2.000

> 1.200

De bezetting, toelichting

Het is van belang om bij de bezetting van Socio-project een nadere toelichting te geven. Het is al eerder vermeld, maar de accommodatie Socio-project is van een andere orde dan de andere 'gemeenschapshuizen' in Kerkrade. Een belangrijk kenmerk is de opzet van de accommodatie. Het gebouw bestaat uit meerdere voorzieningen, die voor een deel min of meer op zichzelf functioneren. Vele delen van het gebouw zijn verhuurd aan zelfstandige exploitanten, aan maatschappelijke instellingen of aan vrijwilligersinitiatieven. Deze 'huurders' maken exclusief gebruik van de betreffende ruimtes. Elk van de onderdelen heeft een maatschappelijke functie. De maatschappelijke functie van alle onderdelen tezamen is van grote betekenis voor de inwoners van het verzorgingsgebied.

Deze constructie vindt zijn oorsprong in de omvang van het gebouw. Destijds (50 jaar geleden) is het gebouw van functie veranderd (van kantoor naar maatschappelijke voorzieningen) en, gegeven de kenmerken van het gebouw, zijn onderdelen verhuurd voor diverse functies.

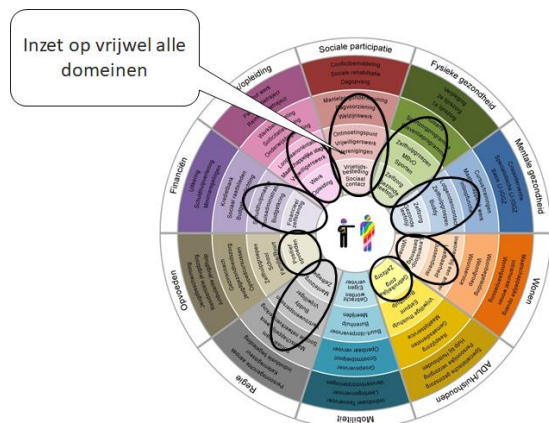
Een aantal van de – op zichzelf functionerende onderdelen – heeft een beperkte bezetting. Echter, alles bij elkaar opgeteld, is het gebruik van Socio-project ronduit groot. Het enige 'minpunt' is dat daar een zeer grote accommodatie tegenover staat. Anders gezegd, als een nieuwe accommodatie zou worden gerealiseerd, zou de maatschappelijke functie in een aanzienlijk kleiner gebouw gehuisvest kunnen worden. Dat is geen oordeel richting de gebruikers of de stichting die het gebouw beheert en exploiteert. Het is een gegeven dat voortkomt uit een besluit van 50 jaar geleden. Vanuit het oogpunt van de stichting is de omvang van de accommodatie een pluspunt. Het biedt meerdere pijlers voor een gezonde exploitatie van de accommodatie.

Socio-project, de maatschappelijke opgave

De bezetting, kwalitatief

Onderstaand onze interpretatie van de maatschappelijk opgave in Eygelshoven-Kom en Haanrade

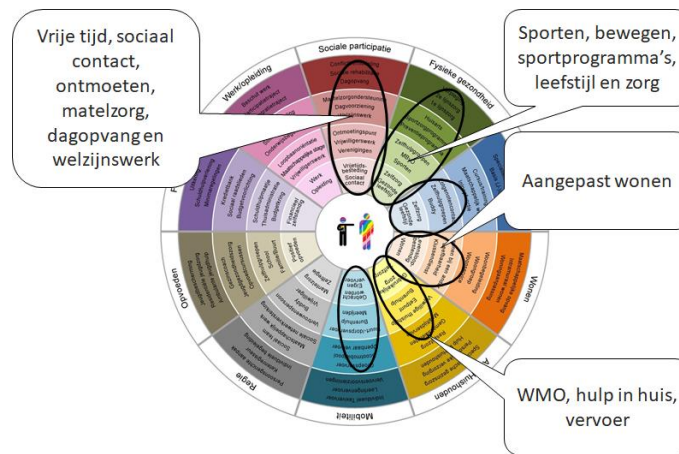
Activeren en participeren



Activeren en participeren

Dit is de opgave in de wijken en buurten waar sprake is van grote groepen kwetsbare inwoners. De opgave in deze buurten is veelzijdig en vereist inzet vanuit verschillende domeinen.

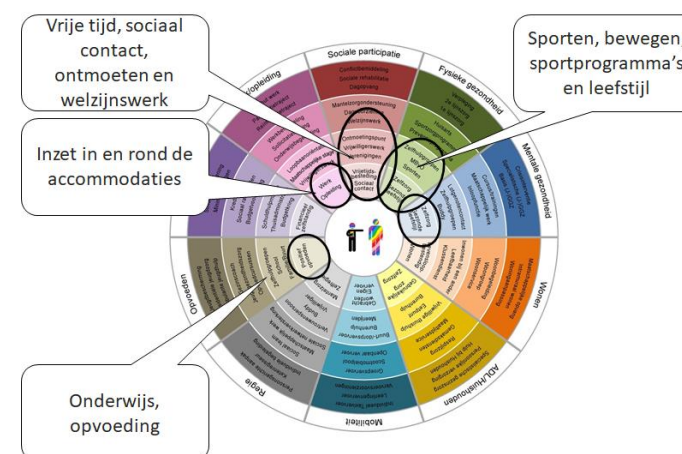
Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid



Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid

Dit is de opgave in de wijken en buurten waar grote groepen, kwetsbare en niet of minder vitale senioren woonachtig zijn. De kern van de opgave is de vitaliteit van de inwoners, voorkomen van vereenzaming, et cetera.

Samenhang en verbinden



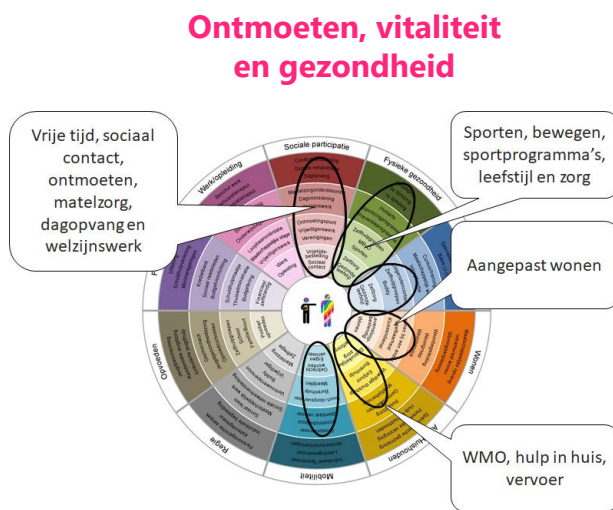
Samenhang en verbinding

Dit is de opgave als de sociale samenhang onder druk staat of te laag is. Bewegen, ontmoeten en versterking van sociale samenhang zijn de thema's.

Socio-project, de maatschappelijke opgave

De bezetting, kwalitatief

Onderstaand onze interpretatie van de maatschappelijke opgave in Vink, Hopel en Waubacherveld



Vink, Hopel en Waubacherveld

De maatschappelijke opgave in deze buurten typeren wij als volgt (in volgorde van belangrijkheid):

Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid

Dit is de opgave in de wijken en buurten waar grote groepen, kwetsbare en niet of minder vitale senioren woonachtig zijn. De kern van de opgave is de vitaliteit van de inwoners, voorkomen van vereenzaming, et cetera.



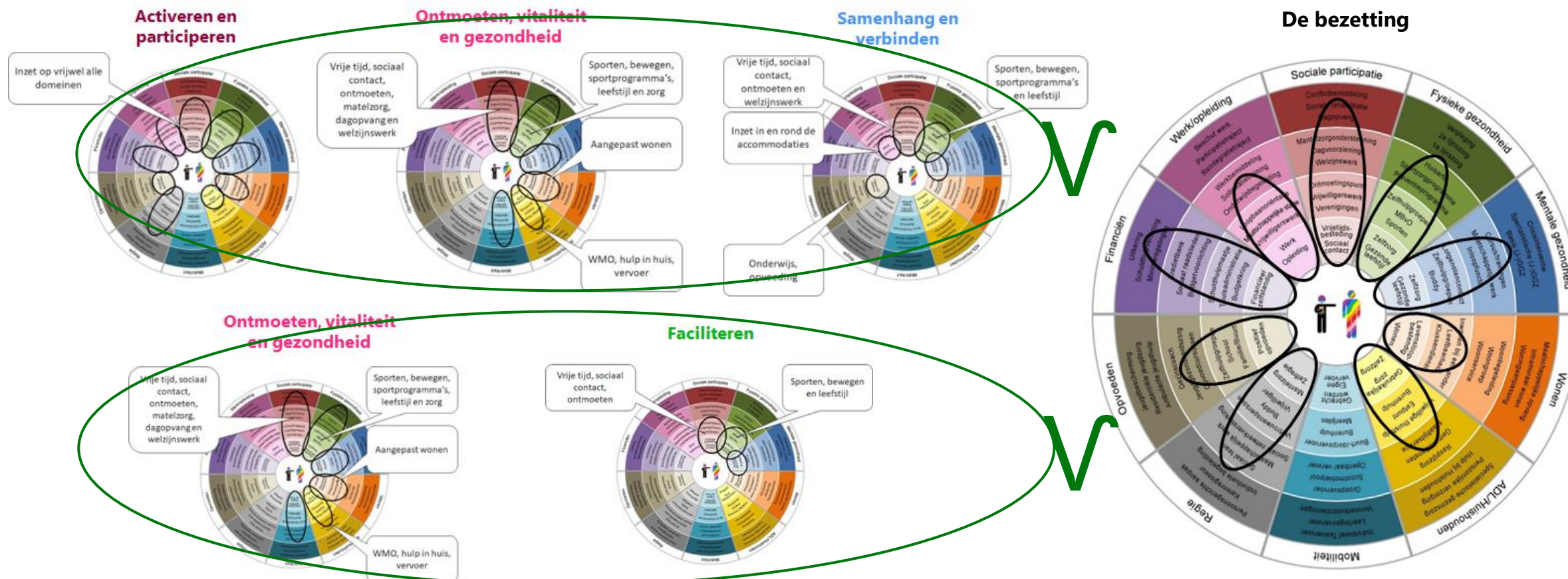
Faciliteren

De maatschappelijke opgave in wijken die bovengemiddeld scoren, waar de inwoners zelfredzaam zijn, waar sprake is van sociale samenhang en problematiek met kinderen, jeugd en jongeren beperkt voorkomt. De opgave kenmerkt zich door het behouden van de goede uitgangspositie en faciliteren van de initiatieven van de inwoners. Een deel van de inwoners van deze wijken is zelfredzaam en vitaal.

Socio-project, de bezetting versus maatschappelijke opgave

De bezetting, kwalitatief

Onderstaand de mate waarin de bezetting van het Socio-project in kwalitatieve zin overeenkomt met de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied.



Er is sprake van een welhaast perfecte 'match' tussen de bezetting van het Socio-project en de maatschappelijke opgave. Dit geldt zowel voor de opgave in Eygelshoven-Kom en Haanrade (links boven), als de opgave in Vink, Hopel en Waubacherveld (links onder).

Socio-project, beheer en exploitatie

Beheervorm

De beheervorm van het Socio-project laat zich als volgt kenmerken:

- Een stichting is eigenaar van het gebouw, volledig verantwoordelijk voor het eigenaarsbeheer en de dagelijkse gang van zaken in en rond de accommodatie. De stichting is volledig zelfstandig, zowel qua beleid als ook financieel.
- Deze stichting beheert en exploiteert een aantal ruimten in de accommodatie (sportzaal en gymzaal) en verhuurt de overige onderdelen aan verschillende partijen (commerciële exploitanten, maatschappelijke instellingen en vrijwilligersinitiatieven).
- Het stichtingsbestuur bestaat uit vrijwilligers, het dagelijkse beheer ligt bij betaalde professionals.
- De commerciële exploitanten (Bistro en Kegelhal) exploiteren voor eigen rekening en risico. Daarbij geldt dat deze exploitanten geen huurovereenkomst hebben afgesloten met de stichting, maar het recht hebben gekregen om de betreffende ruimten te exploiteren.

Stichtingsbestuur en manager zijn tevreden over deze constructie, die overigens al 50 jaar lang goed functioneert. Men ziet voor de voorzienbare toekomst geen problemen. Zorgen heeft men over de bibliotheek (onzekerheid over de continuïteit van huisvesting van de bibliotheek in Socio-project) en de kegelhal (exploitanten zijn op leeftijd en het zal (zeer) lastig worden om opvolgers te vinden).

Het oordeel

De beheer- en exploitatieopzet van het Socio-project is toekomstbestendig. Er is sprake van een goed functionerende constructie. Binnen deze constructie blijkt het al bijna 50 jaar mogelijk om – op een maatschappelijke manier – de accommodatie kostendekkend te beheren en te exploiteren.

In de onderstaande tabel de belangrijkste criteria waarop het oordeel is gevormd en de scores.

ONDERWERP	OORDEEL (max 5 sterren)
Toekomstbestendig	★★★★
Gericht op maatschappelijke opgave	★★★★
Participatie inwoners	★★★
Maatschappelijk rendement	★★★★
Financieel rendement	Onbekend

Socio-project, sterke en zwakke punten

Sterk

- Sterke maatschappelijke functie.
- Exploitatie zonder structurele directe gemeentelijke bijdrage.
- Alle activiteiten en dienstverlening binnen het Sociaal Domein onder één dak.
- Mix van verenigingsleven, vrijetijdsbesteding en maatschappelijke dienstverlening.
- Accommodatie lijkt goed onderhouden.

Zwak

- Zeer grote accommodatie
- Twijfels over de duurzaamheid
- Zorgen over continuïteit van huisvesting bibliotheek en kegelhal.

DE ACCOMMODATIE



CAPACITEIT

Overschot/tekort Evenwicht

FUNCTIES

Monofunctioneel Multifunctioneel

FUNCTIONALITEIT

Slecht Goed

TECHNISCHE KWALITEIT

Slecht Goed

DUURZAAMHEID

Label G Label A

GEBRUIK/BEZETTING



BEZETTINGSGRAAD

Slecht Zeer goed

MATCH MET MAATSCH OPGAVE

Geen match Volledige match

BEREIK EN BEZOEK

Laag Hoog

BEHEER EN EXPLOITATIE



TOEKOMSTBESTENDIG

Niet Volledig

GERICHT OP MAATSCH OPGAVE

Niet Volledig

PARTICIPATIE INWONERS

Klein Groot

MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT

Laag Hoog

EXPLOITATIERESULTATEN

Slecht Zeer goed

Bijlagen

Creating
better
places



Bijlage 1 Bronnen, definities en peildata

Afzonderlijk bijgevoegd

Bijlage 2 Leefstijlen

Mensen verschillen in de waarden en behoeften die ze hebben. Zo kiest de één voor een rustige woonomgeving buiten het centrum van de stad, terwijl de ander het liefst midden in de dynamische binnenstad woont. Ook vindt de één het belangrijk dat burens elkaar goed kennen en is de buurtbarbecue het hoogtepunt van het jaar, terwijl de ander dit vooral probeert te vermijden.

Dit verschil in leefstijlen heeft ook een grote invloed op de behoefte aan en het gebruik van gemeenschapshuizen. Binnen sommige leefstijlen is het wijk- of buurthuis een belangrijke voorziening en weet men de weg goed te vinden. Binnen andere leefstijlen zijn deze accommodaties voorzieningen waar je juist niet gezien wil worden.

Gemeenten kunnen daarom – bij de vaststelling van de behoefte aan accommodaties, het accommodatie-aanbod en de wijze van beheer – niet langer volstaan met uitgangspunten als de leeftijd, de opleiding of het inkomen van de inwoners van een wijk. Het vaststellen van de leefstijlen van de inwoners, verbijzonderd naar wijken, is een belangrijke verrijking van onderzoek naar een toekomstbestendig accommodatieaanbod.

Hospitality Group hanteert al jaren het werken met leefstijlen als een belangrijk aanvullend element bij het bepalen van de programmering en de meest passende wijze van beheer en exploitatie. Daarbij maken wij gebruik van de indeling naar leefstijlen die door SAMR is ontwikkeld. Zij onderscheiden de volgende vier 'leefstijlen/belevingswerelden':

- **De gele wereld, betrokkenheid en harmonie:** De gele wereld staat voor een groepsgerichte en extraverte instelling. Deze inwoners hechten veel waarde aan goede (gezellige) sociale contacten, zowel in de buurt waar men woont als op het werk. Men heeft een open instelling, voelt zich erg betrokken bij anderen en is altijd bereid om een ander te helpen. Harmonie en evenwicht zijn belangrijke drijfveren voor deze inwoners. Hierbij gaat het zowel om harmonie tussen burens als harmonie tussen werk en privé.

- **De groene wereld, geborgenheid en zekerheid:** De groene wereld is eveneens groepsgericht, maar is veel meer naar binnen gericht dan de gele wereld. Men leidt een rustig leven en beweegt zich in een kleine kring van familie, vrienden en/of burens waarmee men intensieve contacten heeft. De wereld is wat dat betreft niet erg groot voor de groenen. Men typeert zichzelf als kalm, rustig en serieus. Privacy is erg belangrijk; de groene consument trekt zich dan ook graag terug in de eigen woning. 'Doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg' zou een lijfspreuk kunnen zijn van de groene consument, die wars is van toeters en bellen.
- **De blauwe wereld, ambitie en controle:** In de blauwe wereld staat presteren centraal. Deze groep is over het algemeen zeer ambitieus en ziet een succesvolle carrière als een belangrijk doel in het leven. Hierbij maakt men gebruik van een tomeloze inzet, analytische capaciteiten en assertiviteit, maar ook bedachtzaamheid; beslissingen worden weloverwogen genomen. Mensen in de blauwe wereld zijn directief ingesteld; men houdt de touwtjes graag in handen.

Bijlage 2 Leefstijlen

- **De rode wereld, vrijheid en flexibiliteit:** Inwoners die tot de rode wereld horen, beschrijven zichzelf als intelligent, eigenzinnig en zelfbewust. De 'rode inwoner' is een inwoner met een vrije geest die vrijheid en onafhankelijkheid erg belangrijk vindt. Voor de rode wereld is er in het leven meer dan alleen werk, het gezin of de buurt. Genieten is een sleutelbegrip en een belangrijk onderscheid met de blauwe wereld. Voor 'blauw' zijn werk en carrière allesbepalend, terwijl 'rood' ook tijd wil inruimen voor culturele ontwikkeling en het maken van verre reizen. Vrijheid en flexibiliteit zijn in de werksituatie dan ook van grote waarde.

Op basis van deze leefstijlen heeft Hospitality Group, in het MFA Lab, de behoeftes aan accommodaties voor cultuur, sport en welzijn verder uitgewerkt en vertaald naar look & feel, programmering en beheer.

Behoeftes aan wijkaccommodaties vanuit verschillende leefstijlen (Bron: MFA Lab)

Vrijheid op maat. Je komt er op de fiets. Hip, trendy, industrieel, modern en kleurrijk. Educatie en zelfontplooiing centraal. Professioneel beheer. Gemaksdiensten. Lunch, tapas, wijntje. Niet groter dan nodig. Geen groepsdruk en/of sociale controle. Geen verplichtingen of commerciële uitstraling.

Members only. Je komt er (ook) met de auto. Design, architectuur, (gevestigde) kunst. Exclusief, lidmaatschap op voordracht. Professioneel beheer. Geen vrijwilligers. Diensten als fitness, wellness, check-up, lezingen. Netwerken en ontmoeten zijn belangrijk. Uitstraling van all inclusive. Club geeft prestige, status.

Voorziening is sterk wijkgericht, mix van doelgroepen, vooral 'gemeenschapsmensen'. Sfeer: gezellig, open, multiculti, informeel. Activiteiten: barbecue, kerstdiner, picknick, yoga, maar ook klaverjassen en bingo. Beheer: veel (samen) zelf doen, inzet mensen met handicap is OK. Baromzet maakt bepaalde zaken mogelijk, is dus financieel relevant. Zaalhuur met goede catering. Ruime openingstijden.

Voorziening is sterk buurtgericht. Vooral mensen uit eigen kring/cultuur, vooral gezinnen en ouderen. Sfeer: traditioneel, warm en huiselijk. Waarden: veiligheid, netheid, elkaar helpen. Activiteiten: biljarten, denksport, koersbal, bingo. Maar ook informatie, onderlinge dienstverlening. Beheer: vrijwilligers onder leiding van buurtwerker. Sterke verknoping met maatschappelijke dienstverleners.