

Openbaar

Zaaknummer: 58391

## Informatienota voor de Gemeenteraad

### Onderwerp: Resultaten uit geactualiseerde vitaliteitscans dorpshuizen en wijkcentrum gemeente Druten

#### Kernboodschap

#### Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
	Collegieprogramma "Druten daagt uit".
25-03-2021	Informatienota Vitaliteitscans dorpshuizen

#### Toelichting

In maart 2021 bent u middels een informatienota geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de vitaliteitscans die in 2019 en 2020 zijn uitgevoerd, als uitwerking van het Collegieprogramma "Druten daagt uit". In de informatienota is beschreven dat door de Corona-pandemie de situatie voor dorpshuizen dusdanig is gewijzigd, dat er eerst een actualiseringsslag op deze scans nodig is om een goed beeld te schetsen van de stand van zaken bij de dorpshuizen\*. Deze zijn inmiddels aangeleverd, en er is een ronde langs de dorpshuizen gemaakt om deze te bespreken.

\*Waar gesproken wordt over dorpshuizen, wordt tevens het wijkcentrum de Doorkijk en MFC d'n Bogerd bedoeld.

#### Hoe ging het met de dorpshuizen vóór de Corona-periode?

Bij de uitvoering van de vitaliteitscans in 2019 werd er per dorpshuis gekeken naar de parels, de aandachtspunten, de kansen en bedreigingen. Hier kwam een divers beeld naar voren, wat ook deels te maken heeft met de verschillende constructies van eigendom en beheer van de accommodaties.

De gemeenschapsvoorzieningen in de gemeente Druten zijn merendeels geprivatiseerd, behalve wijkcentrum de Doorkijk en het multifunctioneel centrum (MFC) d'n Bogerd. De relatie met de gemeente betreft vooral het buitenonderhoud (en het onderhoud aan de installaties) en is financieel van aard (het verstrekken van leningen of het privatiseren van de gymzaal). De gemeente heeft weinig tot geen inhoudelijk beleidsmatige bemoeienis met de gemeenschapsvoorzieningen. De voorzieningen zijn gewend hierin hun eigen verantwoordelijkheid te nemen en dragen deze naar tevredenheid. Een aantal besturen geven aan dat het gebouw gedateerd is, en dat men moeite heeft om vanuit de exploitatie te sparen voor gebouwaanpassingen/renovatie. Er zijn verschillen in het soort voorziening dat men is: de ene voorziening is meer gericht op verhuur van ruimtes en de horecafunctie, de andere gaat veel verder daarin en speelt een actieve rol in de maatschappelijke omgeving. MFC d'n Bogerd heeft een andere positie dan de dorpshuizen: hier concentreert men zich op educatie en cultuur, en heeft de accommodatie ook een regionale functie.

Parels die genoemd worden in de vitaliteitscans zijn bijvoorbeeld: een enthousiaste en ondernemende pachter, inzet pachter op het maatschappelijk vlak; in sommige dorpskernen de hoge graad van verenigingen die gebruik maken en deelnemen in het dorpshuis. Zorg dichtbij huis (huisvesting van zorgpartijen zoals fysiotherapie, logopedie, leefstijlcoach), aanbod van niet-verenigingsgebonden activiteiten (cursussen) haalt middengroep van 25-55 jaar binnen; de inzet van vrijwilligers bij verbouwing aan de accommodatie; het bieden van ruimte voor condoleancebijeenkomsten;

De exploitatieresultaten van de accommodaties zijn verschillend; de meeste accommodaties hebben een bescheiden positief resultaat, een enkele accommodatie leidt (beperkt) verlies. De administratie is zo ingericht dat men rekening houdt met de onderhoudstaken waar men verantwoordelijk voor is. De financiële positie van een aantal accommodaties is kwetsbaar: bij onverwachte tegenvallers is het moeilijk om te anticiperen zonder steun van buitenaf (bijvoorbeeld een gemeentelijke lening) of inzet van reserves die voor onderhoud bedoeld zijn.

Ter illustratie: twee dorpshuizen hebben in het recente verleden problemen met het beheer ondervonden. Er is daar sprake van een startende pachter. Voor het bestuur zijn dit moeilijke kwesties omdat de begroting van de eigendomsstichting of -vereniging weinig flexibiliteit kent. Eventuele extra investeringen in het beheer gaan al gauw ten koste van het onderhoud.

### **Aandachtspunten vanuit de vitaliteitscans:**

Er ontbreekt soms een duidelijke missie en visie, waardoor de besturen erg gefocust zijn op het gebouw (onderhoud of verbouwingen) en de financiën, en de beheerders op de horecafunctie (feesten en partijen) om voldoende inkomsten te kunnen genereren. Hiermee is er sprake van een weinig beleidsmatige aanpak binnen de accommodatie met betrekking tot de dorpshuisfunctie en het genereren van sociale activiteiten ter versterking van de leefbaarheid en de sociale cohesie. De persoonlijkheid en inzet van de beheerder bepaalt in belangrijke mate het succes van het dorpshuis, evenals het aantal "vaste" huurders dat men heeft. De bezettingsgraad is niet altijd optimaal, met een grote onderbezetting overdag. Er is geen beleidsinhoudelijk overleg met de gemeente. Meerdere dorpshuizen geven aan dat hun accommodatie gedateerd is en dat het lastig is om te reserveren voor een meer eigentijdse indeling en inrichting, of renovatie.

De dorpshuisfunctie is in de communicatie en marketing van de dorpshuizen soms onderbelicht, ook op de website. De website benadrukt dan vooral de horeca-faciliteit. In sommige gevallen is niet duidelijk wie de bestuursleden zijn, waar inwoners met initiatieven terecht kunnen. Ook kennen niet alle dorpshuizen een regulier gebruikersoverleg.

Voor de gemeente staan de grotendeels geprivatiseerde dorpshuizen op afstand. Alleen bij financiële problemen of noodzakelijke verbouwingen zit men met elkaar aan tafel, er is geen structureel overleg. De overleggen hebben vooral een financiële insteek. In een enkel geval wordt een inhoudelijke voorwaarde aan de lening verbonden. In de afgelopen jaren heeft de gemeente ook de gymzalen geprivatiseerd. Deze worden geschikt gehouden voor het bewegingsonderwijs (voorwaarde) en kunnen tevens aan verenigingen verhuurd worden of voor andere activiteiten. Ook hier zien we verschillen in de afspraken rondom de bekostiging van het onderhoud aan de gymzaal en van inspecties en vervanging van de gymmaterialen.

Ook maatschappelijke tendensen zorgen voor veranderingen in het gebruik van de accommodaties. Er is sprake van een vergrijzende bevolking, steeds minder mensen die zich committeren aan het verenigingsleven, grote feesten en partijen worden minder. Dorpshuizen zullen hierop in moeten spelen willen zij hun dorpshuis goed bezet houden.

Conclusie: de dorpshuizen functioneren op zich goed en zelfstandig, maar er zijn veel kansen die men nog kan benutten. Deze liggen meer op het inhoudelijk vlak van de leefbaarheid, de verbinding van inwoners met de accommodatie, behoefte- en doelgroepen-onderzoek om vandaaruit de sociale component te versterken. Waar geen gebruikersoverleg plaatsvindt, wordt aangeraden om dit op te gaan zetten; meer samenwerking met en tussen de verenigingen. Er is geen gemeentelijke accommodatiebeleid. Dit schept onduidelijkheid in de rol van de gemeente ten aanzien van de gebouwelijke component, maar ook inhoudelijk. Men heeft het gevoel dat de gemeente meer zou kunnen betekenen in bijvoorbeeld de verbinding met het sociaal domein en het versterken van de leefbaarheid en dat de gemeente hier meer op zou kunnen sturen/ondersteunen. Of meer gebruik gaat maken van de dorpshuizen in de uitvoering van het gemeentebestuur. Dit zou de financiële positie van de dorpshuizen kunnen versterken en de kwetsbaarheid verminderen.

Risico's ontstaan waar de accommodatie verouderd is of raakt en groot onderhoud alleen niet meer voldoende is om het gebouw in stand te houden.

### **Hoe kwamen de dorpshuizen door de Corona-periode?**

Als gevolg van de Corona-crisis moesten dorpshuizen in maart 2020 de deuren sluiten. In de zomer was er sprake van een beperkte openstelling, echter in het najaar 2020 moesten de dorpshuizen opnieuw de deuren sluiten. Pas recentelijk mochten de dorps- en buurthuizen weer open. De dorpshuizen zijn door wegvallende inkomsten vooral bezig geweest met het financieel overleven en het in stand houden van de voorziening, het behoud van hun beheerders en het behoud van hun verenigingen. Hierover stonden we als gemeente in contact met de dorpshuizen.

Bij aanvang van de Corona-crisis hebben de besturen van de dorpshuizen meermaals gezamenlijk overleg gevoerd, vooral m.b.t. de corona-situatie en het gezamenlijk benaderen van de gemeente hierover. Achteraf hebben meerdere besturen aangegeven deze samenwerking te waarderen.

Ondersteuning vanuit de gemeente in Corona-tijd:

1. In de eerste golf verstrekten we aan dorpshuizen een subsidie vanuit Provinciale middelen. Het bleek niet nodig om integraal alle dorpshuizen te ondersteunen. De subsidies werden verstrekt aan de besturen die aangaven in financiële problemen te komen, of die de beheerders moesten bijstaan door pacht en/of energielasten tijdelijk niet door te berekenen. De hoogte van de subsidie was afhankelijk van de geleden verliezen in relatie tot de exploitatie.
2. Alle dorpshuizen hebben een gymzaal die onder andere gebruikt wordt voor het bewegingsonderwijs van de basisscholen. Hoewel deze ook lange tijd hiervoor niet gebruikt mocht worden, zijn de vergoedingen geheel doorbetaald aan de dorpshuizen.
3. Voor de dorpshuizen die een gemeentelijke lening hebben werd de rente over 2020 kwijtgescholden en de aflossing op de lening opgeschort.
4. In februari 2021 besloot het college tot een subsidie voor de dorpshuizen gericht op het behoud en de ontwikkeling van de culturele functie. Deze was onderdeel

van de provinciale Coronamiddelen voor de culturele sector. Alle dorpshuizen (de besturen) ontvingen een bedrag ter hoogte van € 2.500.

5. Tevens werd een andere provinciale subsidie (de subsidieregeling COVID-19 Overbrugging Gemeenschapsvoorzieningen) ingezet voor het bevorderen van de actualisatie van de vitaliteitscans. Doel hiervan was dat de besturen zich actief gingen buigen over de periode na Corona, welke prioriteiten moet men wel of niet stellen? Kunnen we daarvoor de aanbevelingen uit de vitaliteitscans gebruiken, en welke aanbevelingen hebben nu voorrang? Op basis hiervan ontvangen alle besturen van de dorpshuizen een subsidie ter hoogte van € 3.800. In februari en maart 2021 zijn de prioriteiten besproken met de gemeente, tijdens een ronde die gemaakt werd langs de dorpshuizen. Dorpshuizen kunnen hun subsidie inzetten om hun geformuleerde ambities om te zetten in concrete acties en/of plannen (bijvoorbeeld door inschakeling van expertise van buitenaf).

Twee voorzieningen konden zonder de ondersteuning vanuit de provinciale middelen (genoemd onder punt 1) deze periode doorkomen. Eén dorpshuis vanwege de dagbesteding die gedurende de Corona-crisis door mocht gaan gecombineerd met creatief ondernemerschap van de pachter. De andere betrof het wijkcentrum de Doorkijk, dat niet geprivatiseerd is, en met de bestaande huur- en exploitatievergoeding niet in de gevarenzone kwam.

De beheerders hadden het echter wel moeilijk door alle inkomsten die wegvielen. Het werd moeilijk om de pacht en energielasten op te blijven brengen. Een aantal besturen heeft de keuze moeten maken om pacht- en energielasten tijdelijk niet in rekening te brengen bij hun pachter. De betreffende besturen stelden de gemeente op de hoogte van de keuzes die ze hierin maakten, zeker wanneer men de vrees had dat dit ten koste kon gaan van bijvoorbeeld reserveringen voor onderhoud of leidde tot negatieve exploitatieresultaten. Als gemeente hielden en houden we een vinger aan de pols, en monitoren we de financiële gevolgen middels de jaarverslagen die we van de besturen ontvangen.

Voor beheerders was het daarnaast mogelijk om een beroep te doen op inkomensondersteunende coronamaatregelen van het Rijk (TOZO). Ook werden zij geattendeerd op de regeling Tegemoetkoming Vaste Lasten en de TONK-regeling, die werden opengesteld.

### **Welke prioriteiten stellen de dorpshuizen om zo goed mogelijk te herstellen na sluiting als gevolg van Corona en verder uit te bouwen?**

In grote lijnen komen deze onderstaande thema's naar boven:

- Aandacht voor presentatie, communicatie en marketing (website).
- Versterken verbinding (nieuwe) inwoners - dorpshuis
- Leden en gebruikers betrekken bij de totstandkoming van een toekomstvisie
- Het versterken van de maatschappelijke functie
- Draagvlak creëren voor de uitvoering van nieuwe plannen en het vinden van financiering
- Verduurzaming: investeren in verduurzaming levert een besparing op in de exploitatielasten
- Gebouwaanpassingen (moderniseren, multifunctionaliteit en toegankelijkheid)

Tijdens alle gesprekken zaten we met zeer betrokken bestuurders om tafel, en bleek men zeker ideeën te hebben over waar men zich na Corona op wil focussen. Men heeft

behoefte aan enige zekerheid van de gemeente ten aanzien van de negatieve effecten van de Corona-maatregelen op het exploitatieresultaat, men verwacht verlies in 2021.

Voor dorpshuis 't Trefpunt werd bekend dat zij worden voorzien van zonnepanelen vanuit het project Uivermeertjes. Dit was een heel welkome verrassing, en zal het dorpshuis zeker helpen bij de toekomstige exploitatie.

Meerdere besturen geven aan zich zorgen te maken over de stand van het verenigingsleven na Corona. Behouden de verenigingen voldoende leden, zijn er (kleine) verenigingen of clubjes die in hun bestaan bedreigd worden? Kortom: keren alle huurders na Corona terug of vindt er kaalslag plaats? Hierbij maakt men zich vooral zorgen over verenigingen met een ledenbestand op leeftijd. Durft men straks weer volledig deel te nemen aan het sociale leven? Wat is het effect hiervan op de exploitatie? Kunnen beheerders in de nabije toekomst weer de volle pachtsom opbrengen?

Inmiddels zijn er door de gemeente nauwere contacten opgebouwd met de Leefbaarheidsalliantie Gelderland, Spectrum en via hen met de provincie Gelderland. Vanuit deze hoek zijn we in gesprek om te onderzoeken hoe zij de dorpshuizen kunnen ondersteunen in hun ambities. Het blijkt dat het provinciaal bestuur veel belang hecht aan de instandhouding en versterking van de leefbaarheid, het verenigingsleven en de positie van dorpshuizen. We zijn met de Leefbaarheidsalliantie in gesprek over een aantal initiatieven op dit gebied.

**Punten van aandacht:**

We zien in de gemeente Druten verschillende exploitatiemodellen bij de dorpshuizen.

- Geprivatiseerde dorpshuizen waarbij de verantwoordelijkheid voor het groot onderhoud van de buitenschil, onderhoud/vervanging installaties en het onderhoud van de gymzaal is afgekocht (Trefpunt, de Meent). Bij de Horst is het onderhoud aan de gymzaal ook afgekocht.
- Geprivatiseerde dorpshuizen waarbij de gemeente wel verantwoordelijk is voor het onderhoud aan de buitenschil en de installaties (de Lier, de Horst). Onderhoud van de gymzaal van de Lier valt onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid
- Wijkcentrum de Doorkijk: gemeentelijk eigendom waarbij gewerkt wordt met een huurbedrag en een exploitatiebijdrage, waarvan een netto-voordeel bij het wijkcentrum ligt. Onderhoud aan buitenzijde van het gebouw en aan de installaties ligt bij de gemeente, maar is een onderwerp van gesprek in het overleg tussen gemeente en bestuur van het wijkcentrum.
- MFC d'n Bogerd: multifunctionele accommodatie in gemeentelijk eigendom dat voor een symbolisch bedrag wordt verhuurd aan een beheerders stichting (SCAD), waarbij de exploitatie wordt uitgevoerd door d'n Bogerd BV. De gemeente is verantwoordelijk voor het groot onderhoud aan de buitenschil en aan de installaties.

Deze verschillen zijn historisch verklaarbaar, maar maken dat het beleid ten aanzien van de voorzieningen ad hoc en reactief is.

Uitdagingen op dit vlak zijn:

- het verhuurbeleid bij de verschillende accommodaties: pachtsom, huurprijzen, maatschappelijke versus particuliere verhuur, de wens van dorpshuizen om meer zorgpartijen te betrekken, verdeling huurinkomsten tussen stichting en beheerder. Is een beleidmatigere aanpak gewenst en kan dat leiden tot meer zekerheid in de exploitatieresultaten?

- bij wie ligt het initiatief om meer activiteiten binnen te halen? Dit is vaak op het niveau van de beheerder. Hiermee wordt een dorps huis erg afhankelijk van de prestaties van de beheerder. Welke rol kan het bestuur nemen? Hoe kan het bestuur hierin ondersteund worden?
- wat kan de gemeente betekenen in de verbinding met het lokaal welzijnsbeleid en het Sociaal Domein?
- verschillen in afspraken rondom eigendom, het buitenonderhoud en het onderhoud aan de installaties (tussen gemeente en bestuur): hoe willen we hiermee omgaan?
- verduurzaming en afspraken rondom de verdeling van de revenuen uit verminderde exploitatielasten
- wie is verantwoordelijk voor vervanging van het gebouw wanneer het gebouw aan het einde van de levensduur is? Hoe wordt de eigendomsconstructie bij nieuwbouw vormgegeven (gemeentelijk eigendom versus privatisering)
- het opstellen van een gemeentelijk accommodatiebeleid (strategische vooruitblik)

**Conclusies wanneer bovenstaande gerelateerd wordt aan de ambities uit het collegeprogramma:**

Uit de gesprekken met de besturen is gebleken dat er behoefte bestaat aan meer en structureel overleg met de gemeente. Ook staan de besturen open voor gezamenlijk onderling overleg. Deze zou gebruikt kunnen worden voor onderlinge kennisdeling, thematische verdieping, of het behalen van gezamenlijk voordeel (bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop).

De vitaliteitscans zijn uitgevoerd en bieden de besturen goede richtlijnen met betrekking tot de exploitatie en de ontwikkeling van nieuwe activiteiten.

Door Corona konden niet veel nieuwe initiatieven ontstaan, maar de actualisering van de vitaliteitscans geven aan dat men hier mee aan de slag gaat.

**Advies naar aanleiding van deze informatienota:**

We constateren verschillen in exploitatie- en beheerconstructies bij dorps huizen. Het opstellen van accommodatiebeleid zou de dorps huizen en de gemeente meer houvast bieden bij toekomstige uitdagingen en het gezamenlijk werken aan het behoud en het stimuleren van de leefbaarheid in de dorpskernen. De vitaliteitscans en de inzichten naar aanleiding van de Corona-periode maken duidelijk dat beleidsvorming ten aanzien van de dorps huizen wenselijk en nodig is.

Tevens is het dit jaar nog noodzakelijk om de financiële gevolgen van de Corona-crisis voor de dorps huizen te blijven monitoren. Meerdere dorps huizen geven reeds aan dat zij een tekort opbouwen in de lopende begroting, als gevolg van de sluiting van de voorziening gedurende het eerste half jaar van 2021.

**Communicatie**

De informatienota wordt tevens aan de besturen van de dorps huizen gestuurd.

**Uitvoering of Vervolgstappen**

De overleggen met de dorps huizen intensiveren en structureel maken.

Bestuurlijke samenwerking tussen de dorps huizen onderling stimuleren en hierbij de Leefbaarheidsalliantie Gelderland betrekken voor thematische verdieping.

De totale coronaschade in beeld brengen en bepalen of en in welke mate de gemeente hierin de dorps- en wijkcentra tegemoet kan komen..

Het opstellen van accommodatiebeleid in samenwerking en overleg met de dorps- en wijkcentra.

**Openbaar**

Zaaknummer: 58391

**Geheimhouding:**

Niet van toepassing