

Eindevaluatie verzelfstandiging

De Kwaker, De Pelikaan, De
Vuister en De Bovenkruier

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	blz. 3
1.1	De gevolgde werkwijze	
1.2	Wat eraan voorafging: Kaders van het verzelfstandigingsproces	
1.3	Ontwikkelingen vanaf 2008	
2.	De Kwaker	blz. 5
2.1	Informatie	
2.2	Bedrijfsvoering	
2.3	Financiën	
2.4	Proces	
2.5	Activiteiten	
2.6	Suggesties	
3.	De Pelikaan	blz. 7
3.1	Informatie	
3.2	Bedrijfsvoering	
3.3	Financiën	
3.4	Proces	
3.5	Activiteiten	
3.6	Suggesties	
4.	De Vuister	blz. 9
4.1	Informatie	
4.2	Bedrijfsvoering	
4.3	Financiën	
4.4	Proces	
4.5	Activiteiten	
4.6	Suggesties	
5.	De Bovenkruier	blz. 11
5.1	Informatie	
5.2	Bedrijfsvoering	
5.3	Financiën	
5.4	Proces	
5.5	Activiteiten	
5.6	Suggesties	
6.	Samenvatting aangedragen oplossingsrichtingen om exploitatie dekkend te krijgen	blz. 13
7.	Overige betrokkenen	blz. 14
7.1	Stichting Welsaen	
7.2	Corporaties: Parteon en Rochdale	
8.	Landelijke voorbeelden van ‘buurt’huizen in zelfbeheer	blz. 15
9.	Conclusies en aanbevelingen	blz. 17

1. Inleiding

Eind 2007 zijn belangrijke stappen gezet in het proces van de verzelfstandiging van dorpshuis De Kwaker en de buurtcentra De Pelikaan, De Vuister en De Bovenkruier. Aanleiding hiervoor was het raadsbesluit over de *Uitwerking welzijnsvisie 2005* en de in 2007 uitgevoerde evaluatie van deze uitwerking. In 2008 zijn stichtingen voor de buurtcentra opgericht en onder voorwaarden panden verkocht aan de woningbouwcorporaties Parteon en Rochdale.

Voor De Kwaker en De Pelikaan, die aan Parteon zijn verkocht, is bepaald dat Parteon voor vijf jaren in de exploitatietekorten van stichtingen voorziet. De financiële verzelfstandiging van De Kwaker en De Pelikaan zou op 1 januari 2013 een feit moeten zijn. Bij de herontwikkeling van de locatie De Pelikaan dient Parteon rekening te houden met de exploitatiemogelijkheden van het buurtcentrum. Voor De Vuister en De Bovenkruier is bepaald, dat de woningbouwcorporaties Parteon en Rochdale in overleg met de respectievelijke stichtingsbesturen, voldoende accommodatieruimte aanbieden voor wijkgebonden ontmoetingen en verenigingsactiviteiten, tegen een maatschappelijke huurprijs. De corporaties zijn verantwoordelijk voor het verdere beheer van deze panden en de daarin te huisvesten activiteiten. Hieraan is geen termijn gesteld.

Bij de vaststelling van het beleid middels bovengenoemde raadsbesluiten zijn evaluatiemomenten benoemd, waaronder een eindevaluatie op het moment van de geplande afronding van het verzelfstandigingsproces. Centrale vraag hierbij is of de verzelfstandiging is gerealiseerd.

1.1 De gevolgde werkwijze

Op basis van de *Uitwerking welzijnsvisie 2005* en het evaluatiemoment 2007 is het proces naar de verzelfstandiging beschreven in termen van de vooraf gemaakte afspraken: de kaders. Vervolgens is een vragenlijst opgesteld als leidraad –protocol- voor afname van de interviews. Vervolgens is contact gezocht met de betrokken beheerstichtingen, wijkoverleggen, woningbouwcorporaties, Welsaen en –vanuit de gemeente- wijkmanagers: de te interviewen informanten. Tot slot is referentiemateriaal gezocht en bestudeerd, in de vorm van min of meer vergelijkbare projecten in Utrecht en Amsterdam.

Kernpunten ten behoeve van de informatieverzameling

Hoe ziet de **bedrijfsvoering** eruit (daadkracht bestuur, inzet voldoende vrijwilligers, voldoende bezetting en draagvlak in de wijk)?

Financiën. Hoe zien de meerjarenbegrotingen eruit en wat is in deze gerealiseerd (qua uitgangspunten en cijfers)? Wat is niet gerealiseerd, waarom niet en wat zijn de grootste knelpunten? Daarnaast is ook gekeken naar het **proces**. In dat kader is o.a. onderzocht welke afspraken zijn gemaakt tussen beheerstichting, woningbouwcorporatie en gemeente en of de partijen zich hieraan hebben gehouden? Wie speelt welke rol?

Bovendien is onderzocht of de activiteiten die momenteel plaatsvinden in de buurtcentra passen binnen de **activiteiten** van de gemeente (jeugd 0-19, vangnet 19-69 en ouderen 69+ en mensen met een handicap) uit de Welzijnsvisie 'Welzijn Zaanstad, een nieuw perspectief' (2005).

Tot slot zijn per buurtcentrum **suggesties** verzameld ter reductie/opheffing van de exploitatietekorten.

De notitie eindigt met conclusies en aanbevelingen.

1.2 Wat eraan voorafging: Kaders van het verzelfstandigingsproces

Bron: *Uitwerking Welzijnsvisie 2005*

Op 21 juli 2005 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitwerking van de welzijnsvisie en de daarin voorgestelde verkoop en doorstart van dorpshuis de Kwaker en buurtcentra De Pelikaan, De Vuister en De Bovenkruier. Beoogd werd voortzetting van de vier buurtcentra mogelijk te maken, zonder structurele financiering door de gemeente. Met de verkoop –tegen boekwaarde¹- van de panden aan woningcorporaties Parteon en Rochdale werd dit mogelijk geacht.

Voorwaarde bij de verkoop: Parteon en Rochdale zouden met de aankoop het recht verwerven om de locaties te mogen herontwikkelen² onder de voorwaarde dat zij voor, tijdens en na de

¹ Hoewel de verkoop van de panden circa 1,8 miljoen meer zou kunnen opbrengen dan de boekwaarde, zou de eenmalige opbrengst nooit kunnen opwegen tegen het structurele voordeel op de gemeentelijke begroting. Om die reden heeft de gemeenteraad met dit voorstel ingestemd.

² Met uitzondering van De Kwaker, omdat het op deze locatie niet mogelijk is vanwege hoogspanningsmasten.

herontwikkeling³ het accommoderen van activiteiten in het kader van ontmoeting en verenigingen mogelijk blijven maken, tegen een maatschappelijke huurprijs.

Bron: Evaluatiemoment 2007

Bij de evaluatie van de Uitwerking welzijnsvisie, in 2007, is geconcludeerd dat de verzelfstandiging van De Kwaker en De Pelikaan kansrijk leek, en dat er bij de toekomstige partners (beheerstichtingen en Parteon) voldoende basis was om met elkaar structurele afspraken te maken over het accommoderen en beheren van buurtcentra.

Voor wat betreft De Vuister en De Bovenkruier leek verzelfstandiging aanvankelijk niet haalbaar: de vorming van beheerstichtingen bijvoorbeeld, kwam nauwelijks van de grond. Parteon en Rochdale lieten echter blijken wél mogelijkheden te zien om voor, tijdens en na de herontwikkeling een buurtcentrum-/ontmoetingsplekfunctie van minimaal 300 m2 tegen een maatschappelijke huurprijs aan te bieden.

Bij de verkoop van de locaties hebben de vrijwilligersbesturen en de corporaties de taak op zich genomen om in vijf jaar (2008-2012) toe te werken naar een zelfstandig te exploiteren buurtcentrum met een ontmoetingsfunctie voor de wijk.

1.3 Ontwikkelingen vanaf 2008

Situatie 1 januari 2008

De panden van De Kwaker en De Pelikaan zijn verkocht aan Parteon. Het beheer en exploitatie is overgenomen door opgerichte beheerstichtingen, Parteon sluit met hen huurovereenkomsten af en neemt voor de eerste vijf jaar de exploitatietekorten voor haar rekening genomen.

Het pand van De Vuister is eveneens verkocht aan Parteon. Rochdale werd eigenaar van het pand van de Bovenkruier. Het beheer van deze panden is echter voortgezet door de corporaties, in overleg met de stichtingsbesturen van genoemde buurtcentra. De corporaties zijn hiermee verantwoordelijk geworden voor het verdere beheer van de panden en de daarin te huisvesten activiteiten.

In alle koopovereenkomsten is een bepaling opgenomen, waarbij de koper de verplichting is opgelegd om voor, tijdens en na de herontwikkeling van de locatie voldoende accommodatieruimte voor wijkgebonden ontmoetingen en verenigingsactiviteiten aan te bieden tegen een maatschappelijke huurprijs. De ruimte dient minimaal 300 m2 te bedragen en de huurprijs maximaal € 85 m2 (prijsspeil 2007).

Situatie december 2011-april 2012

De besturen van dorpshuis De Kwaker en de buurtcentra De Pelikaan en De Vuister hebben in december 2011 in een gesprek met wethouder C. Noom aangegeven, dat de periode van 5 jaar sinds de verzelfstandiging te kort was om te komen tot een sluitende exploitatie. In dat gesprek heeft de wethouder geadviseerd eerst met Parteon te gaan praten.

In april 2012 hebben de besturen tijdens een vervolgspraak aangegeven dat het overleg met Parteon heeft geleid tot de toezegging van 50% reductie op de huren voor de komende 5 jaar (2013-2017). In datzelfde gesprek is aangegeven dat hiermee echter slechts de helft van het tekort van De Kwaker en De Pelikaan is opgelost. Onderhavige evaluatie moet aantonen of er nieuwe financiële bronnen kunnen worden aangeboord, zodanig dat op basis hiervan een succesvolle verzelfstandiging kan worden bereikt.

In de volgende hoofdstukken worden de bevindingen per locatie behandeld.

³ Herontwikkeling van de locaties heeft tot op heden, vanwege de gewijzigde marktomstandigheden, nog niet plaatsgevonden.

2. De Kwaker, J.J. Allanstraat 127, 1551 RC Westzaan

2.1 Informanten

Er zijn gesprekken gevoerd met het stichtingsbestuur en met de wijkmanager. Wijkorganisatie Dorpscontact Westzaan is niet ingegaan op het verzoek voor een gesprek.

2.2 Bedrijfsvoering

De Kwaker beschikt over een daadkrachtig, goed functionerend vijfkoppig stichtingsbestuur waarin weinig wisselingen plaatsvinden en over nog zo'n 40 mensen die concrete taken en klussen op zich hebben willen nemen, maar geen organisatorische⁴. Daarnaast huurt de beheerstichting twee ZZP'ers in voor het beheer van het dorps huis.

Het draagvlak voor De Kwaker is groot; 80-90% van de Westzaners worden bereikt. Het dorps huis wordt bovendien gesteund door de Stichting Vrienden van de Kwaker⁵.

Met verenigingen/stichtingen zijn vaste gebruikersovereenkomsten afgesloten. De gemiddelde bezettingsgraad van de ruimtes is 75 % (gebaseerd op 21 dagdelen) en vrij stabiel gedurende de jaren 2008-2011.

De Kwaker is door de week open, wanneer dat nodig is en af en toe in het weekend.

De organisatie van De Kwaker in het kort				
	Bestuur	Vrijwilligers	Bezetting	Draagvlak
De Kwaker	5 bestuurleden, continuïteit (zie voetnoot 5)	40 à 45 (vrij constant)	75 % (stabiel)	Bereikt 80 – 90% Westzaners; 650 bezoekers per week

2.3 Financiën

Bij de start werd door Welsaen berekend dat er een tekort zou zijn van € 86.000. Hiervan uitgaande was voor de periode 2008-2013 een begrotingstekort van € 65.000 per jaar voorzien. In 2008 werd een tekort van € 66.000 gerealiseerd.

De meerjarenbegroting 2013-2015 laat een, zij het afnemend, tekort zien van € 23.250 in 2013 tot 16.750 in 2015.⁶

Het financieel beleid van De Kwaker is erop gericht uitgaven te beperken en inkomsten te verhogen. Een en ander wordt tot stand gebracht met behulp van vrijwilligers.

De afgelopen jaren zijn de onkosten teruggebracht door o.a. te veranderen van energieleverancier. Inkomsten werden gegenereerd door het organiseren van meer activiteiten, zoals kermis en cursussen.

Voor de komende jaren is gekeken naar het verlagen van de kosten door verdergaande terugdringing van energiekosten⁷. Daarnaast wordt de mogelijkheid onderzocht VMBO-leerlingen in te zetten bij onderhoud aan het gebouw. Ter verhoging van de inkomsten wordt gedacht aan uitbreiding van activiteiten en faciliteiten.

2.4. Proces: afspraken (partijen, nagekomen), wie welke rol

De beheerstichting heeft jaarlijks overleg met Parteon gehad. Hierbij zijn de jaarrekening bekeken, afspraken gemaakt en eventueel bijgesteld. Zo is, bijvoorbeeld, de huurovereenkomst gewijzigd. In de periode 2008-2012 was de huurprijs € 63,17 per m2 vast voor 5 jaar. Vanaf 2013 gaat een nieuw huurcontract in voor een periode van 5 jaar (met de optie voor verlenging met nog eens 5 jaar). De gereduceerde huurprijs is € 31,50 per m2 en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Welsaen huurt ruimte van De Kwaker voor haar activiteiten.

De beheerstichtingen van De Kwaker en die van De Pelikaan hebben contact met elkaar gezocht. Ze wisselen, bijvoorbeeld, ideeën uit over mogelijkheden tot kostenreductie. De beheerstichting van De Vuister heeft zich later bij hen aangesloten.

⁴ Dit laatste kan betekenen dat het vinden van opvolgers voor aftredende bestuursleden niet gemakkelijk zal zijn.

⁵ Doel van de stichting Vrienden van de Kwaker is een bijdrage te leveren aan de instandhouding van de Kwaker. Ruim 300 donateurs en een groot aantal bedrijven ondersteunen de stichting bij dit doel. Vrienden van de Kwaker heeft de afgelopen 14 jaar voor ruim € 60.000 bijgedragen aan het verfraaien en verbeteren van het dorps huis.

⁶ Inclusief de toegezegde huurverlaging van Parteon per 1 januari 2013.

⁷ Inmiddels –oktober 2012- is de plaatsing van zonnecollectoren een feit.

2.5 Activiteiten

De activiteiten die momenteel in het dorpshuis plaatsvinden zijn zowel gericht op de jeugd als op ouderen, maar niet specifiek op vangnet en/of mensen met een handicap. Ze kan die rol echter wel vervullen.

Gebruik vindt plaats door o.a. Welsaen, peuterspeelzaal en Fluxus. Voorbeelden van overige activiteiten: prutrace, huttenbouw, kermis.

2.6 Suggesties en opmerkingen van geïnterviewden

De Kwaker ervaart het niet mogen faciliteren van feesten en partijen als een van de grootste knelpunten. Daarnaast vinden zij de precario/leges voor vergunningen veel te hoog. Dit bedraagt soms wel € 1.200 per evenement, terwijl het evenement juist wordt georganiseerd om inkomsten te genereren.

Dorpshuis De Kwaker wil besparen op de overheadkosten voor Welsaen door activiteiten zelf te organiseren.

Het bestuur zou graag zien dat de gemeente een bijdrage levert aan het exploitatietekort.

3. De Pelikaan, Kervelstraat 185, 1562 AJ Krommenie

3.1 Informanten

Er zijn gesprekken gevoerd met het stichtingsbestuur, het wijkbestuur van Krommenie en de wijkmanager.

3.2 Bedrijfsvoering

De Pelikaan beschikt over een zeer daadkrachtig en zeer goed functionerend bestuur. Bij de verzelfstandiging van het buurtcentrum bleek al snel dat zij kon steunen op een groep initiatiefnemers die zich wilde inzetten om deze open te houden. Stichting Fluxus⁸, die zich vanaf september 2005 in De Pelikaan heeft gevestigd als huurder, heeft bij de verzelfstandiging medeverantwoordelijkheid genomen in de stichting. Er bestaan bovendien nauwe contacten met het Wijkbeheer van Krommenie, waarvan bestuursleden actief zijn binnen het buurtcentrum. Het buurtcentrum kampt wel met een tekort aan vrijwilligers.

De bekendheid van De Pelikaan en het draagvlak in Krommenie is uitstekend te noemen. De functie wordt door wijkbeheer als zeer essentieel en zelfs onmisbaar beoordeeld⁹. Niet alleen vinden de openbare vergaderingen van het wijkbeheer plaats in De Pelikaan, het buurtcentrum ondersteunt ook door middel van catering en organisatie de buitenactiviteiten van het wijkbeheer zoals 'de dag van het park', de paasbrunch en de kanotocht. Volgens het wijkbeheer hanteert het buurtcentrum redelijke huurprijzen, beschikt het over vele geschikte ruimten, is het flexibel en biedt het een goede verzorging. Al het aanbod op één locatie zorgt ervoor dat gezinnen logistiek minder hoeven te regelen, biedt gelegenheid tot ontmoeting en maakt dat al het aanbod zich in één hand bevindt, terwijl de beheerder als spin in het web overal van op de hoogte is. Dat het buurtcentrum in een behoefte voorziet blijkt uit het feit dat het bezoekersaantal nog steeds toeneemt.

De Pelikaan is perfect gelegen, er wordt geen overlast ondervonden, er is voldoende parkeerruimte, het park is aan de overkant, er zijn winkels vlakbij zodat ouders boodschappen kunnen doen terwijl de kinderen in het buurtcentrum zijn. Ook bewoners van Saendelft maken gebruik van De Pelikaan, dat daarmee een belangrijke rol vervult in de sociale cohesie.

Om op gelijkwaardig niveau te blijven moet de situatie blijven zoals die is. De nieuwe keuken en de geluidsinstallatie, bijvoorbeeld, zijn nu gesponsord door bedrijven uit Krommenie, vanwege de binding die men met het buurtcentrum heeft.

Op de locatie van De Pelikaan zou oorspronkelijk herontwikkeling plaatsvinden. Vanwege gewijzigde marktomstandigheden, heeft deze echter (nog) niet plaatsgevonden. Wel wordt door De Pelikaan gekeken naar de voorgenomen nieuwbouw van het zwembad De Crommenije. Of de buurtcentrumfunctie hier kan worden gevestigd is volledig afhankelijk van de mogelijkheden. Kan er bijvoorbeeld muzikles worden gegeven naast de zonneweide met spelende en joelende kinderen?

De organisatie van De Pelikaan in het kort				
	Bestuur	Vrijwilligers	Bezetting	Draagvlak
De Pelikaan	6 bestuursleden, continuïteit aandachtspunt (zie onder werven bestuurders)	onvoldoende	80 %	1200 bezoekers per week

3.3 Financiën

Voor de periode 2008-2013 was een begrotingstekort van €58.000 per jaar voorzien. De exploitatie heeft sinds de verzelfstandiging geleid tot een tekort van €60.000¹⁰. Huur, energie (dus woonlasten) en beheer zijn de grote kostenposten.

De penningmeester heeft eerder aangegeven dat de periode van 5 jaar te kort was voor een sluitende exploitatie en heeft verzocht om meer tijd, bijvoorbeeld tot 2015, om het tekort weg te werken.

⁸ Fluxus heeft hiermee tevens geborgd dat haar aanbod goed bereikbaar is voor bewoners van Zaanstad Noord.

⁹ De Palmboom vervulde in het verleden ook wel de functie van ontmoetingsplek, maar is nu vooral nog een trefpunt voor senioren en er is een kinderdagverblijf gevestigd.

¹⁰ Dit is inclusief een extra bijdrage van Fluxus.

Het bestuur streeft twee doelen na:

1. de noodzaak verduidelijken van een buurtcentrumfunctie ten behoeve van ontmoeting
2. de exploitatie dekkend maken.

De Pelikaan heeft een Strategisch Plan 2011-2013 ontwikkeld. Aan de hand van dit plan wordt verder gewerkt aan het terugdringen van de kosten en het verhogen van de inkomsten. Door het uitblijven van de herontwikkeling wil men tevens investeren in het opknappen van het pand. De exploitatie laat vooralsnog een negatief resultaat zien voor 2013 van €47.000. Om de tekorten terug te dringen wordt overgestapt naar een andere energieleverancier en de vrijwilligersvergoeding¹¹ geschrapt. Hierdoor wordt het tekort omlaag gebracht met €15.000 per jaar. Met de reductie van de huur van Parteon¹² van €15.000 resteert een begroot tekort van €17.000.

Tevens wordt contact gezocht met Welsaen om de kosten van de beheerder te bespreken.

Om meer inkomsten te genereren is een planningsbestuurslid benoemd, die zich bijvoorbeeld gaat bezighouden met het zoeken naar een nieuwe uitbater als de peuterspeelzaal zich terugtrekt. Activiteiten en faciliteiten worden uitgebreid.

De huurtarieven die door het buurtcentrum worden gehanteerd, zijn de tarieven die ook Welsaen hanteert. Deze tarieven zijn niet kostendekkend. De Pelikaan krijgt, anders dan Welsaen, geen subsidie toegekend.

3.4 Proces

Parteon: Tot 1 januari 2013 is, evenals bij De Kwaker, sprake van een ondersteuningsovereenkomst. Hiervoor in de plaats komt een nieuw huurcontract voor de periode van 5 jaar waarbij de huurprijs wordt gehalveerd. In de periode 2008-2011 heeft Parteon de exploitatietekorten, begroot op €60.000, voor haar rekening genomen. Hierbij was afgesproken dat de helft van de niet benodigde bijdrage door het buurtcentrum mocht worden behouden.

Welsaen heeft het destijds opgerichte stichtingsbestuur ondersteuning en begeleiding geboden en alle benodigde vergunningen geregeld. De Pelikaan huurt een professioneel beheerder van Welsaen, betreft schoonmaakdiensten bij hen en koopt er de (verplichte) cursussen BHV voor vrijwilligers, Sociale hygiëne (2 personen) en IVA. Welsaen huurt ruimte van De Pelikaan voor haar activiteiten.

3.5 Activiteiten

De activiteiten die momenteel in het buurtcentrum plaatsvinden zijn zowel gericht op de jeugd (bijvoorbeeld Nixx voor jongeren van 12-18 jaar), vangnet 16-69 jaar als ouderen en mensen met een handicap.

Verhuur vindt plaats aan Welsaen (speel-o-theek, peuterspeelzaal) en Fluxus. Voorbeelden van overige activiteiten zijn: kledingbeurs en een speelgoedbeurs. Verder worden er kanotoertochten gehouden en vindt jaarlijks een Kerstbijeenkomst plaats voor gebruikers en vrijwilligers.

3.6 Suggesties en opmerkingen van geïnterviewden

Het wijkbeheer roept de gemeente op niet op afstand te gaan zitten en te hopen dat een stel vrijwilligers het buurtcentrum draaiend houdt.

Afstemming met gemeente, SMD, Eveen en Welsaen om maatschappelijke activiteiten te organiseren is gewenst, maar belangrijk voor het bestuur is dat de gemeente de inzet van hardwerkende vrijwilligers serieus neemt. In de optiek van het bestuur heeft de gemeente de maatschappelijke verplichting naar Krommenie om het financiële verschil te overbruggen en de tekorten over de komende vijf jaar aan te vullen.

Het faciliteren van feesten en partijen zou voor meer inkomsten kunnen zorgen. Dat hiervoor geen vergunning wordt verleend, ervaart men als één van de knelpunten.

¹¹ Ondanks het schrappen van de vrijwilligersvergoeding, zijn alle vrijwilligers de Pelikaan trouw gebleven.

¹² Evenals bij De Pelikaan betreft het hier een reductie van 50 % gedurende 5 jaar.

4. De Vuister, Molenwerf 44, 1541 WR Koog aan de Zaan

4.1 Informanten

Er zijn gesprekken gevoerd met het stichtingsbestuur en met de wijkmanager. De wijk Westerkoog heeft geen wijkoverlegorganisatie.

4.2 Bedrijfsvoering

De Vuister zou in eerste instantie sluiten, omdat verzelfstandiging aanvankelijk niet haalbaar werd geacht. De vorming van een beheerstichting kwam, bijvoorbeeld, met moeite van de grond. Parteon liet echter blijken wél mogelijkheden te zien om bij de herontwikkeling –conform afspraak- een buurtcentrum-/ontmoetingsplekfunctie te kunnen laten terugkomen: naast het huidige gebouw een nieuw multifunctioneel centrum ontwikkelen waarin de buurtcentrumactiviteiten in 300 m2 zouden worden ondergebracht¹³. Om deze reden is toch een doorstart gemaakt. Het beheer van het pand is voortgezet door Parteon, in overleg met het stichtingsbestuur. De corporatie is hiermee verantwoordelijk geworden voor het beheer van het pand en de daarin te huisvesten activiteiten. Inmiddels beschikt De Vuister over een daadkrachtig stichtingsbestuur.

De Vuister in het kort				
	Bestuur	Vrijwilligers	Bezetting	Draagvlak
De Vuister	5 bestuurleden, continuïteit punt van zorg	Voldoende, zo'n 20 per week	90 % (grote zaal), het overige rond de 50 %	1000 tot 1200 bezoekers per week

4.3 Financiën

Voor de periode 2007 was een begrotingstekort van € 117.000 per jaar¹⁴ voorzien. Voor de periode 2008-2012 heeft Parteon de kosten voor beheer en schoonmaak voor haar rekening genomen. Het resultaat voor 2008 is € 11.600. In de jaren 2009-2011 groeit het resultaat tot € 41.000 in 2011. Voor 2013 wordt een lager resultaat verwacht (€ 22.000), met name door een stijging van de uitgaven voor beheer en schoonmaak, omdat Parteon deze vanaf 1 januari niet meer voor haar rekening neemt.

Het stichtingsbestuur werkt hard om de exploitatie te beheersen door het vergroten van de omzet en het reduceren van de kosten. Ten opzichte van 2008 is de omzet in 2011 bijna verdubbeld, terwijl de kosten slechts met zo'n 40 % stegen. Het resultaat is een forse stijging van de opbrengst. Parteon heeft voor de komende 5 jaar een huurverlaging doorgevoerd. Voor De Vuister pakt dit anders uit dan voor De Kwaker en De Pelikaan. Vanaf 2013 gaat De Vuister over het totale oppervlak huur betalen (= stijging van 5/3). De huurprijsverlaging komt netto uit op € 2.650 per jaar¹⁵. Echter, de bijdrage van Parteon voor beheer en schoonmaak vervalt ook. Daarmee was een bedrag gemoeid van € 46.300. Vanaf 1 januari 2013 wil men het beheer door vrijwilligers laten uitvoeren, de schoonmaak (€ 15.000) zal nog wel worden ingehuurd bij Welsaen.

Om de tekorten terug te brengen is kritisch gekeken naar goedkopere verzekeringen, kleinere afvalcontainers en een kritische inkoop. Er zal worden onderzocht of onderhoudswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd door leerlingen van bijvoorbeeld het Altracollege of het Regiocollege.

Om meer inkomsten te genereren wordt reclame vertoond op de televisie in de hal, zijn advertenties opgenomen in het programmaboekje van De Vuister en stelt het buurtcentrum het toilet openbaar beschikbaar, waarvoor een kleine bijdrage wordt gevraagd.

Er zal contact worden gelegd met de Bibliotheek om te praten over samenwerking. Ook wordt nagedacht over nieuwe cursussen en activiteiten.

Knelpunt is volgens het bestuur het feit dat het buurtcentrum nauwelijks wordt bezocht door spontane passanten. De ingang zit op een lastige plaats. Verder zou het bestuur graag feesten en partijen faciliteren, maar hiervoor wordt geen vergunning verleend.

¹³ De plannen voor herontwikkeling in Westerkoog zijn door Parteon opgeschort.

¹⁴ Evaluatie uitwerking welzijnsvisie 2005, p. 9

¹⁵ De huurprijs tot 2013 is € 53,06 per m2 over 3/5 van 500 m2.

4.4 Proces

Parteon heeft de afgelopen jaren het buurtcentrum ondersteund door de kosten voor beheer en schoonmaak voor haar rekening te nemen. Daarnaast is de huurprijs verlaagd, omdat het buurtcentrum maar 3 dagen per week open zou zijn (3/5). Deze afspraak eindigt op 1 januari 2013¹⁶. De corporatie heeft ingaande genoemde datum een nieuw huurcontract afgesloten voor vijf jaar, waarbij de huurprijs –inclusief gas, water en elektriciteit- is verlaagd, maar de beheer- en schoonmaakkosten niet meer worden vergoed. Per saldo betekent dit voor De Vuister financieel gezien een verslechtering.

Welsaen heeft het destijds opgericht stichtingsbestuur ondersteuning en begeleiding geboden en alle benodigde vergunningen geregeld. *Welsaen* verzorgt ook het beheer (tot 1 januari 2013) en schoonmaak. Tevens huurt *Welsaen* ruimte voor haar activiteiten zoals bijvoorbeeld de speel-o-theek en de zondagmiddagsalon. De Vuister koopt de (verplichte) cursussen BHV voor vrijwilligers, sociale hygiëne (2 personen) en IVA in bij *Welsaen*.

Beheerstichtingen: De Vuister trekt inmiddels op met De Pelikaan en De Kwaker.

4.5 Activiteiten

De activiteiten die momenteel in het buurtcentrum plaatsvinden zijn zowel gericht op de jeugd (bijvoorbeeld dansschool Arabesque, kinderkledingbeurs), vangnet 16-69 jaar als ouderen en mensen met een handicap (bijvoorbeeld eetcafé, fysiogym en gymnastiek 65+).

Verhuur vindt plaats aan *Welsaen* (speel-o-theek) en Prinsenstichting. Ook vindt er verhuur plaats aan bijeenkomsten van de Anbo en Brijderstichting.

4.6 Suggesties en opmerkingen van geïnterviewden

Het bestuur wil graag feesten en partijen faciliteren. Daarnaast zou het bestuur graag zien dat de gemeente financieel bijdraagt in de kosten van bijvoorbeeld het Indonesische maandbuffet. Hierbij wijst men naar *Welsaen*, die wel subsidie krijgt van de gemeente en hiervan o.a. eetactiviteiten financiert.

¹⁶ In het raadsbesluit 2007/71814 wordt geen periode genoemd voor ondersteuning door *Parteon*, alleen dat er accommodatieruimte moet worden geboden tegen een maatschappelijke huurprijs.

5. De Bovenkruier, Drielse Wetering 49, 1509 KP Zaandam

5.1 Informanten

De navolgende beschrijving is gebaseerd op interviews met de wijkmanager, wijkoverleg 't Kalf, Welsaen en Rochdale.

In het kader van deze evaluatie is contact gezocht met het bestuur, maar zij is hierop niet ingegaan.

5.2, 5.3 en 5.4 Bedrijfsvoering-Financiën-Proces

Voor De Bovenkruier werd verzelfstandiging aanvankelijk niet haalbaar geacht. De vorming van bijvoorbeeld een beheerstichting kwam ook hier nauwelijks van de grond. Evenals Parteon inzake De Vuister, liet ook Rochdale blijken wél mogelijkheden te zien om bij de herontwikkeling¹⁷ –conform afspraak- een buurtcentrum-/ontmoetingsplekfunctie te kunnen laten terugkomen. Het beheer van het pand is daarom voortgezet door de corporatie, in overleg met het stichtingsbestuur. Rochdale werd hiermee verantwoordelijk voor het beheer van het pand en de daarin te huisvesten activiteiten.

In 2011 is het bestuur van de beheerstichting gestopt met de exploitatie van De Bovenkruier, nadat Rochdale eind 2010 had aangegeven dat in het vervolg kosten voor huur en energie moesten worden betaald¹⁸. Na de sluiting van De Bovenkruier heeft een interim bestuur samen met het wijkoverleg geprobeerd een doorstart te maken, maar zonder startkapitaal¹⁹ of gratis gebruik is dit niet mogelijk.

5.5 Activiteiten

De activiteiten zijn sinds de sluiting vorig jaar verspreid over andere locaties in de wijk, zoals naar De Kolk (Rosmolenwijk), de Pastorie, de basisschool in 't Kalf, Veldschuit (Kogerveld) en verzorgingshuis Nieuw Groenland²⁰.

Hoewel alle partijen tevreden zijn met dit alternatief, wordt een centrale plek in de wijk gemist; zeker nu zowel de bibliotheek als het buurtcentrum weg zijn.

Er is momenteel geen overzicht van welke functies/activiteiten op welke locatie in de wijk plaatsvinden²¹ en de afstanden tussen de verschillende locaties zijn te groot. Veel bewoners kunnen nergens naar toe, omdat er geen goede OV-verbinding is. Een ander belangrijk aspect is de sfeer op de diverse locaties. Zo wordt Nieuw Groenland als ongezellig ervaren. Het kan wel op een andere wijze dan een buurtcentrum, maar zeker omdat er veel ouderen in de wijk wonen is er behoefte aan een ontmoetingsplek waar je gemakkelijk even een kopje koffie met een krantje pakt.

De Bovenkruier in het kort				
	Bestuur	Vrijwilligers	Bezetting	Draagvlak
De Bovenkruier	3 bestuurleden in 2011 gestopt met de exploitatie van De Bovenkruier	3	n.v.t.	n.v.t. wel behoefte aan een centrale ontmoetingsplek

5.6 Suggesties en opmerkingen van geïnterviewden

Volgens het wijkoverleg is het een illusie dat een buurtcentrum zelfstandig kan opereren, tenzij het zwaar gesponsord wordt. Een buurtcentrum is per definitie inefficiënt, omdat het laagdrempelig moet zijn en dus geen hoge tarieven kunnen worden doorberekend. Zonder commerciële activiteiten en/of sponsoring is een doorstart onmogelijk. Zo zijn bijvoorbeeld inkomsten van de bar heel belangrijk. Er zouden ook meer activiteiten plaats moeten vinden dan in het verleden is gebeurd. Zeker in relatie tot de bevolkingssamenstelling (veel ouderen) zou bijvoorbeeld een bloedbank een goede commerciële functie kunnen zijn.

Rochdale stelt zich anno 2012 op het standpunt dat zij eigenaar van een pand is dat zij wil verhuren.

¹⁷ Rochdale is in 2008 gestart met een planteam voor de nieuwbouw. Hierin zat o.a. Stichting De Bovenkruier. Medio 2012 had deze gereed moeten zijn. De plannen voor herontwikkeling zijn inmiddels opgeschort.

¹⁸ De aanvankelijke huurprijs bedroeg € 15 m2 vanaf 2^e kwartaal 2011 (excl. energie) en zou binnen een aantal jaar moeten toegroeien naar de huur, die voor de nieuwbouw zou gaan gelden. Tevens gaf Rochdale aan dat er een betalingsachterstand was. Rochdale heeft later aangegeven dat men de betalingsachterstand wel wil kwijtschelden.

¹⁹ Het bestuur van de beheersstichting heeft in de loop van de jaren wel reserves opgebouwd en wil hiermee buurtgerichte activiteiten financieren.

²⁰ Veel locaties zijn van Welsaen

²¹ Het wijkoverleg 't Kalf is bezig met een inventarisatie.

Als zich een exploitant voor een buurtcentrumfunctie aanbiedt en deze functie voorziet voor de wijk in een behoefte, dan is het prima, maar wel tegen een maatschappelijke huurprijs²². Als zich een andere initiatiefnemer meldt en het bestemmingsplan biedt ruimte, dan zou in het kader van maatschappelijk ondernemen moeten worden gezocht naar creatieve mogelijkheden, bijvoorbeeld een café annex kookschool voor jongeren. De corporatie ziet voor zichzelf geen trekkersrol van dit dergelijke initiatieven. Als een commerciële huurprijs een bezwaar is, is Rochdale wel bereid om te kijken waar rek in zit.

²² Momenteel heeft Rochdale een aantal anti-kraakhuurders gecontracteerd.

6. Samenvatting door informanten aangedragen oplossingsrichtingen om exploitatie dekkend te krijgen

Inkomsten vergroten door:	Uitgaven reduceren door:
Faciliteren van feesten door verstrekken horecaverunning	Terugdringen energiekosten door andere energieleverancier, zonnecollectoren
Vergroting inkomsten door reclame op TV in hal, advertenties in programmaboekje	Prijsbewuste en kritische inkoop, goedkopere verzekeringen, kleinere afvalcontainers
Toilet tegen betaling beschikbaar stellen voor openbaar gebruik	Verzoek aan gemeente om precario/leges ²³ voor vergunningen te verlagen (deze activiteiten worden juist georganiseerd om extra inkomsten te genereren)
Werven van sponsors	Schrappen vrijwilligersvergoedingen
Subsidie van gemeente ²⁴ (evenals Welsaen, die gesubsidieerd wordt voor o.a. eetafactiviteiten), provincie ²⁵ of rijk ²⁶	Verlaging kosten voor verplichte BHV-cursussen of andere cursussen om kennis vrijwilligers op peil te houden (wordt ingehuurd bij Welsaen
Door organiseren maatschappelijke activiteiten samen met gemeente, SMD, Eeven en Welsaen extra bezetting/inkomsten genereren en verbreding van hun aanbod	Inzet van mensen via Werk&Inkomen (Flexpay) ²⁷
In samenspraak met Welsaen, Fluxus en gemeente onderzoeken of huurprijzen kostendekkend zijn te maken	

De buurtcentra hanteren overigens de Welsaen verhuurtarieven. Deze zijn niet kostendekkend, maar de doelgroep van buurtcentra van Welsaen is dezelfde als deze buurtcentra en men wil overigens ook onderdak kunnen bieden aan activiteiten van een Welsaen en Fluxus, die gezien hun begroting ook weer geen hogere tarieven kunnen betalen. Overigens worden Welsaen en Fluxus gesubsidieerd door de gemeente.

De subsidieregeling voor vrijwilligersactiviteiten is nergens genoemd als bron van inkomsten. Dit is een activiteitsubsidie en wordt voor eenzelfde activiteit maximaal twee achtereenvolgende jaren verstrekt (met een maximale bijdrage van € 8.000 per aanvrager of organisatie per kalenderjaar).

Op het gebied van de bedrijfsvoering bestaat er een uitgebreide website (www.dorpshuizen.nl) waar stichtingsbesturen terecht kunnen voor allerhande informatie over bestuur, beheer, beleid, financiering, publiciteit, PR, enzovoorts.

²³ Deze tarieven moeten echter ook kostendekkend zijn.

²⁴ Zie Subsidieverordening: Beleidsregels vrijwilligersactiviteiten en herdenkingsactiviteiten gemeente Zaanstad.

²⁵ Voor dorpshuizen bestond een provinciale subsidieregeling voor nieuwbouw/onderhoud aan dorpshuizen.

²⁶ Sportimpuls 2013

²⁷ Voor De Pelikaan en De Vuister zijn hiervoor gedurende het evaluatieonderzoek contacten gelegd; bij De Pelikaan gaat het om extra bestuursleden en vrijwilligers, bij De Vuister om de vervanging van de beheerder die was ingehuurd bij Welsaen en administratieve ondersteuning.

7. Overige betrokkenen

7.1 Stichting Welsaen

Welsaen is van mening dat het inhuren van beheer bij hen zorgt voor een borging van verantwoordelijkheden die een stichtingsbestuur heeft ten aanzien van veiligheid, horeca, Arbeidswetgeving, vrijwilligersbescherming, enzovoorts. Tevens wordt door Welsaen bewaakt dat de buurtcentrumfunctie bereikbaar blijft voor alle doelgroepen, ongeacht de achtergrond. Professioneel beheer en schoonmaak zijn belangrijk vanuit het oogpunt van risico op segregatie en het waarborgen van de hygiëne.

Welsaen is van mening dat de verzelfstandiging van de buurtcentra voor 50% een succes is. Om dit percentage te laten stijgen tot 100% is professionele inzet noodzakelijk, evenals financiële ondersteuning door gemeente of corporatie.

Welsaen pleit voor toezicht door de gemeente op het behoud van de buurtcentrumfunctie in de buurtcentra. Verder is er behoefte aan spelregels over het uitvoeren van horeca-activiteiten door wel- en niet-zelfstandige buurtcentra. Welsaen vreest oneerlijke concurrentie voor buurtcentra van Welsaen als stichtingsbesturen gaan trachten inkomsten te genereren door het organiseren van feesten en partijen.

Welsaen adviseert om het beheer en in ieder geval schoonmaak van de buurtcentra professioneel te laten uitvoeren. De besturen van de buurtcentra zoeken juist voor de post beheer alternatieven (bijvoorbeeld via Werk&Inkomen) om kosten te besparen.

Het stopzetten van inhuur van professionele ondersteuning bij De Vuister (en ook De Bovenkruier) heeft tot gevolg dat personeel bij Welsaen boventallig wordt.

7.2 Corporaties: Parteon en Rochdale

Parteon adviseert nog eens goed te kijken naar een eerlijke verdeling van geld per wijk, in combinatie met de woonservicewijkgedachte. Meer visie over ontmoetingsplekken in de buurt en over hoe je kunt optimaliseren, waarbij wordt geopperd om ook eens naar voorbeelden van een Kulturhus te kijken. Daarnaast geldt wat in welke wijk het beste voldoet. Wat voor Krommenie goed werkt, kan voor Westerkooog weer heel anders liggen. Dit vergt nader onderzoek en overleg.

Rochdale gelooft ook in het idee van woonservicewijken met voldoende voorzieningen. Dat betekent niet per se een buurtcentrum, maar als er behoefte aan is moeten er samenkomstplekken gerealiseerd worden. Daarbij kan tevens gedacht worden aan (semi-)commerciële activiteiten, mits hiervoor ruimte wordt geboden in het bestemmingsplan.

8. Landelijke voorbeelden van 'buurt'huizen in zelfbeheer

Regelmatig verschijnen artikelen in de publiciteit over succesvolle voorbeelden van buurtcentrumfuncties die worden geëxploiteerd door bewoners. Hieronder worden ter inspiratie drie voorbeelden kort beschreven.²⁸

In de **Utrechte Rivierenwijk** runnen buurtbewoners zelf hun buurtcentrum **De Nieuwe Jutter** middels collectief ondernemerschap (publicatie Tijdschrift voor sociale vraagstukken, juni 2012). Uitgangspunt hierbij is het werken met wat zich aandient: geworteld in de buurt, open, organisch, aansluitend bij de eigenheid van de buurt en de bewoners. In deze constructie is het gebouw in bezit van de woningcorporatie. De gezamenlijke bewonersgroepen runnen het buurtcentrum als stichting zelfstandig. De stichting krijgt subsidie van de gemeente Utrecht, de drie corporaties in de wijk leveren eveneens een bijdrage en er zijn inkomsten uit verhuur en baromzet. Een belangrijk aspect van het succesvol zelfbeheer is hier de aanwezigheid van een professional. De buurtpastor vervult deze ondersteunende rol. Naast successen zijn ook hier zaken die kwetsbaar zijn: zorgen over de financiering, over de verhouding tussen draagkracht en draaglast van vrijwilligers, over de aanwas van nieuwe vrijwilligers, enzovoorts.

In een artikel in De Volkskrant van 9 oktober 2012 wordt het buurtcentrum De Nieuwe Jutter gepresenteerd als voorbeeld van een wijkonderneming, waaruit blijkt dat bewoners het heft in handen nemen en er een onderneming van maken. Zonder financiële steun van de gemeente zouden de buurtcentra het beter doen dan voorheen; het aantal bezoekers is zodanig gestegen dat de activiteiten zichzelf betalen. Echter in bovengenoemde publicatie worden minstens 4 subsidieverstrekkers genoemd.

De **Meervaart is in Amsterdam** het eerste buurtcentrum dat wordt beheerd door bewoners. Het stadsdeel begeleidt de overdracht en financiert €3 ton aan de "community" met een driekoppig bestuur. De welzijnsinstelling die het buurtcentrum hiervoor exploiteerde, ontving €8 ton aan subsidie van het stadsdeel. Uitgangspunt van het bestuur is dat burgers geen klanten zijn, maar opdrachtgevers voor de overheid die hun eigen beleid maken en hierbij de steun van de gemeente zoeken.

Daarnaast worden momenteel door het Landelijk Samenwerkingsverband Aandachtswijken (LSA) – met geld van het ministerie van BKZ - gewerkt aan het ondersteunen van **BewonersBedrijven** in oprichting. Dit zijn organisaties van actieve bewoners die in een bepaald gebied diensten en projecten ontwikkelen en uitvoeren, met als doel de inwoners vooruit te helpen. Belangrijk hierbij is dat BewonersBedrijven ontstaan van onderaf: op initiatief van bewoners. Ze zijn onafhankelijk en werken samen met anderen wanneer dat past in hun activiteiten. Ze verwerven inkomsten door projectsubsidies, exploitatie van gebouwen, activiteiten, deelnemersbijdragen en bijdragen uit fondsen. BewonersBedrijven zullen zoveel mogelijk hun eigen geld gaan verdienen en daardoor lossen komen te staan van subsidies en hun verstrekkers. Bewoners zullen de bestuurlijke leiding hebben en beslissen of, en zo ja welke, beroepskrachten ingehuurd. Het principe van een BewonersBedrijf draait niet om een pand, maar om de activiteiten en het centrale idee. Activiteiten kunnen vaak op allerlei locaties georganiseerd worden zonder dat het BewonersBedrijf daar een eigen pand voor nodig heeft. Eigenlijk is er alleen reden om vastgoed in eigendom te hebben als de activiteiten per definitie op één locatie georganiseerd moeten worden. Bijvoorbeeld omdat er onverplaatsbare goederen nodig zijn voor de activiteiten. Ook kan het zijn dat het leegkomen en het behoud van een pand de directe aanleiding vormt om een BewonersBedrijf op te richten (www.bewonersbedrijven.nl). Overigens wordt het hebben van bezit ('assets', vaak in de vorm van vastgoed) vaak wel gezien als een belangrijke voorwaarde van levensvatbaarheid van de BewonersBedrijven.

De eerste 6 kandidaat-BewonersBedrijven komen uit Arnhem (Malburgen), Amersfoort (Kruiskamp), Emmen (Emmerhout), Hengelo (Berflo-Es), Leeuwarden (Heechterp-Schieringen) en Utrecht (Lombok) en zijn in september 2012 van start gegaan met kwartier maken. In een later stadium wordt het experiment uitgebreid tot 10 à 15 BewonersBedrijven. Zij zullen een startkapitaal krijgen uit de

²⁸ Het ministerie van BZK heeft de afgelopen jaren onderzoek gefinancierd naar bewonersbeheer van maatschappelijk vastgoed. Op de website van Bouwstenen voor Sociaal staat daarover meer informatie. In een informatieblad dat door het ministerie is uitgegeven wordt de Pelikaan expliciet genoemd als inspirerend voorbeeld.

gelden die beschikbaar gesteld zijn door de Nationale Postcode Loterij en door Aedes, Fonds Werken aan Wonen. Voor initiatieven die willen deelnemen aan het experiment bestaat momenteel een wachtlijst.

Het Zaanse bewonersbedrijf 'Het BrandtWeer' uit Koog aan de Zaan is ook het gesprek aangegaan met het LSA voor mogelijke ondersteuning.

9. Samenvatting en aanbevelingen

9.1 Samenvatting

- De verzelfstandiging van de buurtcentra is deels een succes. Bij De Kwaker en De Pelikaan zijn de exploitatietekorten substantieel teruggebracht en De Vuister zit in de plus, mits het lukt om het beheer door vrijwilliger(s) te laten uitvoeren. De Bovenkruier is in 2011 gestopt met haar activiteiten. De begrotingen voor 2013 laten het volgende zien:
De Kwaker - € 23.250
De Pelikaan - € 17.000
De Vuister +€ 22.000.
- De herontwikkeling is op geen enkele locatie tot stand gekomen. Daarmee zijn er voor de corporaties dus ook geen extra financiële middelen gegenereerd.
- Uit de gesprekken is voortgekomen dat een nieuwe visie op ontmoetingsplekken in de wijken gewenst is.
- Vanuit de buurtcentra wordt ook sterk gekeken naar organisaties die wel subsidie krijgen van de gemeente voor hun inziens dezelfde activiteiten. Dit vraagt om duidelijk beleid en ook inzicht in de doorwerking van bezuinigingen elders op deze activiteiten.
- Met de verzelfstandiging van de buurtcentra speelt de gemeente geen rol meer met betrekking tot de aansturing, programmering of financiering. De buurtcentra spelen wel een rol in het realiseren van beleidsdoelen.

9.2 Aanbevelingen

- Voor de begrote tekorten vanaf 2013 wordt nog gezocht naar oplossingen. Gedacht wordt aan de mogelijkheid meer commerciële activiteiten te laten plaatsvinden op tijdstippen dat er geen buurtcentrum activiteiten zijn, de bezettingsgraad is immers al hoog. Hierbij wordt gedacht aan feesten en partijen. Dit laatste is niet mogelijk omdat in de Drank- en Horecawet is opgenomen, dat in elke vergunning van para commerciële bedrijven (verenigingen, stichtingen, buurtcentra etc.) is opgenomen dat het verboden is om feesten van persoonlijke aard te organiseren. Dit vanwege de ongelijke (ongewenste) concurrentie ten opzichte van de reguliere horeca²⁹. Op deze wijze zitten de buurtcentra klem: feesten en partijen kunnen niet, maar de huren verhogen voor buurtcentrumactiviteiten (om ze kostendekkend te laten zijn) kan ook niet omdat dan bijvoorbeeld een Welsaen uitwijkt naar andere locaties. Een mogelijke oplossingsrichting is om nader onderzoek te doen naar de gehanteerde tarieven en de kostendekkendheid hiervan in vergelijking met de tarieven van Welsaen. Dit onderzoek zou in de eerste helft van 2013 moeten worden plaatsvinden. Voor de eerste helft van 2013 is in dat geval wel een tijdelijke maatregel noodzakelijk.
- Omdat er geen duidelijkheid bestaat over de gehanteerde tarieven en de kostendekkendheid hiervan in vergelijking met de tarieven van Welsaen zou nader onderzoek moeten uitwijzen in hoeverre hier optimalisatie is te realiseren.
- Gezien de overeenkomsten tussen de 4 verzelfstandigde buurtcentra en 'Het BrandtWeer' wordt voorgesteld om bij het zetten van vervolgstappen in het buurtcentratraject ook te kijken naar de positie en levensvatbaarheid van 'Het Brandtweer'.

²⁹ Overeenkomstig de nieuwe Drank- en Horecawet is elke gemeente verplicht in 2013 een verordening te maken betreffende deze para commerciële bedrijven, waarbij wordt bepaald op welke dagen en tijdstippen het mogelijk is om alcohol te verstrekken, waarbij het mogelijk is om onderscheid te maken naar aard van de paracommerciële rechtspersoon. Gezien het alcoholmatigingsbeleid van de overheid is het niet waarschijnlijk dat de mogelijkheid wordt opgenomen dat buurtcentra nu wel feesten van persoonlijke aard mogen organiseren. Deze verordening is overigens nog in de maak.



gemeente Zaanstad

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam
Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T14 075
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl