

Notitie vanuit OOG als aanvulling van de kadernota betreffende gemeenschapsaccommodaties in Leudal.

Inleiding.

De werkgroep bestaande uit een viertal leden van OOG aangevuld met de twee gebiedsregisseurs en Spirato hebben op 9 mei een concept notitie opgesteld. Deze notitie is door de voorzitter van OOG uitgewerkt en geagendeerd voor de reguliere OOG bijeenkomst op dinsdag 31 mei in Grathem. Tijdens deze bijeenkomst heeft het concept, na wijzigingen en aanvullingen, een definitiever karakter gekregen. Spirato heeft dit concept verder uitgewerkt zodat het ter goedkeuring naar de leden van OOG kon. De leden hebben binnen een week een reactie kunnen sturen naar de voorzitter van OOG. Op 14 juni heeft de werkgroep de notitie van de laatste opmerkingen voorzien waarna Spirato e.e.a. in een definitieve versie heeft gezet.

Draagvlak.

Na enkele intensieve bijeenkomsten van de gezamenlijke besturen van de gemeenschapshuizen in Leudal zijn er een aantal gemeenschappelijke uitgangspunten geformuleerd. Het streven van de besturen verenigd in OOG is het realiseren van een grote mate van harmonisatie binnen de accommodaties. Alle zestien besturen hebben dit gemeenschappelijke doel onderschreven. Er is eveneens gekozen voor een proactieve en constructieve benadering van de materie. Er is kritisch gekeken naar de problematieken vanuit de gemeenschap, de accommodaties en de gemeente. Oog ziet het als uitermate noodzakelijk om de beschreven uitgangspunten integraal mee te nemen in de behandeling van de kadernota.

Discussiepunten voorafgaande aan het opstellen van de uitgangspunten.

Rapport rekenkamer mei 2014:

Kleine gemeenschapshuizen draaien voornamelijk goed. Grotere gemeenschapshuizen zijn gelet op de financiële situatie niet in staat bij te dragen aan de bezuinigingsoperatie van de gemeente.

Gemeente.

In elk dorp moet een ontmoetingsruimte zijn. Dit kan een Gemeenschapshuis maar ook een café of sportkantine zijn. Een ontmoetingsruimte moet draagvlak binnen de kern hebben. Eveneens dient deze plek een exploitatie zonder subsidie te hebben.

OOG.

Afgelopen jaren hebben de gemeenschapsaccommodaties al ruim bijgedragen aan de bezuinigingsoperaties door hun exploitatiebijdrage geminimaliseerd te zien worden. In het geheel van bezuinigingen dient dit meegewogen te worden.

Spirato:

De bezettingsgraad is niet van belang wanneer gemeenschapshuizen de jaarlijkse exploitatie rond krijgen (of dit met 100 of 1.000 bezoekers wordt gerealiseerd is niet relevant). Dit geldt eveneens voor andere parameters waarop een dreigende sluiting zou kunnen plaatsvinden. Een sluitende exploitatie door een creatief en progressief opererend bestuur is leidraad. Hierdoor ontstaat ook draagvlak binnen de gemeenschap.

Spirato:

Naast het feit dat er door de gemeente een aantal zaken opgepakt dienen te worden om te komen tot harmonisering van de accommodaties dienen de besturen ook de blik op de toekomst te richten en niet meer terug te vallen op “gedane zaken”.

Spirato.

Op dit moment lopen er onderhandelingen met Horeca Nederland inzake de horecavergunningen van gemeenschapshuizen.

Uitgangspunten betreffende het te voeren beleid door de gemeente t.a.v. de gemeenschapshuizen.

1. Het huidige eigendomsrecht mag geen discussie zijn bij het opstellen van beleid t.a.v. de gemeenschapshuizen. De gemeente gaat zich gedragen als economisch eigenaar van de accommodaties. Er dienen wel afspraken gemaakt te worden bij mogelijke verkoop van het vastgoed aan derden. Dit in relatie tot de staat van onderhoud en de gedane investeringen.
2. Er dient een huurder / verhuurder verhouding tussen de gemeente en de besturen van de accommodaties gecreëerd te worden. Uitgangspunt is dat lasten die normaliter thuishoren bij een verhuurder terecht komen bij de gemeente. Lasten die normaliter thuis horen bij de huurder dienen terecht te komen bij de Stichting of exploitant van het gemeenschapshuis. Kapitaalslasten en groot onderhoud blijven voor rekening van de gemeente. Huurpenningen staan in relatie tot de sociaal maatschappelijke taak. Er zijn voldoende modellen te vinden bij woningcorporaties die een heldere verdeling van de kosten in beeld brengen.
3. De gemeente geeft geen bijdrage meer in de exploitatie van de accommodaties. Een uitzondering zijn de gymzalen waar onevenredige lasten op drukken.
4. Er dient voor alle accommodaties een correcte en gelijke 0-meting plaats te vinden. Hieronder valt ook een update van de inventaris en inrichting naast het achterstallige klein onderhoud. Dit betekent dat alle gemeenschapshuizen gelijkwaardig (aan de maat) voorzien worden van inventaris en inrichting en goed onderhouden zijn opdat ze weer jaren vooruit kunnen. Daarna is een zelfstandige exploitatie mogelijk.
5. Mogelijkheid openhouden voor maatwerk.
Nadat er harmonisatie heeft plaats gevonden kan er gekeken worden waar maatwerk nodig is. De punten 1 t/m 4 dienen dus te zijn doorlopen en men moet blijk geven van gemeenschapszin en realiteitszin bij de besturen van desbetreffende gemeenschapshuizen. Maatwerk betreft altijd een individuele toetsing. Dit is een traject tussen het desbetreffende bestuur en de gemeente waarbij het gelijkheidsbeginsel in eerste instantie leidraad dient te zijn.

6. Horeca vergunning.
Door het wegvallen van de exploitatiebijdrage en het ontstaan van een huurder / verhuurder situatie zijn de verschillen met de reguliere horeca nagenoeg weggevallen. Dit kan dus een uitbreiding van de horecavergunning niet meer in weg staan. De gemeente is bezig met een wijziging van het bestemmingsplan om een volledige horecavergunning te kunnen/mogen verlenen. Accommodaties bepalen zelf of ze in aanmerking willen komen voor een volledige vergunning met alle rechten en plichten.
7. Vanuit de WMO scans is duidelijk dat de gemeenschapshuizen redelijk geschikt zijn en besturen van gemeenschapshuizen zijn bereid WMO activiteiten te faciliteren of te organiseren. De gemeente dient deze ontwikkeling te stimuleren en te faciliteren. Op die manier leveren ze een indirecte bijdrage aan een gezonde exploitatie.

Slot

Onder punt 4 word gesproken over een 0 - meting om te komen tot harmonisatie. Tijdens de laatste bijeenkomst zijn hier handen en voeten aangegeven. Genoemde meting bestaat uit de volgende stappen.

- Er dient een akkoord op de visie en strategie van OOG te komen.
- Er dient consensus te zijn voor het opstarten van de 0 - meting.
- Er dient een inventarisatie te komen van:
 - Achterstallig groot onderhoud.
 - Meer jaren onderhoud.
 - Klein dagelijks onderhoud.
 - Vervangingsinvesteringen van inventaris.
- Deze inventarisatie geeft inzicht in de te maken kosten op alle gebieden en dient uitgevoerd te worden conform de richtlijnen Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de NEN 2767. NEN 2767 is dé norm voor elke conditiemeting. Met een conditiemeting wordt de technische kwaliteit van het gebouw of de installatie objectief en eenduidig vastgelegd. Zo kunnen onderhoudsbudgetten worden onderbouwd en heeft u een helder instrument voor vastgoedbeheer in handen. Via Spirato kunnen dergelijke conditiemetingen volgens NEN 2767 zorgvuldig, onafhankelijk en betrouwbaar uitgevoerd worden.
- In combinatie met de beschikbare middelen kan er dan een discussie met de accommodaties plaats vinden waarbij heldere parameters en realiteitszin een grote rol spelen.

Als laatste hoopt de werkgroep samen met het gehele OOG dat deze bijdrage aan het opstellen van beleid voor gemeenschapsaccommodaties een stimulans zal zijn voor de beleidsmakers van de gemeente Leudal. Een burgerinitiatief wat past in deze tijd en wat door de besturen van de zestien accommodaties in gezamenlijkheid en met overtuiging is opgesteld. Noem het vernieuwend en uitdagend en bekijk het realistisch en positief.