

Beleidsuitgangspunten gemeenschapshuizen

Gemeente Gemert-Bakel

Gemert-Bakel, februari 2025

Inhoud

1- Inleiding	p. 03
2- Beleidskader gemeenschapshuizen	p. 04
3- Definiëring	p. 07
4- Beleidsuitgangspunten	p. 08
a. Doelstelling gemeenschapshuis	p. 09
b. Beheer en exploitatie	p. 10
c. Ondernemerschap	p. 11
d. Eigendom	p. 13
e. Overleg en samenwerking	p. 13
5- Het vervolg	p. 15



1- Inleiding

Gemeente Gemert-Bakel heeft zeven kernen en in iedere kern bevindt zich een gemeenschapshuis. In een aantal kernen is het gemeenschapshuis onderdeel van een Multifunctionele Accommodatie (MFA). Het betreft MFA De Sprank in De Mortel, Gemeenschapshuis D'n Eik in De Rips, MFA de Schans in Milheeze, MFA De Dompelaar in Elsendorp, MFA Dorpshuis De Bron in Handel, het Parochiehuys in Bakel en Cultuurhuis De Eendracht in Gemert.

De gemeenschapshuizen worstelen met hun toekomst. De maatschappij verandert, verenigingen en vrijwilligers vergrijzen en het is niet gemakkelijk om de exploitatie ieder jaar weer rond te krijgen. Tegelijkertijd spelen de gemeenschapshuizen nog steeds een grote rol voor het behoud van de leefbaarheid in de kernen. Het is belangrijk dat de gemeenschapshuizen meegaan met de veranderingen en hierdoor toekomstbestendig zijn en blijven.

De laatste beleidsnotitie over gemeenschapshuizen in onze gemeente dateert 1999. Deze notitie is opgesteld om het gemeenschaps-huizenbeleid te harmoniseren na het samenvoegen van de gemeente Gemert en de gemeente Bakel en Milheeze in 1997.

In de afgelopen vijftientig jaar is er veel veranderd met betrekking tot de gemeenschapshuizen. Vier van de zeven gemeenschapshuizen zijn vervangen door multifunctionele accommodaties (hierna MFA), te weten De Dompelaar in Elsendorp, De Bron in Handel, de Sprank in De Mortel en De Schans in Milheeze. Daarnaast zijn er momenteel nog plannen in ontwikkeling voor een nieuw gemeenschapshuis in Bakel. Met de besturen van de MFA's zijn per locatie huur- en beheerovereenkomsten gesloten, waarin concrete afspraken zijn gemaakt over onder andere de bestemming, het gebruik, exploitatie en onderhoud.

Bij de overige gemeenschapshuizen is er doorgaans nog sprake van een gebruiksovereenkomst.

Hoewel de uitgangspunten van de beleidsnotitie uit 1999 nog steeds relevant zijn, is het gezien alle veranderingen belangrijk om de beleidsuitgangspunten te actualiseren. Met dit beleidsstuk geven we de gemeenschapshuizen duidelijkheid voor de toekomst en hoe de gemeente de rol en taken van het gemeenschapshuis ziet.

De uitgangspunten in dit stuk gaan over het maatschappelijk vastgoed en de exploitatie daarvan. Het is geen verenigings- of subsidiebeleid voor gebruikers van de gemeenschapshuizen.

De uitgangspunten zoals hierna worden geformuleerd zijn tot stand gekomen in overleg met de stichtingsbesturen van de gemeenschapshuizen. Deze vormen het kader. De uitvoering van deze uitgangspunten worden in nauw overleg met voornoemde besturen uitgewerkt in een uitvoeringsplan.



2- Beleidskader gemeenschapshuizen

2.1 Coalitieakkoord 2022 – 2026

De gemeentelijke betrokkenheid bij het reilen en zeilen van de gemeenschapshuizen staat niet op zichzelf, maar sluit aan bij het Coalitieakkoord 2022 – 2026 van de gemeente Gemert-Bakel. Het coalitieakkoord Samen Goed Doen beschrijft de ambities aan de hand van 19 bouwstenen. In bouwsteen 7 staat de ambitie met betrekking tot de MFA's beschreven:

Wat willen we samen: We maken verantwoordelijkheden met betrekking tot de MFA's helder en harmoniseren deze verder.

Wat gaan we samen goed doen: We hebben in elke kern een MFA. Het is belangrijk om afspraken te maken wie waarvoor verantwoordelijk is en daarin gelijkheid na te streven.

Onder de projecten Centrumplan Bakel en Centrumplan Milheeze staan de ambities voor de MFA's in deze kernen nog nader beschreven. Voor Bakel wordt de MFA verder uitgewerkt en wordt gestart met de uitvoering. Voor Milheeze wordt de planvorming verder afgerond en draagt het plan bij aan vernieuwing van de MFA en de gymzaal.

De ambities uit het Coalitieakkoord zijn verder uitgewerkt in vier programmalijnen. Voor de gemeenschapshuizen zijn de programmalijnen 'Vitale kernen' en 'Een stevige sociale basis' van belang.

2.2 Vitale Kernen

Uit de Programmalijn Vitale kernen:

De gemeente Gemert-Bakel wordt gekenmerkt door de zeven kerkdorpen. Dorpen met een sterke gemeenschapszin en betrokkenheid, maar met de uitdaging om de kerkdorpen nu en in de toekomst vitaal te houden. In Gemert-Bakel zijn de kernen vitaal vanuit hun eigen kracht en identiteit. Er is ruimte voor eigen initiatief wat betekent dat de dorpen, gebieden en gemeenschappen zich ieder op een eigen wijze ontwikkelen.

Om de kernen vitaal te houden is veel nodig. Een toekomstbestendige woningvoorraad, dagelijkse voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn en detailhandel, voldoende en passende werkgelegenheid, veiligheid en een goede bereikbaarheid. Daarnaast wordt ruimte gevraagd om te ondernemen, sporten, ontmoeten, recreëren en invulling te geven aan cultuur. Al deze factoren dragen bij aan de vitaliteit van de kernen.

Om te zorgen dat de zeven kerkdorpen ook in de toekomst vitaal blijven heeft het programma Vitale kernen een operationeel doel om een aantrekkelijkere woongemeente te worden. Één van de pijlers is 'De juiste voorziening op de juiste plek', met name voor wat betreft supermarkten, culturele voorzieningen, en scholen. De gemeenschapshuizen hebben een belangrijke rol onder de culturele voorzieningen. De juiste voorziening op de juiste plek draagt bij aan het woonplezier en de leefbaarheid van de dorpskern.

2.3 Stevige Sociale Basis

De gemeente Gemert-Bakel bestaat uit zeven kerkdorpen. Dorpen met een sterke gemeenschapszin en betrokkenheid, waarbij een stevige sociale basis belangrijk is.

Voorzieningen, waaronder de gemeenschapshuizen, hebben een belangrijke rol bij het ondersteunen en faciliteren van een stevige sociale basis. Een gemeenschapshuis biedt huisvesting voor verenigingen en groepen. Daarnaast biedt het ruimte voor activiteiten gericht op ontmoeten en ondersteunen, ontplooiën en ontspannen. Het zijn de plekken waar inwoners kunnen samenleven en meedoen en waar saamhorigheid ontstaat.

De gemeenschapshuizen spelen dus een belangrijke rol bij het realiseren van de gemeentelijke ambities. Een gemeenschapshuis wordt door de gemeente gezien als een **basisvoorziening** voor het welzijn van inwoners.

De gemeenschapshuizen zijn bij uitstek de plaats waar verenigingen onderdak vinden, waar inwoners elkaar ontmoeten, waar uiteenlopende maatschappelijke, educatieve, culturele en creatieve activiteiten plaatsvinden, waar volksfeesten zoals carnaval worden gevierd, waar groepen in de sfeer van belangenbehartiging vergaderen en waar nieuwe initiatieven ontstaan. Ze zijn, naast andere voorzieningen, belangrijk voor het welzijn van bewoners en de leefbaarheid in onze dorpen.

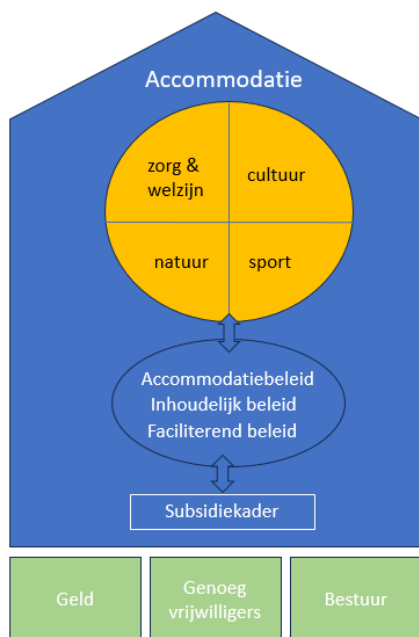
*Onder het begrip **Stevige sociale basis** verstaan we het geheel aan informele sociale verbanden (buurten, groepen, verenigingen, netwerken, gezinnen). Deze worden aangevuld en ondersteund vanuit de lokale overheid, organisaties, diensten en voorzieningen. Dit maakt het mogelijk dat inwoners de mogelijkheden hebben om te participeren in sociale relaties op een manier die hun welzijn, capaciteiten en individueel potentieel verbeterd.*

Een Stevige sociale basis is ook vrij toegankelijke formele en informele activiteiten en voorzieningen gericht op het elkaar ontmoeten en ondersteunen, ontplooiën en ontspannen die zorgen dat mensen kunnen samenleven en meedoen. Daarnaast gaat het versterken van de sociale basis over het omzien naar elkaar in de wijken, buurten en dorpen. En ook over het autonoom kunnen leiden van het leven met eigen regie en een netwerk vanuit die basis.



Naast deze beleidsnotitie is er meer beleid dat bijdraagt aan het realiseren van de visie uit het programma. Deze beleidstukken sluiten bij elkaar aan en versterken elkaar. Hoe ze zich tot elkaar verhouden is te zien op de afbeelding hieronder.

Beleidsstukken
versterking sociale basisstructuur



Accommodatiebeleid		
Maatschappelijk vastgoedbeleid	Regelt de visie op beheer en onderhoud van vastgoed in de gemeentelijke eigendom	Regelt niet de scholen en sportaccommodaties
Integraal Huisvestingsplan (IHP)	Regelt de opgave mbt onderwijshuisvesting (scholen inclusief ruimte gymonderwijs)	Regelt niet huisvesting kinderopvang
Vastgoedbeleid sport	Regelt de visie op de rol/verantwoordelijkheid van de gemeente bij beheer en onderhoud van binnen- en buitensportaccommodaties	Regelt niet de gymzalen in de MFA's (IHP)
Inhoudelijk beleid		
Cultuurbeleid	Regelt het stimuleren van cultuurparticipatie ter bevordering van leefbaarheid, creativiteit en welzijn	Regelt niet huisvesting (o.a. cultuurhuis) en regelt ook niet aan tradities gerelateerde activiteiten
Sportbeleid	Regelt hoe de gemeente sport kan faciliteren en stimuleren op basis van de behoefte en wat nodig is om gezondheidsdoelen te bereiken	Regelt niet de accommodaties
Natuurbeleid	Regelt de visie op het behoud, beheer en versterking van natuur en landschap in de gemeente en de rol/verantwoordelijkheid van de gemeente hierin	Regelt niet de accommodaties
Gemeenschapshuizenbeleid	Faciliteert de ruimte voor maatschappelijke organisaties en regelt de erkenning en beheer van de gemeenschapshuizen	Regelt niet onderhoud en beheer gebouw maar de exploitatie van de ruimte (o.a. verhuur, horeca)
Gezondheidsbeleid	Regelt de visie op het stimuleren van een vitalere samenleving	Regelt niet de accommodaties
Faciliterend beleid		
Vrijwilligersbeleid	Regelt de rol/verantwoordelijkheid van de gemeente in de organisatorische en administratieve ondersteuning van vrijwilligersorganisaties	Regelt niet inhoudelijke visie en activiteiten van de vrijwilligersorganisaties
Subsidieverordening	Regelt de spelregels voor subsidieaanvragen	Regelt niet hoeveel subsidie er voor welke activiteit mogelijk is. Dit is uitgewerkt in de subsidieregelingen

S u b s i d i e r e g e l i n g

2.4 Beleidsplan gebouwen 2017



Ook het Beleidsplan gebouwen 2017 bevat een aantal uitgangspunten, die van belang zijn voor de gemeenschapshuizen. Het beleidsplan betreft de gemeentelijke gebouwen. Dit is alle vastgoed, die wordt ingezet als huisvesting van gemeentelijke diensten en gesubsidieerde instellingen. Het vastgoed is geen doel op zich, maar een middel om doelstellingen te realiseren. De belangrijkste doelstelling is:

De gemeente biedt ruimte voor maatschappelijke doelen, waarin anderen niet voorzien. Waar mogelijk worden maatschappelijke doelen versterkt door clustering van gebruikers in onze gebouwen.

Maatschappelijk vastgoed is een gebouw:

- Waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd;
- Waarvan de exploitatie geheel of gedeeltelijk door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt;
- Waarin burgers en instellingen fysiek bij elkaar komen;
- Waar iedereen voor wie het bedoeld is toegang toe heeft.

De gemeenschapshuizen vallen onder de maatschappelijke kernaccommodaties: dit zijn de accommodaties waarin de maatschappelijke functies zijn geconcentreerd. Iedere kern heeft minimaal één zo'n gebouw.

Het maatschappelijk vastgoed is in 2016 al aangemerkt als maatschappelijk belang volgens de Wet Markt en Overheid. Hiermee is het mogelijk het gebouw onder de kostprijs beschikbaar te stellen.

3- Definiëring

Tijdens het voorbereidend onderzoek is gebleken dat in de gemeente Gemert-Bakel de termen MFA en gemeenschapshuis veelvuldig door elkaar worden gebruikt. Voor de reikwijdte van de beleidsuitgangspunten is het echter van belang om hier een duidelijk onderscheid in te maken. Op basis van het gemeenschapshuizenbeleid uit 1999 is er in 2014 een definitie toegevoegd aan de subsidieverordening van gemeenschapshuizen. Deze luidde:

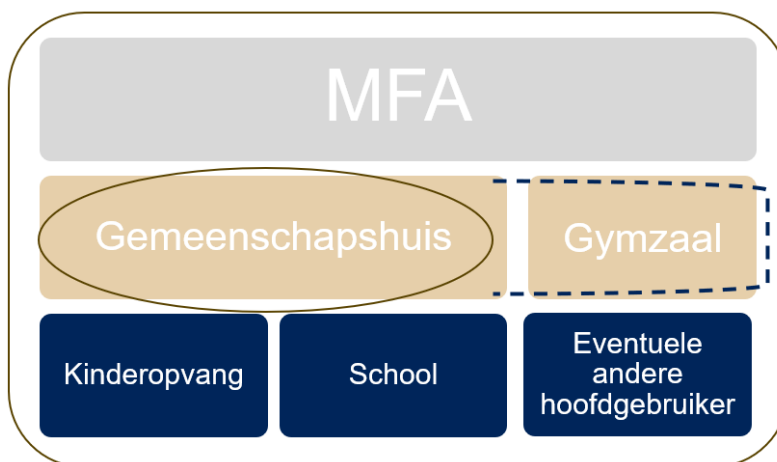
‘Gemeenschapshuis: door een stichting beheerd pand met een ruimte biedende functie, een ontmoetingsfunctie en een activiteitenfunctie, primair van sociaal-culturele aard en gewenst c.q. inhoud gegeven door bewoners en groepen van de gemeente.’

Deze definitie is grotendeels toepasbaar op de huidige situatie met betrekking tot de gemeenschapshuizen in onze gemeente. De nieuwe definitie voor deze beleidsuitgangspunten leunt daarom ook sterk op de vorige definitie. Sinds de harmonisatie van 1999 zijn alle gemeenschapshuizen eigendom geworden van de gemeente. Dit is opgenomen in de definitie. Daarnaast is er meer nadruk gelegd op de doelstelling van het gemeenschapshuis. De nieuwe definitie luidt:

‘Gemeenschapshuis: een pand of onderdeel van een pand dat eigendom is van de gemeente en beschikbaar gesteld voor een kern. Het gemeenschapshuis wordt beheerd door een stichting en heeft een ontmoetingsfunctie voor alle inwoners, een ruimte biedende functie aan verenigingen en andere maatschappelijke initiatieven en een activiteitenfunctie, primair van sociaal-culturele aard. Op deze manier vergroot het de levendigheid en vitaliteit van een kern.’

Daarnaast is er een definitie van MFA toegevoegd om het onderscheid te benadrukken:

‘MFA: een pand dat eigendom is van de gemeente waarin verschillende gebruikers zijn gehuisvest die multifunctioneel gebruik maken van elkaars ruimtes. Eén onderdeel van de MFA is altijd het gemeenschapshuis.’



Wat hieruit blijkt is dat een gemeenschapshuis een onderdeel kan zijn van de MFA, maar een gemeenschapshuis ook een opzichzelfstaand gebouw kan zijn. De beleidsuitgangspunten hebben betrekking op de gemeenschapshuizen en de bijbehorende gymzaal, ook in de MFA. De gymzaal valt onder het beheer van de stichting die ook aan de lat staat voor het beheer van het gemeenschapshuis.

4- Beleidsuitgangspunten

De beleidsuitgangspunten zijn in 5 thema's onderverdeeld: de doelstellingen van het gemeenschapshuis, beheer & exploitatie, ondernemerschap, eigendom en overleg & samenwerking.

4.1 Doelstellingen van het gemeenschapshuis

4.1.1 Voor en door de gemeenschap

Een gemeenschapshuis is bedoeld om de leefbaarheid in een kern te borgen en invulling te geven aan de behoeftes van de betreffende kern. Daarnaast kan een gemeenschapshuis alleen bestaan wanneer het gedragen wordt door de inwoners van die kern. Dit houdt in dat inwoners bereid zijn (bestuurlijke) verantwoordelijkheid op zich te nemen, beheer- en exploitatietaken uit te voeren, organisatorisch de handen uit de mouwen te steken en zorg te dragen voor (klein) onderhoud. En dat zij er ook daadwerkelijk gebruik van maken op een manier die passend is voor die betreffende kern.

4.1.2 Ontmoetingsfunctie voor alle inwoners

De gemeenschapshuizen hebben een ontmoetingsfunctie voor alle inwoners van een kern. Het streven van een gemeenschapshuis moet zijn dat het een warm welkom biedt aan de verschillende doelgroepen uit de kern, om hiermee de ontmoeting tussen deze doelgroepen en cohesie binnen een kern te vergroten. Dit betekent dat de gemeenschapshuizen laagdrempelig moeten zijn, zodat de gemeenschapshuizen een plek blijven waar mensen samenkomen en elkaar ontmoeten.

4.1.3 Ruimte bieden aan verenigingen en andere maatschappelijke initiatieven

Naast ontmoeting voor inwoners, bieden de gemeenschapshuizen ruimte aan verenigingen en groepen met een eigen programma van activiteiten op het gebied van recreatie, cultuur, educatie, sport en zorg. Verenigingen en andere maatschappelijke initiatieven, zoals bijvoorbeeld dagbesteding, zorgen voor een levendige samenleving, waar inwoners van een kern verbinding met elkaar kunnen vinden. Al deze verenigingen, of het nu gaat om grote of kleine verenigingen, moeten gebruik kunnen maken van de ruimtes in het gemeenschapshuis. Tegelijkertijd wordt hiermee ook ingespeeld op de ontmoetingsfunctie van het gemeenschapshuis.

4.1.4 Ruimte voor activiteiten van sociaal-culturele aard

Naast het bieden van ruimte voor verenigingen, biedt het gemeenschapshuis ook ruimte voor verschillende activiteiten van sociaal-culturele aard. Deze activiteiten zijn van essentieel belang om de levendigheid binnen een kern te behouden. Sociaal-culturele activiteiten zijn gericht op ontmoeting, educatie, creativiteit en cultuurbeleving. Ze dragen bij aan het versterken van sociale banden, de lokale identiteit, het vergroten van kennis en het bevorderen van culturele participatie. Hieronder valt een breed scala aan activiteiten, waarbij de enige voorwaarde is dat de activiteiten openbaar zijn.

4.1.5 Dorpsactiviteiten gaan boven niet-dorpse activiteiten en boven commerciële activiteiten

Gemeenschapshuizen zijn opgericht met als doel een plek te bieden voor de inwoners van het dorp. Dit uitgangspunt waarborgt dat het gemeenschapshuis primair beschikbaar blijft voor activiteiten die bijdragen aan de lokale gemeenschap en de kernfunctie van het gebouw ondersteunen. Het zorgt dat sociaal-culturele activiteiten niet worden verdrongen door commerciële activiteiten.

4.1.6 Gemeenschapshuizen zijn toegankelijk en inclusief



Om de functie van een gemeenschapshuis te kunnen borgen, moeten de huizen ook toegankelijk zijn. Deze toegankelijkheid heeft betrekking op meerdere punten:

1. Een gemeenschapshuis is fysiek toegankelijk voor iedereen;
2. Betaalbare tarieven: huurprijzen en consumptiekosten moeten laagdrempelig blijven, zodat iedereen gebruik kan maken van de voorzieningen. Daarnaast moet inloop mogelijk zijn, zonder dat hier kosten aan verbonden zijn;
3. Er is een uitnodigende sfeer. Iedereen, ongeacht achtergrond, leeftijd, geslacht, beperking of inkomen, moet zich welkom voelen;
4. Een gevarieerd programma, dat aansluit bij verschillende interesses en doelgroepen.

4.2 Beheer & exploitatie

4.2.1 De stichting draagt zorg voor beheer en exploitatie

Aan ieder gemeenschapshuis is een stichting verbonden die verantwoordelijk is voor het beheer en de exploitatie van het gemeenschapshuis. Beheer en exploitatie omvat in ieder geval de verantwoordelijkheid voor verhuur en ruimtegebruik, de (wettelijke) veiligheidsaspecten, onderhoud en vervanging inventaris, het klein- en dagelijks onderhoud, bepaalde onderdelen van het grootonderhoud (toegewezen volgens de demarcatielijst) en het overleggen van een sluitende exploitatie.

4.2.2 De opbrengst van verhuur en de verkoop van consumpties mag hiervoor worden ingezet

Het staat de stichtingen vrij om de ruimtes van het gemeenschapshuis en de gymzaal te verhuren aan derden. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

1. Dorpse activiteiten gaan boven niet-dorpse activiteiten en boven commerciële activiteiten;
2. Bewegingsonderwijs heeft voorrang op de verhuur van de gymzaal;
3. Er wordt een onderscheid gemaakt in maatschappelijke en commerciële verhuurprijzen.

De opbrengst van de verhuur, samen met de opbrengst van de consumpties, is voor de stichting van het gemeenschapshuis. Zij kunnen deze middelen naar eigen inzicht inzetten om een sluitende exploitatie te creëren.



4.2.3 De gemeente draagt via een subsidie bij aan de exploitatie

Om het belang van de gemeenschapshuizen binnen onze gemeente te onderstrepen, draagt de gemeente met een subsidie bij aan de exploitatie van het gemeenschapshuis. Onder de voorwaarde dat de stichtingsbesturen van de gemeenschapshuizen zorgdragen voor een goed beheer en goede (sluitende) exploitatie zoals hiervoor onder 4.2.1. staat vermeld, kan de stichting de te ontvangen subsidie naar eigen inzicht besteden. De stichting legt elk jaar door middel van een jaarrekening en een begroting voor het volgende jaar, rekening en verantwoording aan de gemeente af voor de besteding van deze subsidie. De wijze waarop de subsidie wordt berekend is terug te vinden in de subsidie regeling.

Daarnaast is er de mogelijkheid dat de gemeente aanvragen voor landelijke of provinciale subsidieregelingen, met het oog op verdere verduurzaming van het gebouw, faciliteert.

4.3 Ondernemerschap

4.3.1 De stichting heeft de vrijheid om eigen keuzes te maken

De besturen van de gemeenschapshuizen werken autonoom. Elke kern is uniek en het bestuur van de stichting weet het best wat er speelt in de kern en wat er nodig is. De stichting heeft om deze reden een grote mate van vrijheid wat betreft het beheer en exploitatie van het gemeenschapshuis. Zo bepaalt het stichtingsbestuur van het gemeenschapshuis zelf welke taken in eigen beheer worden uitgevoerd en welke taken worden uitbesteed. Voorwaarde hiervoor is dat het gemeenschapshuis voldoet aan de landelijke en lokale wet- en regelgeving en dat de financiën op orde zijn.



4.3.2 De stichting zorgt zelf voor een sluitende begroting

Het stichtingsbestuur is zelf verantwoordelijk voor het voeren van een goede financiële huishouding en het hebben van een sluitende exploitatie en begroting. Het stichtingsbestuur heeft ten opzichte van de gemeente een acute meldingsplicht op het moment dat zij voorziet dat de financiële huishouding van het gemeenschapshuis in het gedrang komt.

4.3.3 Uitgangspunt is paracommerciële horeca, maar maatwerk moet mogelijk zijn

Om te kunnen voldoen aan de doelstelling heeft elk gemeenschapshuis een horecavoorziening. Het stichtingsbestuur kan zelf bepalen hoe de horecavoorziening wordt ingericht en beheerd. Voorwaarde is wel dat het exploitatievoordeel van de horeca ingezet wordt voor de exploitatie en/of activiteiten van het gemeenschapshuis.

Het uitgangspunt voor gemeenschapshuizen is en blijft para commerciële horeca. Dat wil zeggen: niet-commerciële rechtspersonen zoals stichtingen of verenigingen, die zich in de eerste plaats richten op het stimuleren van activiteiten van recreatieve, sportieve en sociaal-culturele aard en waarvoor het uitbaten van horeca geen hoofdactiviteit is. Dit volgt ook uit de regels zoals deze zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Gemert – Bakel 2020 die betrekking hebben op schenktijden van para commerciële rechtspersonen en het type bijeenkomsten. In principe zijn bijeenkomsten van persoonlijke aard in deze localiteiten niet toegestaan, alhoewel er wel een ontheffingsmogelijkheid is.

Om oneerlijke concurrentie met reguliere horeca in de betreffende kernen te voorkomen en duidelijkheid te creëren voor alle partijen kunnen de stichtingsbesturen van de gemeenschapshuizen meerjarige afspraken met de horeca in de betreffende kern maken.

Een ontwikkeling die zich met name in de kleinere kernen laat zien, is dat de commerciële horeca daar verdwijnt. Dat betekent dat ten behoeve van het behoud van de leefbaarheid in die betreffende kern er afwijkende afspraken tussen het stichtingsbestuur, de plaatselijke horeca en de gemeente over de horecavoorziening in het gemeenschapshuis gemaakt kunnen worden.

4.3.4 Onderscheid tussen maatschappelijk en commercieel huurtarief

Het is belangrijk dat de hoogte van de huur geen drempel vormt voor gebruik van de ruimte in een gemeenschapshuis. Uitgangspunt is differentiatie naar gebruiker. Dit betekent dat het stichtingsbestuur aparte tarieven hanteert voor gebruikers uit de sociaal culturele sfeer enerzijds (maatschappelijk tarief) en voor overige (zakelijke) gebruikers anderzijds (commercieel tarief). Ook staat het stichtingsbestuur vrij om – met inachtneming van het bovenstaande – onderscheid te maken in huurtarieven voor vaste of incidentele gebruikers.



4.4 Eigendom

4.4.1 Panden zijn eigendom van de gemeente

De MFA's en het onroerend goed waarin de gemeenschapshuizen zijn gehuisvest zijn eigendom van de gemeente Gemert – Bakel. Het gebouw of gedeelte van de MFA wordt, na oplevering, beschikbaar gesteld aan het stichtingsbestuur van het gemeenschapshuis. Na afschrijving van het gebouw draagt de gemeente zorg voor vervanging van het gebouw. Kapitaalslasten (rente en afschrijving) zijn voor 100% voor rekening van de gemeente. Bovendien is de gemeente verantwoordelijk voor het gebruikersdeel van de OZB.

4.4.2 Onderhoud aan de buitenschil van het gebouw en de gebouw gebonden installaties zijn voor verantwoordelijkheid van de gemeente

De gemeente zorgt voor de uitvoering en financiering van de werkzaamheden aan de buitenschil van het gebouw en de gebouw gebonden installaties. Hiervoor heeft de gemeente een Meerjarenonderhoudsplan. Ook werkzaamheden in het kader van verduurzaming komen voor rekening van de gemeente. Het overig onderhoud wordt uitgevoerd door het gemeenschapshuis zelf. De verdeling van het onderhoud tussen gemeente en gemeenschapshuis is opgenomen in een demarcatielijst.

4.4.3 Om heldere afspraken te waarborgen, worden beheerovereenkomsten gesloten tussen stichting en gemeente

Met de stichtingsbesturen van alle gemeenschapshuizen wordt een huur-, een bruikleen of een gebruiksovereenkomst en eventueel een beheerovereenkomst afgesloten. Hierin staan concrete afspraken over onder andere de bestemming, het gebruik, exploitatie, belastingen, schade en aansprakelijkheid en het onderhoud. Deze uitgangspunten zijn een basis, de overeenkomsten zijn toegespitst op de specifieke situatie per kern en gemeenschapshuis. Hierdoor houden we rekening met de unieke situatie per kern.



4.5 Overleg & samenwerking

4.5.1 Binnen het gemeenschapshuis is een gebruiksoverleg

Besturen van de gemeenschapshuizen zoeken continu afstemming met gebruikers, vrijwilligers en anderen om vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar aan te laten sluiten en een zo efficiënt mogelijke exploitatie en bezettingsgraad te realiseren. Het bestuur is ook verantwoordelijk voor voldoende draagvlak onder de gebruikers van het gemeenschapshuis. De vorm waarin dit plaatsvindt is vrij aan de stichting.

4.5.2 Bestuurlijke overleggen met een gemeenschapshuis

Ten minste één maal per jaar vindt een bestuurlijk overleg plaats met (vertegenwoordigers van) het bestuur van het gemeenschapshuis. Vanuit de gemeente sluit de wethouder aan en een ondersteunend ambtenaar. Tijdens dit overleg staan, indien beschikbaar, in ieder geval de jaarrekening, het jaarverslag en de stand van zaken op de agenda.

4.5.3 Gesprekken met gemeenschapshuizen

De besturen van de gemeenschapshuizen overleggen periodiek met elkaar, minimaal één keer per jaar. De gemeente sluit ambtelijk en/of bestuurlijk aan. Om toekomstbestendige gemeenschapshuizen te realiseren, is het van belang dat de lijnen kort zijn en problemen tijdig worden aangekaart. De gemeente heeft hierin met name een faciliterende rol en het is aan de gemeenschapshuizen om bespreekpunten te agenderen. Daarnaast bieden deze overleggen een kans om informatie met elkaar uit te wisselen, zodat de gemeenschapshuizen kunnen leren van elkaar.

4.5.4 Communicatie met de gemeente

Tussen gemeente en stichtingsbesturen vindt er structureel overleg plaats. Dit betreft onder andere minimaal één keer per jaar een bestuurlijk overleg en minimaal twee keer per jaar ambtelijk overleg. Deze frequenties kunnen in onderling overleg aangepast worden, afhankelijk van de behoefte daartoe en welke zaken er op dat moment aan de orde zijn.

Wanneer het gebouwelijke zaken betreft die verband houden met het MJOP en / of onderhoudszaken, vindt er op afroep overleg plaats tussen het stichtingsbestuur en de afdeling gebouwenbeheer van onze gemeente via een vaste contactpersoon van de afdeling gebouwen beheer.

5- Het vervolg

Op basis van de gemeenschappelijk delers die bij alle gemeenschapshuizen aan de orde zijn, wordt een uitvoeringsplan opgesteld. Deze gemeenschappelijke delers zijn:

1. Financiën en exploitatie;
2. Paracommercie en ondernemerschap;
3. Communicatie;

Dit gebeurt in nauwe samenwerking met de betreffende stichtingsbesturen. Dit plan wordt jaarlijks gemonitord, per locatie geëvalueerd en – indien nodig – bijgesteld.