

Notitie

**Uitwerking  
consequenties gemeentelijk beleid  
voor wijkcentra**

# Inhoudsopgave

<b>Vooraf</b>	<b>3</b>
<b>1. Uitgangspositie</b>	<b>4</b>
1.1 Besluitvorming en opdracht	4
1.2 Vraag en aanbod	4
1.3 Bijdragen aan beleidsdoelstellingen	5
<b>2. Toetsingskader</b>	<b>6</b>
2.1 Algemene beleidskaders	6
2.2 Specifieke toetsingscriteria	7
2.3 Prioriteitstelling in toetsingskader	7
<b>3. Uitkomsten van de toetsing</b>	<b>9</b>
3.1 Samenvatting van keuzes	9
3.2 Toetsing wijkcentra per gebied	10
<b>4. Vervolgproces centra waarvan wijkfunctie wordt beëindigd</b>	<b>19</b>
4.1 Zorgvuldigheid: juridische aspecten	19
4.2 Optimaliseren maatschappelijke opbrengst: verkoop op verhuur	19
<b>5. Vervolgproces in stand te houden wijkcentra</b>	<b>22</b>
5.1 Onderzoek naar vormen van beheer	22
5.2 Overgangsregeling huisvesting 2012 (Nadere subsidieregels)	25
<b>6. Financieel kader</b>	<b>27</b>
6.1 Taakstelling maatschappelijk vastgoed in perspectief	27
6.2 Financieel perspectief op centra waarvan wijkfunctie wordt beëindigd	27
6.3 Financieel perspectief op in stand te houden wijkcentra	28
<b>Bijlagen</b>	
<b>1. Bestuurlijke uitspraken</b>	<b>30</b>
<b>2. Update Sociaal Breda in Beeld (O&amp;I, 2011)</b>	<b>32</b>
<b>3. Richtinggevende beleidskaders</b>	<b>37</b>
<b>4. Kaart van beschikbaar maatschappelijk vastgoed per gebied</b>	<b>40</b>

## Vooraf

Het stadsbestuur heeft bij haar aantreden in 2010 gekozen voor 'anders met minder'. Het college voert deze opdracht nu in volle breedte uit. Specifiek ten aanzien van maatschappelijk vastgoed heeft de gemeenteraad het College verzocht om 1,5 miljoen te bezuinigen door de kosten te verminderen en inkomsten te verhogen. Dit betreft ook de wijk- en buurtcentra in Breda (verder: wijkcentra) en betekent dat een deel van de wijkcentra moet sluiten.

Er blijven voldoende andere (wijk-) accommodaties in de stad over om doelstellingen van gemeentelijk beleid te realiseren. Samen met de wijkcentra die open blijven, wordt een plan voor de toekomst gemaakt. De gemeente Breda ziet het huisvesten van activiteiten van en voor Bredanaars als een gedeelde verantwoordelijkheid. Partners in de stad zijn nodig om deze toekomst te realiseren.

Deze notitie beschrijft de keuzes die zijn gemaakt en de argumenten die daaraan ten grondslag liggen. Verder komen de effecten van de keuzes aan bod, juridisch en financieel. De notitie start met een uitgebreidere beschrijving van de uitgangspositie.

# 1. Uitgangspositie

## 1.1 Besluitvorming en opdracht

Op 22 maart 2011 heeft de gemeenteraad bij de kerntakendiscussie een motie over gemeentelijke accommodaties aangenomen. Hierin zijn onder andere de volgende overwegingen opgenomen:

- Voor het welzijn van onze samenleving is het van belang dat onze inwoners in buurten, wijken en dorpen elkaar kunnen ontmoeten op een wijze dat er sociale en maatschappelijke verbindingen ontstaan;
- Vrijwilligers willen wij stimuleren om zich in te zetten voor het organiseren van maatschappelijke, educatieve, culturele en creatieve activiteiten om deze verbindingen mede tot stand te brengen;
- Het accent van het beleid moet meer komen te liggen op de organisatie van de activiteiten en minder op het hebben van eigen accommodaties, ook gezien de evaluatie van het accommodatiebeleid "Alles onder een Dak";
- Een wijkcentrum kan extra multifunctioneel zijn, indien er ook diensten en activiteiten plaatsvinden buiten de sociale en culturele sector;
- De exploitatie van een wijkcentrum kan mogelijk gedaan worden door een commerciële partij;
- Wijkcentra met een sluitende exploitatie worden bij voorkeur in stand gehouden;
- Bij de vormgeving van de nieuwe accommodatie aanpak voor Breda wordt er niet alleen gekeken naar de wijkcentra, maar naar alle beschikbare gemeentelijke accommodaties.

Deze overwegingen hebben geleid tot de opdracht aan het college om:

- Bij de uitwerking van een nieuw accommodatiebeleid voor Breda een bezuiniging van 1,5 miljoen euro te realiseren op het totaal van de gemeentelijke accommodaties;
- Daarbij niet alleen te kijken naar sluiting of meer multifunctioneel gebruik van alle accommodaties maar ook naar de wijze van exploitatie;
- Alles op alles te zetten om belanghebbende besturen goed en zorgvuldig te informeren over het verloop van het proces;
- Voldoende te waarborgen dat activiteiten vanuit wijk of dorp gefaciliteerd kunnen blijven worden in alle accommodaties die hiervoor binnen de gemeente beschikbaar zijn.

## 1.2 Vraag en aanbod

Het gemeentebestuur wil dat de wijkcentra beter worden benut, het liefst door een breder publiek. Uit de evaluatie 'Alles onder één dak' is immers gebleken dat het huidige gebruik van wijkcentra niet optimaal is en dat er sprake is van overcapaciteit. Vraag en aanbod sluiten onvoldoende op elkaar aan. Niet alle bestaande wijkcentra kunnen in de lucht worden gehouden. Dit wordt versterkt door de enorme bezuinigingsopdracht waar de gemeente voor staat. Binnen de gemeente Breda beschikken daarnaast verschillende non profit- en profitorganisaties over ruimten waar de activiteiten met een wijkfunctie gehuisvest kunnen worden. Daarom wil het College onderzoeken of de huisvesting van activiteiten die nu in wijkcentra worden georganiseerd, ergens anders onder kunnen worden gebracht. De samenwerking wordt gezocht met onder meer brede scholen en

maatschappelijke organisaties als zorginstellingen, corporaties, sportverenigingen, horeca en religieuze organisaties.

Uitgangspunt is voldoende wijkcentra (gemeentelijk en niet-gemeentelijk) om activiteiten te huisvesten die bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen (zie ook bijlage 1: Bestuurlijke uitspraken)..

### 1.3 Bijdragen aan beleidsdoelstellingen

Wijkcentra bieden mogelijkheden om sociale en maatschappelijke verbindingen te laten ontstaan. Zij bieden huisvesting voor maatschappelijke, educatieve, culturele en creatieve activiteiten om deze verbindingen mede tot stand te brengen. Het gaat dan om die activiteiten die passen in het nieuwe sociaal, cultureel en maatschappelijke beleid van de gemeente:

- Meedoen@Breda, het laten stijgen van Bredanaars op de participatieladder met de focus op arbeidsparticipatie;
- Jong@Breda en de brede school ontwikkeling, vooral waar het gaat om verbreding van het concept met wijkfuncties;
- Wijkontwikkeling, vooral voor de inzet op arbeidsparticipatie en jeugd;
- Factor C, huisvesting van amateurkunstorganisaties;
- Geschikt Wonen voor iedereen en het nog vast te stellen Verzilvering@Breda;
- De nog te formuleren doelen op het gebied van begeleiding na overheveling van de middelen uit AWBZ naar WMO;
- De uitgangspunten zoals deze zijn neergelegd in het huisvestingsplan bibliotheken:

Uitgangspunt is dat wijkcentra **een middel** zijn voor het realiseren van beleidsdoelen en geen doel op zich.

## 2. Toetsingskader

Met de uitgangspositie zijn de overwegingen weergegeven die aan de basis liggen van de keuze om het aantal gemeentelijke wijkcentra te verkleinen. Voor de uitwerking van die opdracht, is aanvullend een toetsingskader basis waarvan keuzes worden onderbouwd, essentieel. In dit hoofdstuk wordt het toetsingskader beschreven. Het bestaat globaal uit twee onderdelen, toetsing aan algemene beleidskaders en toetsing aan specifieke criteria die zijn gerelateerd aan het gebruik en de staat van de wijkcentrum zelf. In de afweging weegt de aansluiting op het gemeentelijk beleid, de algemene kaders, het zwaarst in de keuze om een wijkcentrum al dan niet te laten sluiten. Dit wordt verderop in paragraaf 2.3 verder toegelicht.

### 2.1 Algemene beleidskaders

Om te bepalen hoeveel wijkcentra er nodig zijn om gemeentelijke beleidsdoelen te realiseren, wordt gekeken naar de volgende beleidskaders:

1. Normering van *Sociaal Breda* (zie ook bijlage twee: Update Sociaal Breda in Beeld (O&I, 2011)
2. De centrale *GW*-zone (ligging erbinen of erbuiten);
3. Consequenties van *Meedoen@Breda* en de *Nadere regels subsidieverstrekking*;
4. Aanwezigheid van alternatieve huisvesting in de directe omgeving;

Zie ook bijlage 3: richtinggevende beleidskaders, voor een uitgebreidere toelichting op de inhoudelijke beleidskaders

#### 1. Sociaal Breda in Beeld

De vastgestelde nota Sociaal Breda in Beeld geeft een norm voor het aantal wijkcentra per 5.500 a 10.000 hoeveelheid inwoners. De conclusie is dat er in Breda in 2011 een ruim overschot van 18 wijkcentra voor ontmoeting, ontspanning en ontplooiing is. Op basis van de huidige bevolkingsprognoses is dit overschot er in 2020 nog steeds.

#### 2. GW

Er is beoordeeld of er voldoende huisvestingsmogelijkheden in de *GW*-woongebieden zijn. Daarbij zijn in de toetsing ook de ouderensteunpunten meegeteld die niet in een wijkcentrum zijn gevestigd. Verder is rekening gehouden met:

- de omvang van de totale bevolking;
- de indicatoren bevolkingsopbouw vergeleken met het Bredaas gemiddelde;
- verschuivingen in bevolkingsopbouw tussen 2005 en 2020.

#### 3. Meedoen@Breda en de nieuwe nadere regels subsidieverstrekking 2012

Met de WMO heeft de gemeente de plicht te zorgen voor sociale samenhang en leefbaarheid. Daarbij heeft de gemeente een grote beleidsvrijheid met betrekking tot de inzet van gemeentelijke middelen. Het college is er van overtuigd dat de gemeentelijke middelen doelmatiger kunnen worden ingezet. Ook wordt gestopt met specifiek beleid en wordt ingezet op inclusief beleid. Dat wil zeggen dat burgers van Breda die met specifieke vragen zitten rondom bijvoorbeeld participatie, emancipatie, diversiteit en zorg, het antwoord daarop of de voorziening daarvoor moeten kunnen vinden in het reguliere beleid.

Ook worden er hogere eisen gesteld aan eigen bijdragen en samenwerking met andere initiatieven.

Deze uitgangspunten en de nieuwe subsidieregels leiden tot de voorlopige conclusie dat veel van de huidige activiteiten in de wijkcentra niet langer ondersteund worden door de doelstellingen van Meedoen@Breda. Daarmee hebben zij ook niet langer recht op gratis huisvesting. We verwachten dat er vanaf 2012 minder huisvesting voor activiteiten in wijkcentra nodig is. Het huisvesten van amateurkunstorganisaties blijft vooralsnog gehandhaafd. Het noodzakelijke huisvesten van jeugdactiviteiten wordt meegenomen in de uitwerking van Jong@Breda (najaar 2011).

#### 4. Alternatieve huisvesting

De geformuleerde verantwoordelijkheidstrap in het college-akkoord, de beleidsvisie Brede Scholen en het algemene GWI beleid gaan uit van de potentie van samenwerking tussen partijen. Ook het huisvesten van activiteiten in andere gebouwen dan wijkcentra is hierin mogelijk. Naast wijkcentra en ouderensteunpunten is vooral gekeken naar (woon-) zorgcomplexen, scholen en enkele andere instellingen (ontmoetingsruimten van de kerken, sporthallen en bibliotheken).

## **2.2 Specifieke toetsingscriteria**

Naast de algemene kaders waarop de wijkcentra zijn getoetst, is voor iedere wijkcentrum specifiek ook de gebruikers-, exploitatie- en vastgoedwaarde in beeld gebracht:

### 1. Gebruikerswaarde

Wijkcentra zijn gewaardeerd vanuit het oogpunt van laagdrempeligheid, ligging, bereikbaarheid, functionaliteit en multifunctionaliteit.

### 2. Exploitatiewaarde

Wijkcentra zijn gewaardeerd vanuit het perspectief van exploitatie: bezettingsgraad en leegstand, wijze van bezetting (ontmoeting, wijkactiviteiten, commercieel) en actief of passief verhuurbeleid.

### 3. Vastgoedwaarde

Wijkcentra zijn gewaardeerd vanuit vastgoedtechnisch oogpunt: staat van onderhoud, potentie voor herontwikkeling, boekwaarde en economische waarde.

## **2.3 Prioriteitstelling in toetsingskader**

Om duidelijk te maken hoe de keuze is gemaakt een wijkcentrum wel of niet te handhaven, is het belangrijk aan te geven welke prioriteit aan de beschreven beleidskaders (en de onderdelen daarin) is toegekend.

### Hoogste prioriteit: algemene beleidskaders

De algemene beleidskaders wegen het zwaarst. De toetsing gaat primair uit van de behoefte aan het huisvesten van activiteiten die bijdragen aan het gemeentelijke beleid in een bepaald gebied. Elke wijkcentrum is aan deze behoefte getoetst.

Tweede prioriteit: gebruikerswaarde

Wanneer meerdere wijkcentra in beeld zijn voor het huisvesten van gesubsidieerde activiteiten, is gekeken naar de gebruikerswaarde van de verschillende wijkcentra. De ene accommodatie heeft meer mogelijkheden dan de andere.

Derde prioriteit: exploitatiewaarde en vastgoedwaarde

Wanneer ook gebruikerswaarde geen duidelijkheid heeft gegeven over het voortbestaan van accommodaties, is bekeken welke wijkcentrum vanuit het perspectief van exploitatie en her- bestemming het meeste aantrekkelijk is.



### 3. Uitkomsten van de toetsing

Het toetsingskader is toegepast op alle wijkcentra van de gemeente. Hiervoor is eerst uitgebreide informatie over de wijkcentra verzameld. Het gaat onder meer om zaken als functionaliteit, onderhoudsstaat, bezetting, bereikbaarheid, eigendom, ligging en omvang. Deze informatie komt uit het eerder opgestelde evaluatierapport en uit het digitale registratiesysteem van de gemeente (Planon).

Op grond van de uitkomsten van de toetsing stelt het college vast dat 12 wijkcentra en 5 overige maatschappelijke voorzieningen niet meer nodig zijn voor het huisvesten van gemeentelijk gesubsidieerde activiteiten. Het College stelt voor de functie van deze voorzieningen te beëindigen zodat de lasten voor beheer en exploitatie en de eigenaarlasten niet meer op de gemeentelijke begroting drukken. De overige wijkcentra en alternatieve locaties in de omgeving van de te beëindigen wijkcentra bieden voldoende alternatieven om de wijkfunctie gestalte te geven. Voor ieder te sluiten voorziening is in beeld gebracht welke alternatieve mogelijkheden er *in principe* zijn. De daadwerkelijke invulling hiervan zal per voorziening in nauw overleg tussen onze gebiedsteams en de vaste gebruikers plaatsvinden.

#### 3.1 Samenvatting van keuzes

In deze paragraaf staat het overzicht van accommodaties die volgens de toetsing moeten sluiten dan wel open kunnen blijven. Een uitgebreidere samenvatting van de toetsing van accommodaties per GWI-gebied staat in paragraaf 3.2. Hiermee wordt inzichtelijk welke afwegingen zijn gemaakt om een bepaald wijkcentrum wel of niet te handhaven vanuit het gemeentelijk beleid.

##### Centra waarvan wijkfunctie wordt beëindigd

Het College stelt voor om van de volgende 10 wijkcentra en van 4 doelgroepcentra de functie te beëindigen en voor 4 centra, na beëindiging van haar wijkcentrumfunctie nader te onderzoeken of zij een alternatieve functie kunnen vervullen, o.a. binnen de . wijkontwikkeling.

WIJKCENTRA		OVERIGE ACCOMMODATIES	TE ONDERZOEKEN (o.a. wijkontwikkeling)
Doornbos	Inloophuis		
Driesprong	Kapelhof	Dobbelsteen	Loper
Geeren Noord (**)	Kraaienest	Haay	Scheldestraat
Geeren Zuid	Ijpelaar/Overakker	Incom	Toma
Spoorhuis	Biesdonk*	Merhaba	Zilverberk

De gemeente heeft met wijkcentrum Geeren Noord (\*\*) een convenant afgesloten. Op basis hiervan kan het buurthuis nog tot 2016 gesubsidieerd worden, naast de inmiddels gerealiseerde wijkcentrumfunctie van de Brede School Noorderlicht.

## Te handhaven wijkcentra

Het College stelt voor om van de volgende 18 centra de functie wijkcentrum te handhaven:

<b>Gemeentelijk eigendom</b>	Gerardus Majella	't Klooster
Beemdentil	Kievitslaar*	't Web
Belcrum	Liesbos	Vianden
Blaker*	Meidoorn	Wegwijzer*
De Vlieren / Huis van de Heuvel	Noorderlicht	Zandberg*
De Koe	Pekhoeve	
Drie Linden	Poelewei	

Over de Biesdonk, Wegwijzer, Blaker, Kievitslaar en Zandberg merken we op dat deze gebouwen geen eigendom zijn van de gemeente.

### **3.2 Toetsing wijkcentra**

Een samenvatting van de toetsing van de wijkcentra per GWI-gebied wordt hieronder toegelicht. Er wordt ingegaan op de match tussen aanwezige accommodaties en de accommodatiebehoefte op basis van gemeentelijk beleid en bevolkingsprognose (algemeen kader). In bijlage 4 zijn de wijkcentra met een ontmoetingsfunctie per gebied in kaart gepresenteerd.

In vijf Bredase GWI-gebieden is een aanmerkelijk (groter dan twee) overschot aan wijkcentra te zien: Hoge Vucht, Brabantpark/Heusdenhout, Boeimeer/Ruitersbos, Ginneken/Blauwe Kei/Ijpelaar en Overakker/Wolfslaar. Verder wordt ingegaan op de gebruikers- en exploitatiewaarde indien deze in de afweging noodzakelijk bleek (specifieke criteria).

#### Centrum

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 14.383 inwoners. Volgens de norm is er in het centrum een klein overschot.
- We handhaven één wijkcentrum: Gerardus Majella, omdat deze is gelegen binnen de centrale GWI-zone, in tegenstelling tot het Spoorhuis. Van dit centrum wordt de wijkfunctie beëindigd. Verder worden de doelgroepaccommodaties Incom en Merhaba (jongerencentrum) afgestoten omdat de activiteiten niet langer door beleid worden ondersteund.
- Zorgkruispunt Elisabeth is recent heropend en stelt zich nadrukkelijk uitnodigend op naar de wijk. Andere aanwezige wijkfuncties in het centrum zijn ouderensteunpunt 't Rondeel en Lâle Huzurevi in de Boschstraat. Dit biedt kansen voor een nauwere samenwerking in de huisvestingsbehoefte (zie ook overzicht hieronder).
- De behoefte aan huisvesting voor maatschappelijke activiteiten in het centrum is beperkt.
- De gebruikerswaarde van Gerardus Majella is beter dan die van het Spoorhuis. Spoorhuis kent slechts 1 verhuurbare ruimte. Bezettingsgraad van het Spoorhuis lag ook lager dan die van Gerardus Majella. Er is reeds overgegaan tot het beëindigen van de sluiting van het Spoorhuis. Herhuisvesting van de activiteiten heeft geen problemen opgeleverd.

#### *Alternatieve locaties in Centrum*

<b>Primair Onderwijs</b>	Spoorzoeker
<b>Voortgezet Onderwijs</b>	Stedelijk Gymnasium
<b>Zorgvoorzieningen</b>	Elisabeth, 't Rondeel, Lâle Huzurevi van Stichting Raffy en Woonzorgcentrum Valkenhove
<b>Overige voorzieningen</b>	Bibliotheek

#### Prinsenbeek

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 12.407 inwoners. Volgens de norm is er in Prinsenbeek een klein overschot.
- We handhaven één wijkcentrum, de Drie Linden. Hoewel deze is gelegen buiten de centrale zone, biedt deze accommodatie huisvesting aan het rijke en diverse verenigingsleven van Prinsenbeek. De Zilverberk richt zich op ouderen en is daarmee aan te merken als een doelgroepaccommodatie. De Drie Linden heeft naast haar functie als wijkcentrum ook een functie als sporthal/turnhal. Momenteel is er nog planningsruimte in de Drie Linden. De Zilverberk verliest als gevolg van Meedoen@Breda haar functie als wijkcentrum. Ook gezien de aanwezige horeca in het centrum van Prinsenbeek en het zorgkruispunt Hagedonk dat in aanbouw is.
- De partners in Prinsenbeek worden wel uitgenodigd om te onderzoeken of een alternatieve functie voor ouderen nodig en wenselijk is. Voorwaarde daarbij is dat deze functie kostendekkend geëxploiteerd gaat worden zonder financiële ondersteuning vanuit de gemeente.
- De Zilverberk kent een negatieve exploitatiewaarde.

#### *Alternatieve locaties in Prinsenbeek*

<b>Primair Onderwijs</b>	Horizon, Griffioen, Apollo
<b>Voortgezet Onderwijs</b>	Michael College
<b>Zorgvoorzieningen</b>	Hagedonk
<b>Overige voorzieningen</b>	Bibliotheeksteunpunt Scouting Marktzicht, Het Hert Religieuze genootschappen (3)

#### Haagse Beemden

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 25.509 inwoners. Volgens de norm is er in het noordwestelijk deel van de Haagse Beemden een klein overschot en in het zuidoostelijk deel een balans in voorzieningen.
- Noordwestelijk deel: In dit deel wordt van centrum het Kraaienest, op korte afstand gelegen van het ouderensteunpunt/zorgkruispunt Heksenwiel, de wijkfunctie beëindigd. De activiteiten in wijkcentrum De Loper (gelegen buiten de centrale zone) en de activiteiten van de W-groep (het direct naastgelegen gebouw) worden in haar huidige vorm niet langer gesubsidieerd, volgens Meedoen@Breda. Daarnaast biedt vooral de ontmoetingsfunctie in Brede School Olympia kansen. Voor de Loper wordt gezocht naar een alternatieve invulling die past bij de doelstellingen van de wijkontwikkeling en die kostendekkend geëxploiteerd kan worden.
- Zuidoostelijk deel: In dit deel van de Haagse Beemden handhaven we de Beemdentil (gelegen binnen de centrale zone) als wijkcentrum omdat er in dit deel van de Haagse Beemden weinig maatschappelijke accommodaties zijn. Die zijn op langere termijn ook

niet opnieuw te verwerven. Er wordt wel onderzocht of een combinatie met andere functies, vooral met zorg, wenselijk en mogelijk is.

- Het draagvlak in de gehele wijk om wijkcentra open te houden en daarvoor ook de verantwoordelijkheid te nemen is beperkt. De toename van activiteiten in het Kraaijenest bij het aantreden van een nieuw bestuur begin 2010 is achtergebleven bij de verwachtingen. Als gevolg van Meedoen@Breda verwachten we ook nog dat de vraag naar huisvesting verder zal afnemen.
- Verder bieden de ruimtes van het primair onderwijs ook huisvestingsmogelijkheden.
- Extra aandacht in de Haagse Beemden verdienen de jongerenactiviteiten. Deze zijn momenteel gehuisvest in de drie jongerencentra van het Kraaijenest, de Loper en de Beemdentil. De functie van de drie jongerencentra, dus ook van 't Kraaijenest, wordt vooralsnog behouden in afwachting van de programmering van de jongerenactiviteiten (naar verwachting medio 2012).
- De gebruikerswaarde van het Kraaijenest is ongunstig door de logistieke indeling van het gebouw. Slechts door zeer ingrijpende functionele aanpassingen is deze accommodatie rendabeler te maken. De gebruikerswaarde van De Loper en De Beemdentil zijn ongeveer gelijk maar de exploitatiewaarde van De Beemdentil is beter.

#### *Alternatieve locaties in de Haagse Beemden*

<b>Primair Onderwijs</b>	Kievitsloop, Wildert, Burgst, Driezwing, Rietvink, Brede School Olympia (Vlier/Hagehorst), Hoogakker en Werft.
<b>Voortgezet Onderwijs</b>	Graaf Engelbrecht
<b>Zorgvoorzieningen</b>	Heksenwiel
<b>Overige voorzieningen</b>	Bibliotheek (stadsdeelfunctie) Sporthal de Ganzerik (met ontmoetingsruimte) Kerken Stichting Werk aan de Wijk Centrum op de Katerdonk

#### Hoge Vucht

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 15.820 inwoners. Volgens de normering is er in de Hoge Vucht een fors overschot. Als gevolg van Meedoen@Breda verwachten we ook nog dat de vraag naar huisvesting verder zal afnemen.
- In de Hoge Vucht handhaven we twee wijkcentra: Het Noorderlicht (onderdeel van de recent geopende Brede School) en de Wegwijzer. Dit laatste gebouw is ontstaan vanuit het in het verleden aanwezige draagvlak in de wijk. Het betreft een niet gemeentelijk pand, gevestigd op gemeentelijke grond.
- Wijkcentrum Biesdonk is geen gemeentelijk eigendom. De wijkcentrumfunctie en daarmee de jaarlijkse exploitatiesubsidie wordt beëindigd. Het is aan de eigenaar nader te onderzoeken welke functie met eigen financiering t.b.v. de exploitatie behouden kan blijven.
- De Wegwijzer heeft eerder aangegeven te willen onderzoeken of een zelfstandige en meer commerciële functie haalbaar is.
- In de geest van het convenant wordt een vervoltraject ingegaan met buurthuis Geeren Noord.

- De gebruikerswaarde van de accommodaties Geeren-Zuid en Geeren Noord zijn ongeveer gelijk. De exploitatiewaarde van Geeren Noord is gunstiger ten opzichte van de accommodatie Geeren Zuid. Door de ontwikkelingen in dit gebied zijn beide accommodaties niet langer nodig. Met Geeren-Noord is in het kader van de ontwikkeling van de Brede School Noorderlicht een convenant gesloten. Dit wordt nageleefd, maar met het bestuur wordt wel nader onderzocht wat de mogelijkheden tot verdere verzelfstandiging zijn. T.b.v. accommodatie Geeren-Zuid wordt dit meegenomen in het nadere onderzoek wat door Singelvest Allee Wonen wordt uitgevoerd.

*Alternatieve locaties in Hoge Vucht*

<b>Primair Onderwijs</b>	Noorderlicht, Fontein, Wisselaar, Kennedy
<b>Voortgezet Onderwijs</b>	Prisma van Cooth, Newman, Kellebeek College, Radius College en Cingel College
<b>Zorgvoorzieningen</b>	Vuchterhage, Raffy, Rietveldhuis
<b>Overige voorzieningen</b>	Bibliotheekservicepunt plus Tielrodestraat Leger des Heils Kerken Biesdonk Mattheus Vrouwenstudio

Belcrum/Doornbos & Linie

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 8.124 inwoners. Er is sprake van een overschot aan wijkcentra
- We handhaven één wijkcentrum, namelijk De Belcrum. De bezetting van Doornbos is relatief laag en zal als gevolg van Meedoen@Breda verder afnemen. De sluiting van Doornbos is al aangekondigd en de herhuisvesting van activiteiten heeft nauwelijks problemen opgeleverd.
- In Doornbos en Linie is voldoende alternatieve huisvesting aanwezig voor de behoefte uit de wijk, in het bijzonder in basisschool in de Liniedoorn en steunpunt Baliënweide.
- De gebruikerswaarde van Doornbos is lager dan die De Belcrum. De Belcrum kan beschikken over meer ruimten in het gebouw.

*Alternatieve locaties in Belcrum/Doornbos & Linie*

<b>Primair Onderwijs</b>	Liniedoorn, Okba Ibn Nafi, Rudolf Steiner, Spoorzoeker
<b>Overig Onderwijs</b>	NHTV
<b>Zorgvoorzieningen</b>	Baliënweide
<b>Overige voorzieningen</b>	Vrouwenstudio

### Teteringen

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 10.513 inwoners. Aanwezigheid van wijkcentra in Teteringen is conform de norm.
- De functie van 't Web wordt overgeheveld naar de in aanbouw zijnde wijkcentrum-functie in de Stee en de Mandt.

#### *Alternatieve locaties in Teteringen*

<b>Primair Onderwijs</b>	Wegwijzer, Springplank, Nuts, Helder Camara
<b>Voortgezet Onderwijs</b>	Scala
<b>Zorgvoorzieningen</b>	Zuiderhout
<b>Overige voorzieningen</b>	Bibliotheekservicepunt

### Tuinzicht/ Westerpark/Haagpoort

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 13.555 inwoners. Er is een klein overschot in dit wijkontwikkelingsgebied.
- De huidige activiteiten in de twee wijkcentra worden waarschijnlijk niet langer gesubsidieerd als gevolg van Meedoen@Breda. Dat zal in de Scheldestraat nog sterker aan de orde zijn dan in de Meidoorn.
- De bewoners van Westerpark zijn over het algemeen meer gericht op de welzijnsfuncties in Princenhage en maken nauwelijks gebruik van de wijk-accommodaties in Tuinzicht of Haagpoort.
- We handhaven één wijkcentrum, namelijk De Meidoorn. Dit is in volume een heel groot wijkcentrum. Onderzocht wordt wat een passende omvang van dit wijkcentrum is, zodat de overige ruimten gecombineerd kunnen worden met andere functies.
- De Scheldestraat, ook buiten de centrale zone van GWI, krijgt de opdracht met bewoners en andere partners een alternatieve invulling te vinden die past in de wijkontwikkeling en die kostendekkend geëxploiteerd kan worden.
- De gebruikswaarde van De Meidoorn is beter dan die van De Scheldestraat. De Meidoorn kent ook een hogere bezettingsgraad dan De Scheldestraat.

#### *Alternatieve locaties in Tuinzicht/Westerpark/Haagpoort*

<b>Primair Onderwijs</b>	Boomgaard, Weerijis
<b>Voortgezet Onderwijs</b>	Markenhage
<b>Zorgvoorzieningen</b>	Westerwiek, Steunpunt Westerviek, Steunpunt Meidoorn
<b>Overige voorzieningen</b>	Witte Paard

### Princenhage/Heuvel

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 17.861 inwoners. Het overschot aan voorzieningen in dit gebied is relatief groot.
- We onderkennen dat de wijken Heuvel en Princenhage een verschillende identiteit hebben en kiezen voor behoud van een wijkcentrum in beide wijken.
- Het inloophuis Heuvel en de Vlieren gaan qua beheer en exploitatie over naar het Huis van de Heuvel. Heuvel is een wijkontwikkelingsgebied. Het wijkcentrum in het Huis van de Heuvel is hierin een belangrijk instrument. Op dit moment wordt voor het gehele Huis van de Heuvel de meest passende beheer- en exploitatievorm onderzocht.
- De Koe is een goed lopend wijkcentrum dat voorziet in een behoefte in die wijk. Ook heeft de Koe aantrekkingskracht op de bewoners van Westerpark.
- Een groot deel van de activiteiten in de Dobbelsteen wat door de gebruikers wordt beheerd, wordt als gevolg van Meedoen@Breda niet langer gesubsidieerd (W-groep). Om die reden wordt voorgesteld de wijkfunctie van dit gebouw te beëindigen. Het bestuur van de Koe verzorgt voor de Dobbelsteen het financiële beheer.
- De multifunctionaliteit van de Koe is beter dan die van het gebouw De Dobbelsteen.

#### *Alternatieve locaties in Princenhage/Heuvel*

<b>Primair Onderwijs</b>	Huis van de Heuvel (Keysersmolen, Piramide), Eerste Rith, Spreekhoorn, st. Maerte
<b>Zorgvoorzieningen</b>	Steunpunt Brink, Steunpunt Princentuin, Zorgkruispunt Heuvel (Talmazone, Thebe), Haga
<b>Overige voorzieningen</b>	Bibliotheekservicepunt plus

### Buitengebied Breda ZuidWest (Effen en Liesbos)

- De normering doet geen uitspraken over de voorzieningen in het buitengebied.
- Kievitslaar (kern van Effen) en Liesbos vervullen een belangrijke functie in deze kleine gemeenschappen.
- Kievitslaar is geen gemeentelijk eigendom. De subsidierelatie met het vrijwilligersbestuur wordt opgeheven. Het is aan de eigenaar van het pand of de functie van wijkcentrum geboden blijft worden.
- Liesbos is wel gemeentelijk eigendom. Voorgesteld wordt dit wijkcentrum te handhaven, maar met het bestuur nieuwe exploitatievormen nader te onderzoeken.
- De gebruikswaarde van dit gebouw is redelijk en uniek door de bijliggende speelterreinen

#### *Alternatieve locaties in Buitengebied Breda Zuidwest*

<b>Primair Onderwijs</b>	Basisschool Effen
<b>Voortgezet Onderwijs</b>	-
<b>Zorgvoorzieningen</b>	-
<b>Overige voorzieningen</b>	Kerken (2)

### Boeimeer/Ruitersbos

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 9.568 inwoners. Er is een relatief groot overschot in dit kleine gebied.
- Er is veel zorg aanwezig, waarmee de samenwerking wordt gezocht.
- Wijkcentrum De Blaker is geen eigendom van de gemeente. De subsidierelatie met dit vrijwilligersbestuur wordt opgeheven. Het is aan de eigenaar van het pand of de functie van wijkcentrum geboden blijft worden.

### *Alternatieve locaties in Boeimeer/Ruitersbos*

<b>Primair Onderwijs</b>	Petrus en Paulus, Dubbelwijs, Nuts, SBO Westerhage
<b>Voortgezet Onderwijs</b>	Mencia de Mendoza, Internationale School
<b>Zorgvoorzieningen</b>	Steunpunt Boeimeer, Aeneas zorgkruispunt, Ruitersbos, Breedonk
<b>Overige voorzieningen</b>	-



### Brabantpark/Heusdenhout

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 16.425 inwoners. Het overschot in dit gebied is relatief groot.
- We handhaven één wijkcentrumfunctie, namelijk de Poelewei. Deze is gelegen binnen de centrale GWI-zone. Daarnaast krijgt Toma de opdracht een alternatieve invulling te vinden die past bij de wijkontwikkeling en die kostendekkend geëxploiteerd kan worden.
- De maatschappelijke functie van buurthuis de Driesprong is door het slopen van de omgeving en het verhuizen van de bezoekers aanzienlijk afgenomen. Dat was eind vorig jaar reden voor Surplus de ondersteuning te staken. Inmiddels hebben de gebruikers nieuwe huisvesting gevonden. Voor de peuterspeelzaal wordt nog een oplossing gezocht. De bruikleenovereenkomst wordt per 1 oktober 2011 beëindigd.
- Het primair onderwijs en de voorzieningen voor ouderen bieden extra kansen.
- Toma is een wijkcentrum dat geheel door de Molukse gemeenschap wordt gebruikt. Het beleid van de gemeente is inclusief en ondersteunt geen aparte accommodatie voor bepaalde groepen meer. Binnen de wijkontwikkeling is de ambitie uitgesproken dat in de nieuwe Driesprong een voorziening ontstaat die een verbinding maakt tussen het oude en nieuwe Driesprong.
- Ruim twee jaar geleden is op initiatief van de wijkraad Heusdenhout een haalbaarheidsonderzoek gestart naar een combinatie van wijkcentrum en AHOED. Het bestuur van de Kapelhof was daarvan op de hoogte. Gaandeweg bleek een haalbare exploitatie van een wijkcentrum in een dergelijk gebouw onwaarschijnlijk, mede door het beperkte draagvlak in de wijk. De initiatiefnemer is verder gegaan met alleen een studie naar een AHOED. De initiatiefnemer heeft vervolgens verzocht het te kunnen kopen. De gemeente heeft na gesprekken waarin de voorwaarden zijn besproken een schriftelijk aanbod gedaan. De termijn waarbinnen de initiatiefnemer daarvan gebruik kon maken is enige malen verlengd en is thans per 1 augustus 2011 verlopen zonder enig bericht van de initiatiefnemer. Voor het object heeft inmiddels nog een partij interesse getoond.
- De gebruikswaarde van De Kapelhof is beduidend minder dan die van De Poelewei. De Poelewei is meer multifunctioneel inzetbaar.

#### *Alternatieve locaties in Brabantpark/Heusdenhout*

<b>Primair Onderwijs</b>	Fontein, Tweesprong, Weilust, Luidina, Leye, Schalm
<b>Overig Onderwijs</b>	NHTV
<b>Zorgvoorzieningen</b>	Leystroom, 't Houwke, Molenstaete (Breedonk)
<b>Overige voorzieningen</b>	Bibliotheekservicepunt

### Zandberg/Sportpark

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 8.354 inwoners. Er is een klein overschot in dit gebied.
- Primair en voortgezet onderwijs bieden extra kansen.
- Het wijkcentrum Zandberg is geen eigendom van de gemeente. Het is aan de eigenaar van het pand de functie van wijkcentrum te blijven bieden.

#### *Alternatieve locaties in Zandberg/Sportpark*

<b>Primair Onderwijs</b>	Zandberg, Dirk van Veen
--------------------------	-------------------------

<b>Voortgezet Onderwijs</b>	Nassau, OLV
<b>Zorgvoorzieningen</b>	Vredenberg
<b>Overige voorzieningen</b>	Avans

#### Ginneken/Blauwe Kei/Ijpelaar Overakker/Wolfslaar

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 19.997 inwoners. In dit gebied is een relatief groot overschot aan voorzieningen.
- Het primair onderwijs, de aanwezigheid van wijkcentrum Erasmus dat niet wordt gesubsidieerd en de voorzieningen voor ouderen bieden extra kansen.
- We handhaven één gemeentelijk wijkcentrum in dit gebied, namelijk Vianden. Vianden is een goed lopende accommodatie en gelegen in de centrale GWI-zone. Mogelijk kan de verantwoordelijkheid voor het beheer in de toekomst groter worden. Dit moet worden onderzocht. Er wordt dan ook gekeken naar een passende beheervorm.
- De maatschappelijke wijkfunctie van gemeenschapshuis Ijpelaar/Overakker is minimaal omdat het draagvlak in de wijk zeer beperkt is. Dit gemeenschapshuis verliest dan ook haar wijkcentrumfunctie.
- De gebruikswaarde en bezettingsgraad van de Vianden is beter dan die van De Overakker. De Vianden kent meerdere goed bruikbare ruimten.

#### *Alternatieve locaties in Ginneken/Blauwe Kei/Ijpelaar Overakker/Wolfslaar*

<b>Primair Onderwijs</b>	Laurentius, Dr. De Visser, Jacinta, Burchtgaarde, Openluchtschool, Liduina
<b>Voortgezet Onderwijs</b>	-
<b>Zorgvoorzieningen</b>	Zorgkruispunt Werve, Steunpunt Rhijnstede, woonzorgcentrum Overakker, Woonzorgcentrum Ijpelaar
<b>Overige voorzieningen</b>	Bibliotheek (stadsdeelfunctie)

#### Ulvenhout

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 4.483 inwoners. In Ulvenhout is een relatief klein overschot.
- We handhaven de wijkcentrumfunctie in de Pekhoeve in dit voormalige dorp vanwege de behoefte aan huisvesting van maatschappelijke activiteiten in dit gebied. De Pekhoeve is gelegen in de GWI-centrale zone. Er is veel draagvlak in de wijk.
- Er moet wel onderzoek komen naar het vergroten van de verantwoordelijkheid voor beheer in de toekomst. Er wordt dan ook gekeken naar een passende beheervorm.

#### *Alternatieve locaties in Ulvenhout*

<b>Primair Onderwijs</b>	Rosmolen, Klokkebei
<b>Voortgezet Onderwijs</b>	-
<b>Zorgvoorzieningen</b>	Donk
<b>Overige voorzieningen</b>	Bibliotheekservicepunt

## Bavel

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 5.785 inwoners. In Bavel is een relatief groot overschot.
- We handhaven wijkcentrumfunctie 't Klooster in dit voormalig dorp naast ouderensteunpunt de Voore vanwege de behoefte aan huisvesting van maatschappelijke activiteiten in dit gebied. Er is veel draagvlak in de wijk.
- Er moet wel onderzoek komen naar het vergroten van de verantwoordelijkheid voor beheer in de toekomst. Er wordt dan ook gekeken naar een passende beheervorm.
- In de Haay is momenteel de W-groep gehuisvest. Meedoen@Breda heeft tot gevolg dat de activiteiten van de W-groep in de huidige opzet niet langer gesubsidieerd worden. De Haay verliest daardoor zijn maatschappelijke functie, de wijkfunctie wordt beëindigd.
- De gebruikswaarde van de Haay is beduidend lager dan die van het gebouw 't Klooster.

### *Alternatieve locaties in Bavel*

<b>Primair Onderwijs</b>	Toermalijn, Spindel
<b>Voortgezet Onderwijs</b>	-
<b>Zorgvoorzieningen</b>	De Voore Bibliotheekservicepunt
<b>Overige voorzieningen</b>	

## **4. Vervolgproces centra waarvan wijkfunctie wordt beëindigd**

Na besluitvorming door de raad op 22 september 2011 volgt de gemeente in de eerste plaats de formele juridische stappen die samenhangen met het beëindigen van de wijkcentrumfunctie van de 10 wijkcentra en van 4 doelgroepcentra en het onderzoek t.b.v. de 4 centra, die na beëindiging van haar wijkcentrumfunctie een alternatieve functie kunnen vervullen, o.a. binnen de wijkontwikkeling.

Daarbij is het heel belangrijk dat alle gebruikers van wijkcentra voldoende informatie krijgen over de huisvesting van activiteiten. De gebiedsmanagers maatschappelijke ontwikkeling en de beheerder van enkele accommodaties bij de directie Beheer kunnen extra informatie geven en eventueel contacten leggen met onderwijs en zorg. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze inhoud wordt gegeven aan een zorgvuldig, duidelijk traject voor alle betrokkenen.

### **4.1 Zorgvuldigheid: juridische aspecten**

De te sluiten wijkcentra zijn allemaal in gebruik gegeven aan vrijwilligersbesturen of Surplus Welzijn door middel van een bruikleenovereenkomst. De opzegtermijn van deze overeenkomst bedraagt minimaal 6 maanden.

Daarnaast hebben de vrijwilligersbesturen en Surplus Welzijn beheerders in dienst, waarvan de loonkosten grotendeels via subsidiestromen gefinancierd worden. Voor de afbouw van deze arbeidsrelaties gelden overgangstermijnen, waarbij de duur afhankelijk is van de specifieke omstandigheden. Ten slotte zijn besturen mogelijk langlopende contractuele verplichtingen ten aanzien van het beheer en de exploitatie aangegaan. Ook dit wordt geïnventariseerd per centrum waarvan wijkfunctie wordt beëindigd en daarbij zullen de juridische termijnen gerespecteerd worden.

Al langere tijd worden de organisaties die subsidie ontvangen, geïnformeerd over de bezuinigingsdoelstellingen van de gemeente Breda. Ook over de afbouw van de subsidies beheer en exploitatie is al vanaf de zomer 2010 schriftelijk dan wel mondeling door de wethouder(s) gecommuniceerd.

Na besluitvorming in de raad op 22 september 2011 wordt een aankondigingbesluit verzonden aan alle besturen van centra en Surplus Welzijn, waarvan de wijkfunctie wordt beëindigd. Hierin wordt concreet aangekondigd dat tot beëindiging van de wijkcentrumfunctie wordt overgegaan en dat daarmee ook een einde komt aan de bestaande subsidierelatie. Afhankelijk van de specifieke omstandigheden per accommodatie verwachten we dat deze tussen maart 2012 en oktober 2012 vrij komen voor rendabele verhuur of verkoop.

## 4.2 Optimaliseren maatschappelijke opbrengst; verkoop of verhuur

Nu van 14 wijkcentra en 4 overige maatschappelijke voorzieningen de wijkcentrumfunctie wordt beëindigd en daarmee leeg komen, is het van belang om voor de vrijkomende gebouwen te bepalen hoe daarmee voor de gemeente de grootst mogelijke maatschappelijke opbrengst is te realiseren. Gaat de gemeente deze verder exploiteren, of is het beter de panden af te stoten. Hierbij zijn twee zaken van belang, die hieronder nader worden toegelicht:

1. de omvang van het aantal wijkcentra (en overig maatschappelijk vastgoed) dat in korte periode beschikbaar komt.
2. afwegingen per wijkcentrum.

### Ad. 1 Omvang portefeuille maatschappelijk vastgoed

De gemeente stelt voor om van de volgende 10 wijkcentra en van 4 doelgroepcentra de functie te beëindigen en voor 4 centra, na beëindiging van haar wijkcentrumfunctie nader te onderzoeken of zij een alternatieve functie kunnen vervullen, o.a. binnen de . wijkontwikkeling. De gemeente is voornemens dat ook met ander maatschappelijk vastgoed te doen. Daarmee komt er in een relatief kort tijdsbestek een omvangrijke hoeveelheid maatschappelijk vastgoed beschikbaar. Het betreft locaties met de bestemming maatschappelijke doeleinden waaronder (in recente bestemmingsplannen) begrepen zijn: voorzieningen op het gebied van welzijn, volksgezondheid (medisch en paramedisch), cultuur, religie, verenigingsleven, onderwijs. openbare orde en veiligheid, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang en peuter-speelzalen daarmee gelijk te stellen bedrijven of instellingen.

Voor dergelijke objecten bestaat een zekere markt. Deze kan echter verstoord raken bij het geforceerd snel afstoten van veel objecten in korte tijd. Indien de gemeente over gaat tot verkoop zal er een zekere fasering en een aantal afwegingen ten aanzien van het verkoopproces moeten worden gemaakt:

### *Wijzigen bestemming*

Ten behoeve van de verkoop kan de gemeente de publiekrechtelijke bestemming verruimen of beperken. Uiteraard dient zij daarbij wel de afwegingen te maken in het kader van "goede ruimtelijke ordening". Bestemmingswijziging (of de toezegging daartoe) kan de verkoop aanmerkelijk versnellen en de opbrengst verhogen. Voor veel locaties zal het verzoek van kopers komen om woningbouw en/of kantoorbouw toe te staan omdat deze functies verhoudingsgewijs waardevoller zijn dan uitsluitend de bestemming maatschappelijke doeleinden. Vanuit de door het college en de raad gestelde kaders van de stedelijke programmering bestaat voor een dergelijke omzetting naar wonen en of kantoren in de komende periode géén ruimte.

Voor andere bestemmingswijzigingen en twijfelgevallen wordt geadviseerd conform vigerend beleid de gebruikelijke procedure van de intake te gebruiken.

### *Verkoop aan huidige gebruiker*

Onder de centra waarvan wijkfunctie wordt beëindigd kunnen gebruikers zijn die de locatie willen kopen van de gemeente en vervolgens de functie voortzetten.

Vanzelfsprekend kan in het afstotingsproces ruimte aan dergelijke initiatieven worden geboden. Daarbij wordt wel geadviseerd om een transparant, zakelijk en (in tijd) beperkt verkenningstraject te volgen. Dit om snel de realiteitszin van de voorstellen te toetsen en om te voorkomen dat de "onderhandelingen" over de koop c.q. overname van het object

worden aangegrepen om via de condities (bijvoorbeeld lager dan marktconforme koopsom) het besluit tot stoppen van subsidies deels terug te draaien.

#### *Concurrentie met eigen objecten*

Aangezien de gemeente de eigenaar is van een zeer groot deel van het in de gemeente Breda beschikbare maatschappelijke vastgoed en zij in die gevallen vaak als verhuurder fungeert (bijvoorbeeld kinderopvang etc.) dient zij er rekening mee te houden dat zij door het verkopen van bijvoorbeeld een gemeenschapshuis concurrentie voor zich zelf creëert. Hierdoor kunnen meer gebouwen leeg komen te staan met vervolgens weer negatieve financiële gevolgen.

Voorgesteld wordt de werkwijze ten aanzien van het verkoopproces uit te werken in een plan van aanpak verkoop maatschappelijk vastgoed waarin c.q. waarmee tevens de verkoop van het overige nog te verkopen maatschappelijk vastgoed is geregeld. Zoals bekend zijn de wijkcentra daar slechts een deel van. Bovenstaande afwegingen worden daarin ook meegenomen. De voordelen van één plan van aanpak c.q. een werkwijze liggen onder meer in het bereiken van schaalvoordeel op externe kosten (taxaties, bodemonderzoeken), verbeteren van stuurbaarheid voor het college en het vereenvoudigen van werkprocessen (en daarmee beheersen van de kosten).

#### Ad 2. Afwegingen per wijkcentrum

Vanaf het moment dat de subsidierelatie met het vrijwilligersbestuur is beëindigd, kan de feitelijke verkoop van het pand plaatsvinden. Binnen het kader van een vastgesteld plan van aanpak verkoopproces maatschappelijk vastgoed, wordt per accommodatie een integrale weging gemaakt van financiële aspecten, invulling met alternatieve functies in de wijk en omgeving, bepalingen uit de stedelijke programmering en ander relevant gemeentelijk beleid. Het uitgangspunt is dat de gebouwenexploitatie volgend is aan de gewenste ambities en ontwikkelingen van de stad en het betreffende gebied. Ook is belangrijk dat exploitatie minimaal kostendekkend is om te voorkomen dat sprake is van oneigenlijke subsidiëring van activiteiten, ten laste van de gebouwenexploitatie.

In geval van verkoop is de vastgestelde verkoopprocedure van toepassing, waarmee een zorgvuldig verkoopproces wordt geborgd. Daarin staat maximalisatie van de opbrengst centraal. Dat kan betekenen dat de verkoop van een wijkcentrum wordt uitgesteld tot latere datum en de panden tussentijds kostendekkend worden verhuurd. De verkoopprocedure biedt deze ruimte. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de kosten die gerelateerd zijn aan het verkoopproces (bv. taxatiekosten), eventuele kosten die voortvloeien uit functiewijziging van gebouwen (bouwkundige aanpassingen, wijziging bestemmingsplan) of mogelijke frictiekosten gedurende de periode dat het pand nog niet verkocht is en een overgangperiode van toepassing is. Denk daarbij aan kosten zoals:

- zo nodig inzetten van anti kraakmaatregelen
- onderhouden buitenterrein (onkruidvrij, snoeien en grasmaaien, wortelopdruk)
- vorst vrijhouden van installaties in bedrijf houden van installaties
- kosten van licht water en gas /nutsbedrijven
- hogere verzekeringskosten i.v.m. leegstand
- legionella vrijhouden van waterleidingen
- houden van toezicht op het gebouw, signaleren van correctief onderhoud
- lichten van de brievenbus etc.

Voor alle wijkcentra waarvan de wijkfunctie wordt beëindigd, ontvangt het college een verkoop/verhuur-voorstel. Deze voorstellen worden gebaseerd op een integraal advies (op basis van gebiedsinput, visie stedenbouw, monumentenzorg, maatschappelijke ontwikkeling en vastgoed). Bij elk verkoop/verhuurvoorstel wordt een financiële bijlage gepresenteerd. Om de procedure ordelijk te laten verlopen, is het noodzakelijk dat alle betrokkenen het voorstel vertrouwelijk behandelen. Over het besluit wordt zorgvuldig gecommuniceerd.

## 5. Vervolgproces in stand te houden wijkcentra

Voor de wijkcentra die de gemeente in stand houdt voor het realiseren van haar beleidsdoelen, is het uitgangspunt dat inkomsten worden geoptimaliseerd en er tenminste ene sluitende exploitatie kan worden gerealiseerd. In dit kader bekijkt de gemeente met de vrijwilligersbesturen en beheerders naar:

- het (her)huisvesten van activiteiten die voorheen plaatsvonden in wijkcentra waarvan de wijkfunctie wordt beëindigd.
- mogelijkheden voor verdere verzelfstandiging en standaardisering van de wijkcentra, waaronder het onderzoeken van passende beheervormen.

Gelet op zorgvuldige voorbereiding en in afwachting van de feitelijke consequenties van Meedoen@Breda en de nadere subsidieregels, is voor 2012 een overgangsregeling afgesproken.

### 5.1 Onderzoek naar vormen van beheer

In overleg met de beheerders van de accommodaties die hun functie als wijkcentrum behouden, wordt het onderzoek gestart naar de meest passende beheervorm. Ook voor de 3 accommodaties de Loper, Scheldestraat en Toma wordt dit onderzoek gestart in aanloop naar een invulling binnen de wijkontwikkeling. Voor de Zilverberk geldt hetzelfde in het kader van een nader onderzoek naar de mogelijkheden van alternatief gebruik binnen Prinsenbeek. De resultaten van deze onderzoeksopdrachten zullen uiterlijk in maart 2012 beschikbaar zijn.

Het blijft daarbij van groot belang dat inwoners in buurten, wijken en dorpen elkaar kunnen ontmoeten op een manier dat er sociale en maatschappelijke verbindingen ontstaan. Dit kan mede bereikt worden door de grote inzet van vrijwilligers bij het organiseren van maatschappelijke, educatieve, culturele en creatieve activiteiten.

De te kiezen beheervorm van de wijkcentra moet goed passen bij de wijk en de activiteiten die worden georganiseerd. Uitgangspunt daarbij is dat de verantwoordelijkheid voor de exploitatie van de wijkcentrum ook bij de wijk wordt gelegd, dan wel door een commerciële partij (zelfstandige pachter) wordt uitgevoerd. Ook moeten wijkcentra toewerken naar een zakelijker en efficiëntere bedrijfsvoering. Een wijkcentrum kan mogelijk extra multifunctioneel zijn, wanneer er ook diensten en activiteiten plaatsvinden buiten de sociale en culturele sector.

Al langer is er overleg met Horeca Nederland in het kader van het paracommercialisme binnen de wijkcentra. Dit overleg gaat nader geïntensiveerd worden om duidelijkheid te krijgen over de mogelijkheden vanuit de horeca voor een zakelijker en efficiëntere bedrijfsvoering.

Bij de nadere uitwerking van deze onderzoeksopdracht worden vijf verschillende vormen van beheer, of combinaties daarvan, met de vrijwilligersbesturen besproken. Deze vormen worden hieronder beschreven



### 1. Kostenoptimalisatie binnen huidige beheervorm

Het huidige stichtingsbestuur verder verzelfstandigen. Het stichtingsbestuur krijgt nadrukkelijk de rol van exploitant en krijgt ook de verantwoordelijkheid voor het in stand houden van het gebouw. Het bestuur moet een meer bedrijfsmatige exploitatie voeren, waarbij vooral gestuurd kan worden met de huurprijzen en de consumptieprijsen.

In dit scenario verandert er niets aan de juridische vorm van de maatschappelijke functie. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd en dat de vergunningen voor de bar (horecafunctie) hetzelfde blijven. Het huisvesten van commerciële activiteiten blijft aan de huidige voorwaarden gebonden.

#### *Voor- en nadelen*

Voordelen	Via de constructie met het stichtingsbestuur wordt vorm gegeven aan de verantwoordelijkheid van de wijk; De gemeente brengt de eigenaarslasten omlaag.
Nadelen	De besturen krijgen geen extra juridische ruimte commerciëler te opereren; De financiële consequenties van Meedoen@Breda bemoeilijken de exploitatie van stichtingsbesturen aanzienlijk; Gebruikers zullen moeten wennen aan de prijsverhoging; De vrijwillige besturen krijgen een extra verantwoordelijkheid in een periode dat hun continuïteit onder druk staat; Horeca zal zich blijven beroepen op oneerlijke concurrentie.

### 2. Verzelfstandigen van de barfunctie in een wijkcentrum

De bar is een belangrijke, zij het ondergeschikte, functie in een wijkcentrum. Naast de huur zijn de inkomsten van de bar de belangrijkste basis voor de exploitatie. De barfunctie kan worden verzelfstandigd zodanig dat de werkgeverslasten niet meer op de exploitatie van het wijkcentrum drukken. Het bestuur kan afspraken maken over afdracht van een deel van de barinkomsten ten behoeve van de exploitatie van het wijkcentrum. Denkbaar is dat de gemeente bemiddelt tussen een brouwer en de wijkcentra voor een algemene pachtafpraak.

In dit scenario verandert er niets aan de juridische vorm van de maatschappelijke functie. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd en dat de vergunningen voor de bar (horecafunctie) hetzelfde blijven. Het huisvesten van commerciële activiteiten blijft aan de huidige voorwaarden gebonden.

#### *Voor- en nadelen*

Voordelen	Door een algemene pachtconstructie neemt efficiency van beheer en exploitatie toe, wat waarschijnlijk de kosten zal verminderen; De verantwoordelijkheden voor de exploitatie van het wijkcentrum worden verlicht.
Nadelen	Besturen hebben minder invloed op de baromzet; Gebruikers zullen moeten wennen aan de prijsverhoging; Horeca zal zich blijven beroepen op oneerlijke concurrentie.

### 3. Commercialisering van de maatschappelijke functie

De juridische mogelijkheden van de functie en het gebouw (bestemmingsplan en vergunningen) worden verruimd om commerciële activiteiten mogelijk te maken. Denk aan een functie als zalen- of partycentrum. De gemeente kan een garantie bedingen voor huisvesting van maatschappelijke activiteiten.

Commercialisering moet binnen de wettelijke kaders passen. Dit houdt onder meer in dat de uitbater van de horeca geen overheidssubsidie (direct of indirect) ontvangt. Bovendien vindt toezicht op en handhaving van de Drank -en Horecawet op dezelfde wijze plaats als bij de overige horecagelegenheden. Gemeentelijke richtlijnen over vestiging van horeca en wettelijke bepalingen laten een dergelijk scenario op dit moment niet toe.

#### *Voor- en nadelen*

Voordelen	Kosten voor de gemeente kunnen fors worden verlaagd; Er is nog een beperkte maatschappelijke functie mogelijk.
Nadelen	Gemeente moet eigen beleid ten aanzien van horeca veranderen; Noodzakelijke bestemmingsplanwijzigingen kunnen op weerstand van de omgeving leiden.

### 4. Exploitatie en beheer van alle wijkcentra in handen geven van een derde

Denk aan marktpartijen als een woningcorporatie, horecabedrijf, commercieel opererende welzijnsorganisatie of particuliere exploitatiemaatschappij zoals bijv. Optisport.

In dit scenario wordt niet alleen de barexploitatie, maar ook de exploitatie van de accommodatie als zodanig aan een derde overgelaten. In een contract tussen de exploitant en de gemeente wordt de exploitant verplicht afspraken te maken met de gebruikers over de te hanteren tarieven en de reservering en verhuring van ruimten. De exploitant kan door middel van contractueel toegestane, paracommerciële activiteiten proberen zijn omzet winstgevend te maken. De gemeente subsidieert een gebruiker bij het huren van ruimten.

#### *Voor- en nadelen*

Voordelen	De gemeente weet jaarlijks welk bedrag ze kwijt is, dus de kosten kunnen beter worden beheerst; Door een partij beheer en exploitatie te laten doen kan efficiënter worden gewerkt.
Nadelen	Door de inschakeling van één partij, niet de gemeente, is het moeilijker voor de wijk invloed uit te oefenen op de maatschappelijke functie, dan wel verantwoordelijkheid te nemen; Onduidelijk is of dit scenario daadwerkelijk leidt tot kostenverlaging. Mogelijk dat er eerst kosten moeten worden gemaakt wil een derde de wijkcentra overnemen.

### 5. Centralisatie van beheer en exploitatie door de gemeente

Dit scenario geldt nu bij de binnensportaccommodaties. Dit betekent centrale verhuur, centrale en uniforme aansturing, uniform faciliteren van activiteiten, uniforme verhuurtarieven en inzet van personeel op basis van de feitelijke bezetting.

#### *Voor- en nadelen*

Voordelen	Dit scenario geeft de gemeente de mogelijkheid om op het punt van beheer, onderhoud en exploitatie, zowel kwantitatief als kwalitatief beter te kunnen sturen. Hierdoor kunnen schaalvoordelen worden behaald en risico's worden verminderd; Naar verwachting werkt dit efficiënt en pakt dit scenario positief uit op de financiën.
Nadelen	De uniformiteit in aansturing, faciliteiten en dergelijke kan de maatschappelijke functie beperken; De vormgeving van de verantwoordelijkheid van de wijk vraagt aandacht; Op dit moment is nog niet te zeggen of dit scenario daadwerkelijk leidt tot kostenbesparing.

### Conclusie en voorstel

De situatie bij de wijkcentra is op dit moment zeer divers. Er zijn verschillende vormen van beheer, de gebouwen hebben niet allemaal dezelfde mogelijkheden, het draagvlak in de wijk verschilt sterk en de aanwezigheid van andere voorzieningen eveneens.

Voor de wijkcentra die we voor haar maatschappelijke functie willen handhaven, kiezen we er in eerste instantie voor per situatie maatwerk te ontwikkelen op basis van de hier bovengenoemde scenario's dan wel combinaties hiervan.

Bij het ontwerpen van maatwerk per situatie, stellen wij het volgende voor: Het neerleggen van meer verantwoordelijkheid bij een exploitant van een wijkcentrum betekent in de ogen van dit college ook meer vrijheid geven om die exploitatie te voeren. Dat betekent vooral de ruimte geven meer commerciële activiteiten toe te staan binnen de gemeentelijke vergunningen en de bepalingen in bestemmingsplannen.

Het kan blijken dat ontwikkelen van maatwerk per situatie niet mogelijk is. Bijvoorbeeld omdat de beoogde exploitant (besturen) de uitdaging te groot vindt of omdat het geheel van de voorgestelde beheervormen het beschikbare budget overschrijdt. In dit geval valt het beheer onder verantwoordelijkheid van de gemeente en zal het beheer in handen gegeven worden aan een derde (scenario 4) ofwel zelf ter hand genomen worden (scenario 5).

## **5.2 Overgangsregeling huisvesting 2012 (Nadere subsidieregels)**

Met het intrekken van de beleidsregels maatschappelijke ondersteuning 2007 vervalt voor organisaties die activiteiten organiseren ook de regeling voor subsidiëring van gratis huisvesting of huisvestingslasten. In afwachting van de ontwikkelingen rondom de wijkcentra zijn voor 2012 specifieke nadere regels opgenomen voor een huisvestingssubsidie. Deze gelden voor organisaties die ook in 2012 nog een (activiteiten)subsidie ontvangen.

### Uitgangspunten nieuwe subsidieregeling wijkcentra 2013 en verder

Zodra de twee eerder beschreven onderzoeksopdrachten zijn afgerond en worden gepresenteerd (voorjaar 2012) vloeit daaruit voort of en op welke wijze er nog specifieke nadere regels opgesteld moeten worden voor de subsidiëring van wijkcentra. De resultaten van de onderzoeksopdrachten moeten ook een antwoord geven op de mate waarin de wijkcentra dusdanige inkomsten kunnen verwerven dat zij daarmee kostendekkend geëxploiteerd kunnen worden. Het college stelt voor om daarbij de volgende uitgangspunten te hanteren:

- rekening houden met de werkelijke kosten en de gebruiksmogelijkheden van de wijkcentra;
- het huidige onderscheid tussen buurt- en gemeenschapshuizen niet langer hanteren;
- de maatwerksubsidies en de overgangsregeling voor personeelskosten af te schaffen;
- de bestaande specifieke regelingen van 'Alles onder een Dak' nader te onderzoeken.

Algemeen uitgangspunt wordt dat de organisatie die de activiteit organiseert en daarvoor een (activiteiten)subsidie ontvangt, tevens een subsidiebijdrage in de huisvestingslasten ontvangt. Daarbij wordt ernaar gestreefd om een subsidiebijdrage per uur te gaan hanteren in plaats van een bijdrage per dagdeel. De organisatie wordt daarmee vrij om

haar eigen huisvesting te kiezen. Dit kan in een wijkcentrum maar bijvoorbeeld ook in een ouderensteunpunt, een school, sportkantine, etcetera.

Deze algemene beleidswijziging leidt ertoe dat er niet langer als vanzelfsprekend subsidie wordt verstrekt aan wijkcentra. Zij krijgen daarmee automatisch de uitdaging om het wijkcentrum zo aantrekkelijk mogelijk te maken en een zo hoog mogelijke bezetting te realiseren om de maatschappelijke doelen in de wijk of het dorp te realiseren.

## 6. Financieel kader

In de opdracht van het gemeentebestuur om 1,5 mln. te bezuinigen op het maatschappelijk vastgoed, is meegegeven daarbij primair naar de wijkcentra te kijken. Het voorstel om over te gaan tot het beëindigen van de wijkfunctie van 14 huidige wijkcentra 4 overige accommodaties en het continueren van 18 wijkcentra, zal een wezenlijke bijdrage leveren aan de taakstelling van 1,5 mln. op het maatschappelijk vastgoed van de gemeente.

Daarbij zijn relevant het perspectief op het realiseren van de taakstelling, het financieel perspectief op het beheer en exploitatie van de in stand te houden wijkcentra en op het beëindigen van de functie van wijkcentra.

### 6.1 Taakstelling maatschappelijk vastgoed in perspectief

Zoals in het toetsingskader ook aangegeven, is er in de uitwerking vooral rekening gehouden met de consequenties van de beleidskeuzes in Meedoen@Breda. Die grijpen namelijk in op:

- het aantal activiteiten dat volgens gemeentelijk beleid in aanmerking komt voor huisvesting in een wijkcentrum;
- de daaraan gerelateerde (gesubsidieerde) personele inzet in wijkcentra;
- de daaraan gerelateerde behoefte aan het aantal fysieke accommodaties.

Voor de eerste twee onderdelen is in Meedoen@Breda reeds een taakstelling opgenomen van respectievelijk € 850.000,- (wijkgebonden inzet/activiteiten) en € 650.000,- (professionele inzet beheer wijkcentra). Het derde onderdeel is uitgewerkt in deze notitie. De financiële doorvertaling van het aantal centra naar structurele opbrengst betreft dan ook de vastgoedgerelateerde kosten. Dit wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

### 6.2 Financieel perspectief op centra waarvan wijkfunctie wordt beëindigd

Wanneer wijkcentra worden afgestoten en verkocht, is er sprake van een incidentele verkoopopbrengst en het structureel vrijvallen van de eigenaarlasten. Eigenaarlasten vloeien voort uit het gemeentelijke eigendom van de panden. Het gaat dan om kapitaalslasten, exploitatielasten, onderhoudslasten voor het binnen- en buitenonderhoud en personeelslasten (ambtelijke inzet t.b.v. het beheer, onderhoud en exploitatie van de gemeentelijke gebouwen).

#### Verkoopopbrengst

Voor de centra waarvan wijkfunctie wordt beëindigd kan in het vervolgproces blijken dat afstoten de beste optie is. Voor de inschatting van de mogelijke verkoopopbrengst is uitvoerig onderzoek van de daadwerkelijk af te stoten wijkcentra (object onderzoek, taxatie en marktonderzoek etc.) nodig. Zelfs indien onderzoek heeft plaatsgevonden dan is maar zeer de vraag of het "vastgestelde bedrag" ook gehaald wordt in de huidige marktomstandigheden en met de huidige hoeveelheid af te stoten maatschappelijk vastgoed.

#### Structurele opbrengst

De totale structurele bijdrage aan de taakstelling op basis van de eigenaarlasten bedraagt **€ 700.000,-**. Dit betekent dat nog een bedrag van € 800.000,- moet worden gerealiseerd op nieuwe beheervormen, verhogen inkomsten (resultaten maart 2012) en ander gemeentelijk vastgoed.

Nader wordt onderzocht om de lasten voor beheer en exploitatie en de eigenaarlasten voor de Loper, Scheldestraat en Toma met ingang van 2012 ten laste van de wijkontwikkelingsbudgetten te brengen.

#### Dekking van eenmalige kosten

De verkoopgerelateerde kosten en de werkelijke frictiekosten in het kader van beheer/onderhoud zullen bij een uiteindelijke opbrengst op het te verkopen pand, daarmee worden verrekend.

### **6.3 Financieel perspectief op in stand te houden wijkcentra**

Voor beheer en exploitatie van wijkcentra, enkele overige maatschappelijke voorzieningen en alle jongerenaccommodaties is in 2012 een totaalbedrag van € 2.200.000,- beschikbaar (onder voorbehoud van goedkeuring van de begroting door de raad). Uit dit bedrag wordt het volgende gefinancierd:

- de overgangsregeling huisvesting in de nadere regels subsidieverstrekking 2012;
- het beheer en exploitatie van de jongerencentra;

Veel activiteiten die in de wijkcentra plaatsvinden zullen in het kader van Meedoen@Breda niet langer subsidie ontvangen. Daarmee komt ook de "huisvestingssubsidie" te vervallen en krijgen de vrijwillige besturen van de wijkcentra een grotere verantwoordelijkheid om een sluitende exploitatie te realiseren. Wanneer de vrijwillige besturen deze verantwoordelijkheid niet op zich willen of kunnen nemen, moet een andere oplossing worden gezocht. Wanneer het beheer tijdelijk door de gemeente wordt overgenomen, worden daarvan de extra kosten per wijkcentrum geschat op gemiddeld € 35.000,- per jaar. De omvang van deze frictiekosten worden duidelijk met de onderzoeksresultaten die in het voorjaar 2012 beschikbaar komen.

## **Bijlagen**

- 1. Bestuurlijke uitspraken**
- 2. Update Sociaal Breda in Beeld van O&I 2011**
- 3. Richtinggevende beleidskaders**
- 4. Kaart van beschikbaar maatschappelijk vastgoed per gebied Breda**



## **BIJLAGE 1            Bestuurlijke uitspraken**

De conclusies van de evaluatie van het accommodatiebeleid waren in grote lijnen:

- de bijdrage van de buurt- en gemeenschapshuizen aan de realisatie van beleidsdoelstellingen is moeilijk te duiden;
- de gemeente geeft jaarlijks zo'n 3,5 miljoen uit aan het in stand houden en exploiteren van de accommodaties;
- de meeste accommodaties hebben de gemeentelijke subsidie nodig om het exploitatietekort aan te vullen;
- de bezetting kan beter;
- de huidige besturen worden ouder en de animo van jongeren om het over te nemen blijft achter;
- in de maatschappelijke context speelt de trend dat voor de huisvesting van maatschappelijke functies niet meer alleen wordt gekeken naar specifieke en op zichzelf staande gebouwen maar dat er in toenemende mate wordt gezocht naar combinaties om een betere samenwerking te krijgen en efficiënter te kunnen investeren, beheren en exploiteren. Daarbij wordt ook in toenemende mate de vraag gesteld welke partij het vastgoed het beste in eigendom kan hebben. Voor de huisvesting van allerlei wijkactiviteiten wordt dus steeds vaker gekeken naar scholen, zorgcentra, cultuuraccommodaties, horeca en sportaccommodaties.
- volgens de Bredase normering van 'Sociaal Breda in beeld' uit 2003 heeft de gemeente meer accommodaties dan nodig is.

Bij de behandeling van de evaluatie van het accommodatiebeleid 'Alles onder een Dak' heeft de Commissie Maatschappij op 24 februari 2011 uitspraken gedaan over drie richtinggevende vragen:

- is het noodzakelijk voor het bereiken van de beleidsdoelen zelf eigenaar te zijn van vastgoed?
- de gewenste rol van vrijwilligers in het beheer van accommodaties in de toekomst?
- de omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille?

Samenvattend was het advies van de commissie:

- Alle partijen onderstrepen de maatschappelijke functie van buurt- en gemeenschapshuizen (ontplooiing; leefbaarheid; ontmoeting) en willen dat per wijk/gebied uitgewerkt zien.
- Bijna alle partijen onderkennen ook dat die functie in de toekomst ook goed op andere manieren kan worden vorm gegeven, met minder vastgoed, al dan niet in eigen beheer, in ieder geval in samenwerking en multifunctioneel gebruik ('brede buurthuis')
- De inzet van vrijwilligers wordt erg gewaardeerd maar tegelijkertijd wordt ook erkend dat we veel van ze vragen. We onderzoeken dus manieren om hen te ondersteunen in beheer en exploitatie, waarbij professionele steun een aantal malen werd genoemd.
- De omvang van de maatschappelijk vastgoed portefeuille hoeft per gebied niet veel te verschillen maar wel de personele, professionele inzet voor programmering.
- Betrek bij de ontwikkeling van het nieuwe beleid de vrijwillige besturen van de accommodaties, de scholen, sportverenigingen, wijkraden etc.
- Bekijk al het maatschappelijk vastgoed in de stad.

Tenslotte heeft de gemeenteraad van Breda op 22 maart bij de kerntaken discussie een motie aangenomen over het accommodatiebeleid. Het college heeft de opdracht om:

1. Bij de uitwerking van een nieuw accommodatiebeleid voor Breda een taakstellende bezuiniging van 1,5 miljoen euro te realiseren op het totaal van de gemeentelijke accommodaties;
2. Dat hierbij niet alleen gekeken wordt naar sluiting of meer multifunctioneel gebruik van alle accommodaties maar ook naar de wijze van exploitatie;
3. Alles op alles te zetten om belanghebbende besturen goed en zorgvuldig te informeren over het verloop van het proces;
4. Voldoende te waarborgen dat activiteiten vanuit wijk of dorp gefaciliteerd kunnen blijven worden in de alle daarvoor binnen de gemeente beschikbare accommodaties.

Op basis van een match tussen activiteiten en huisvesting ofwel vraag en aanbod worden allereerst de quick-wins benoemd. Het resultaat van deze fase is een beslisdocument met wijkcentra die uiterlijk per 1 januari 2012 van functie en/of van eigenaar kunnen veranderen of waarvan de huuropbrengsten kunnen worden geoptimaliseerd.

In fase twee wordt een nieuw integraal accommodatiebeleid ontwikkeld waarin een integrale visie op de toekomstige behoefte aan activiteiten en huisvesting wordt gekoppeld aan een lange termijn huisvestingsplan van de gemeente.

## **BIJLAGE 2**            **Update Sociaal Breda in Beeld** **Onderdeel Ontmoeting**

Onderzoek en Informatie, juni 2011

In 2007 is het werkdocument voor normering sociale infrastructuur verschenen. Op basis van kengetallen en indicatoren is berekend hoeveel voorzieningen voor ontmoeting er in Breda nodig zijn. Dit resulteerde in een balans voor 2005 en 2020.

Nu is er een update gemaakt van deze gegevens voor de stand van zaken 2010 voor bevolkingsgegevens en voorzieningen en een paar relevante indicatoren.

Navolgend wordt ingegaan op de onderdelen en de veranderingen sinds 2007.

### **Norm**

In de norm accommodaties voor ontmoeting 1 per 10.000 inwoners minimaal en 1 per 5500 maximaal is geen verandering gekomen.

### **Indicatoren**

Er zijn drie indicatoren die in verband gebracht kunnen worden met bezoek accommodaties voor ontmoeting; z-score sociale situatie, gebruik en rapportcijfer voorzieningen

1. De z-score voor sociale situatie was in 2009 zo dat in de top tien bestaat uit Geeren Zuid, Geeren Noord, Fellenoord, Haagpoort, Wisselaar, Heuvel, Biesdonk, Kesteren, Doornbos-Linie en Tuinzigt. In deze top tien is sinds 2007 geen verandering gekomen wel wat onderlinge verschuivingen of ontwikkelingen.
2. Uit de cijfers van onderzoek woonmilieu ouderen 55+ is te zien dat gebruik van steunpunten, buurt-, en gemeenschapshuizen is afgenomen van 25% in 2006 naar 19% in 2010.
3. Uit de cijfers van onderzoek leefbaarheid 2010 is te zien dat het rapportcijfer van voorzieningen in de buurt is verbeterd van een 6,9 in 2007 naar 7.1 in 2010.

### **Bevolking**

	<b>Situatie 2007</b>	<b>Situatie 2010</b>
<b>2005</b>	168.000	174.500
<b>2020</b>	187.000	183.000

De bevolkingsaanwas is minder snel gegaan dan in 2007 verwacht werd. Door stagnerende woningbouw worden er nu voor 2020 4.000 minder inwoners verwacht.

	<b>Balans 2005</b>	<b>Balans 2020</b>	<b>Prognose nu voor 2020</b>
<b>Aandeel kinderen 0 t/m 18</b>	22%	21%	22%
<b>Aandeel jongeren 13 t/m 18</b>	7%	7%	7%
<b>Aandeel ouderen 55+</b>	26%	29%	30%
<b>Aandeel allochtonen</b>	10%	10%	?
<b>Geboorten</b>	2073	2105	2050
<b>Gehandicapten</b>	5%	5%	?

De verminderde bevolkingsomvang heeft weinig invloed op het aandeel van de specifieke bevolkingsgroepen. In aantal nemen deze groepen ten opzichte van 2005 wel toe.

### Balans Breda 2005

	Situatie 2007	Situatie 2010
<b>Aanwezig aantal voorzieningen 1)</b>	50	44
<b>Gemiddelde norm</b> , op basis van bevolkingsaantallen	23,7	24,6
<b>Overschot</b> aan voorzieningen	26,3	18,4

1) Aantal buurt- en gemeenschapshuizen en ontmoetingspunten voor ouderen.

Op basis van de bevolkingsontwikkelingen en normen zou er nu 1 voorziening bij kunnen komen. Er is echter nog steeds een overschot. Het overschot is door een afname van het aantal voorzieningen teruggelopen tot van 26,3 naar 18,4.

### Balans Breda 2020

	Situatie 2007	Situatie 2010
<b>Aanwezig aantal voorzieningen</b>	50	44
<b>Gemiddelde norm</b> , op basis van bevolkingsaantallen	26,1	25,8
<b>Overschot</b> aan voorzieningen	23,9	18,2

Het aantal verwachte inwoners van Breda in 2020 is met 4.000 omlaag gegaan vooral door stagnerende woningbouw. Op basis van de bevolkingsontwikkelingen en normen zijn er dus iets minder voorzieningen nodig zijn. Het overschot was in 2020 al minder dan voor de balans 2005. Het overschot is door een afname van het aantal voorzieningen en bevolking teruggelopen tot 18,2.

Uit de stedelijke balans is op te maken dat in een paar woongebieden het overschot aan voorzieningen beperkt is. Het gaat om de woongebieden 3. Haagse Beemden Zuid Oost, 6.Teteringen en 14. Ulvenhout. Uit de vergelijking van de nieuwe prognose en die van 2007 blijkt dat het in de meeste van deze woongebieden gaat om een toename van een paar honderd inwoners. In twee woongebieden is er sprake van een grote toename; Tuinzigt en Bavel. Daar neemt de bevolking met meer dan 10% toe ten opzichte van de prognose van 2007. Wanneer in deze woongebieden, maar ook de andere woongebieden 1, 3, 7 en 15 met beperkt overschot, voorzieningen wegvallen zou er een te kort kunnen ontstaan.

### Conclusie

In 2007 werd al geconstateerd dat er voldoende voorzieningen voor ontmoeting waren. De balans voor 2005 en 2020 gaf een ruim overschot aan. Hierin is weinig verandering gekomen. Er zijn in Breda nog steeds voldoende accommodaties voor ontmoeting en ontspanning. Het overschot is in 2020, door afname van voorzieningen en bevolking, sterk teruggelopen van 23,9 naar 18,2. Hierbij dient echter te worden aangetekend dat hierbij specifieke voorzieningen voor ouderen, zoals de ouderensteunpunten, zijn meegerekend.

De nieuwe bevolkingsprognose geeft een verdere groei aan van aandeel ouderen en jongeren voor 2020. De bevolkingsaanwas is minder snel gegaan dan in 2007 verwacht werd. Door stagnerende woningbouw worden er nu voor 2020 183.000 inwoners, 4.000 minder dan in 2007 werd verwacht.

Het gebruik van de voorzieningen voor ontmoeting door ouderen is gedaald van 25 naar 19%. De tevredenheid met de voorzieningen voor ontmoeting is door inwoners van Breda in een paar jaar tijd wel verbeterd; rapportcijfer 7,1 was 6,9.

Bij het opstellen van de balans of er voldoende voorzieningen in de GWI-woongebieden zijn, spelen de onderstaande zaken – in volgorde van belangrijkheid – een rol:

- de omvang van de totale bevolking.
- de indicatoren bevolkingsopbouw vergeleken met het Bredaas gemiddelde.
- verschuivingen in bevolkingsopbouw tussen 2005 en 2020.

In vijf GWI-gebieden geeft de balans een aanmerkelijk (groter dan twee) overschot aan accommodaties voor ontmoeting, ontspanning, ontplooiing te zien:

- Hoge Vucht
- Brabantpark/Heusdenhout
- Boeimeer/Ruitersbos
- Ginneken/Blauwe Kei/Ijpelaar - Overakker/Wolfslaar.

In Teteringen is het huidige aantal voorzieningen minimaal voor de toekomstige bevolkingstoename. In een paar woongebieden is het overschot beperkt (kleiner dan 1);

1. Prinsenbeek
2. Haagse Beemden Noord West
3. Haagse Beemden Zuid Oost
8. Centrum
14. Ulvenhout

#### Nieuwe woonbalans 2020 voor woongebieden

Woongebieden	Aantal voorzieningen		Bevolkingsprognose 2020	Norm balans 2020 (en variant)	Overschot
<b>1. Prinsenbeek</b>	2	Drie Linden; Zilverberk	12.407	1,2 Minimum	0,8
<b>2. Haagse Beemden Noord West</b>	3	Heksenwiel Kraaienest Loper	16.394	2,3 Midden	0,7
<b>3. Haagse Beemden Zuid Oost</b>	1	Beemdentil	9.115	1,7 Maximum	0,3

<b>4. Hoge Vucht</b>	5	Vuchterhage Geeren Noord Geeren Zuid Wisselaar Biesdonk	15.820	2,9 Maximum	2,1
<b>5. Belcrum, Doornbos en Linie</b>	3	Balienweide BH Doornbos GH Belcrum	8.124	1,5 Maximum	1,5
<b>6. Teteringen</b>	1	Web	10.513	1,1 Minimum	-0,1
<b>7. Tuinzigt, Haagpoort en Westerpark</b>	3	Westerwiek Meidoorn Scheldestraat	13.555	1,9 Midden	1,1
<b>8. Centrum</b>	2	Bh Gerardus Majella Bh Spoorhuis Elisabeth	14.383	2,0 Midden	0,0
<b>9. Brabantpark en Heusdenhout</b>	5	Leystroom 't Houwke Driesprong Toma Poelwei	16.425	2,3 Midden	2,7
<b>10. Princenhage en Heuvel</b>	4	Brink Princenhof Huis vd Heuvel/Vliere n Koe	17.861	1,8 Minimum	2,2
<b>11. Boeimeer en Ruitersbos</b>	3	Steunpunt Boeimeer Aeneas Blaker	9.568	1,0 Minimum	2,0
<b>12. Zandberg en Sportpark</b>	2	GH Zandberg Vredenberg	8.354	0,8 Minimum	1,2
<b>13. Ginneken, Blauwe Kei, Ijpelaar, Overakker en Wolfslaar</b>	5	Steunpunt Rhijnstede Zorgkruispunt Werve Woonzorgcen trum Overakker GH Vianden GH Ijpelaar/Over akker	19.997	2,0 Minimum	3,0

<b>14.</b>	<b>Ulvenhout</b>	1	Pekhoeve	4.483	0,4 Minimum	0,6
<b>15.</b>	<b>Bavel</b>	2	De Voore 't Klooster	5.785	0,6 Minimum	1,4

## Bijlage 3.

## Richtinggevende beleidskaders

### **Meedoen@Breda**

De centrale ambitie in '@Breda' waarop alle doelen worden ingezet is dat mensen blijven participeren. Dit noemen we 'meedoen@breda'.

Meedoen manifesteert zich op drie niveaus:

- Economische participatie  
Het gaat om het hebben van werk (arbeidsparticipatie) en activiteiten die gericht zijn op arbeidsinpassing, zoals re-integratie (Sociale Zaken en Werkgelegenheid, UWV) en werken via de sociale werkvoorziening (BSW Bedrijven)
- Maatschappelijke participatie  
Het gaat om meedoen aan sociale, recreatieve, sportieve of culturele activiteiten, om deelname aan initiatieven voor verbetering van leefbaarheid en sociale cohesie, om vrijwilligerswerk, om betrokkenheid bij schoolactiviteiten. Het gaat om bewonersparticipatie, sociale activering, dagbesteding (voor groepen die vanwege lichamelijke of geestelijke beperking niet betaald kunnen werken);
- Zorg en ondersteuning  
Het gaat om kwetsbare mensen (verslaving, werkloos, dakloosheid, schulden); het versterken van de mogelijkheden om zichzelf te redden, samen met hun sociale omgeving.

De visie laat zich kernachtig vertalen in vier uitgangspunten:

- bevorderen van participatie
- eigen verantwoordelijkheid voorop
- samenwerking tussen organisaties
- efficiënte aanpak.

De gemeente legt meer verantwoordelijkheid bij Bredanaars zelf, bij hun sociale netwerken, het verenigingsleven en andere sociale of geografische verbanden. Activiteiten op het gebied van maatschappelijke participatie die niet aantoonbaar bijdragen aan stijging van de deelnemers op de verantwoordelijkheidstrap worden niet meer met subsidie ondersteund.

Dit betekent ook dat de rol van de gemeente in het bieden van de bijbehorende huisvesting verandert. De gemeente Breda ziet het huisvesten van activiteiten van en voor Bredanaars meer dan in het verleden als een gedeelde verantwoordelijkheid van Bredanaars zelf, en partijen als de corporaties, het onderwijs, horeca, zorg, sport en de gemeente.

### **Verzilvering@ Breda, uitvoeringsprogramma GWI 2011-2015 (vaststelling najaar 2011)**

Centrale doelstelling is het duurzaam organiseren en realiseren van betaalbare, toegankelijke en kwalitatief goede zorg- en woonvoorzieningen voor ouderen, chronisch zieken en mensen met een beperking in de verschillende buurten, wijken en dorpen binnen de gemeente Breda.

De toename van de vergrijzing geeft een grote opgave voor de terreinen van wonen, welzijn en zorg.

In een evaluatierapport over het GWI-beleid 2006-2010 zijn de resultaten en inspanningen van het GWI-beleid in de stad en in de 15 woongebieden én de nieuwe opgave de komende jaren in beeld gebracht. De opgave richt zich in hoofdlijnen op:

- voldoende geschikte huisvesting;
- een toegankelijke woonomgeving;
- aanwezigheid van de benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen.



De opgave voor welzijn en zorgvoorzieningen in de periode 2011-2015 is het behoud van welzijns- en zorgvoorzieningen/functies in de woongebieden, geconcentreerd in de centrale zones. Het voornemen is in de samenwerkingsverbanden per wijk een minimum niveau vast te stellen en een bijdrage aan de realisatie ervan, inclusief de kansen die gezamenlijk gebruik van huisvesting kan bieden.

#### *Aandachtspunt in de komende periode*

Wijkfuncties zorginstellingen

Doelstelling: Betere benutting van de wijkfunctie die zorginstellingen binnen de beschikbare mogelijkheden kunnen vervullen.

Resultaat: De GWI-werkgroepen, waarin verschillende partijen met elkaar samenwerken, hebben de (on-)mogelijkheden tot beter gebruik van zorginstellingen onderzocht in hun gebied.

Gelet op de teruglopende middelen is het van belang om na te gaan hoe activiteiten doelmatiger kunnen worden opgepakt en/of verplaatst kunnen worden naar zorgaccommodaties. De werkgroepen GWI waar de verschillende partijen al samenwerken, kunnen een bijdrage leveren aan het zoeken naar adequate scenario's.

#### **AWBZ ontwikkeling en consequenties**

Met de overheveling van de begeleiding van de AWBZ naar de WMO wordt de gemeente meer dan voorheen verantwoordelijk voor de zelfredzaamheid en participatie van mensen met beperkingen. De gemeente zal met maatschappelijke organisaties en zorgaanbieders afspraken moeten maken over voorzieningen voor deze groep. Het is voorzienbaar dat een deel van die voorzieningen collectief georganiseerd wordt (bijvoorbeeld dat wat onder de AWBZ groepsbegeleiding was). Dan is ook de vraag aan de orde wat de beste locatie is voor die voorzieningen. Gebruikmaken van de bestaande faciliteiten bij de diverse aanbieders of bijvoorbeeld op wijkniveau organiseren? Gekeken kan worden naar mogelijkheden om wijkcentra doelmatiger te benutten en 'buiten naar binnen te halen'. Dat laatste betekent het organiseren van betrokkenheid van de wijk bij de voorzieningen, onder andere door vrijwillige inzet.

#### **Brede Scholen in Breda en Jong@Breda**

De brede school Breda is een netwerkconcept waarbij in ieder geval onderwijs, kinderopvang, zorg, sport en cultuur rond kinderen en hun ouders samenwerken. Centraal staat het ontwikkelen van talenten en het vergroten van de ontwikkelingskansen van kinderen en jongeren van 0 tot 13 jaar. De betrokken partners werken samen vanuit een gedeelde pedagogische visie en zorgen voor een doorgaande lijn, in elk geval tussen voorschoolse voorzieningen en basisschool. Daar waar het nodig en mogelijk is, is verbreding met wijkfuncties een optie.

Verbreding van het brede school-concept gebeurt naar:

- a. Secundaire functies: structurele samenwerking met organisaties op het gebied van sport, cultuur en welzijn
- b. Tertiaire functies zoals het verenigingsleven in de wijk, ouderenwerk, zorg relaties met actieve organisaties op het gebied van leefbaarheid, recreatie en wonen etc.

#### **Wijkontwikkeling**

De wijkontwikkeling wordt in deze bestuursperiode verbreed en geïntegreerd in de stedelijke programmering. In 2011 zijn als wijkontwikkelingswijk benoemd: Hoge Vucht Doornbos en Linie; Driesprong; Haagpoort en Tuinzigt; Kesteren en Muizenberg. Voor deze wijken worden in 2011

uitvoeringsprogramma's gemaakt. De verantwoordelijkheidstrap is de centrale leidraad. De gemeente laat het initiatief meer bij de bewoners. Inhoudelijk leggen we de focus op werk, jeugd (onderwijs, gezondheid, overlast, en veiligheid) en veiligheid, naast fysieke verbetering.

### **Sociaal Breda in Beeld**

Deze nota, uit 2003, geeft een stedelijk kader voor de sociale infrastructuur van Breda. Sociale infrastructuur is "het geheel aan organisaties, diensten, voorzieningen en betrekkingen die het mogelijk maken dat mensen in redelijkheid in sociale verbanden (buurten, groepen, netwerken en gezinnen) samen kunnen leven en kunnen participeren in de samenleving." Daarbij is sprake van basisvoorzieningen en specifieke, op voorkomen en herstel gerichte voorzieningen. De sociale infrastructuur is een instrument om doelen op het gebied van maatschappelijke ontwikkeling te bereiken en is dus volgend en ondersteunend aan vigerend beleid. Dat is in dit geval het beleid gebaseerd op Meedoen@Breda.

De nota geeft een normering voor delen van de sociale infrastructuur, waaronder accommodaties voor ontmoeting, ontspanning en ontplooiing.

Om te toetsen hoeveel de stad er nodig heeft is in 2003 een norm benoemd. Afhankelijk van de z-score van een wijk en het percentage wijkbewoners dat een welzijnsaccommodatie bezoekt, heeft een wijk met 5.500 tot 10.000 inwoners een welzijnsaccommodatie nodig. Wijken met een slechtere z-score (relatief meer sociaaleconomische achterstand) hebben per 5.500 inwoners een accommodatie voor ontmoeting, ontspanning, ontplooiing nodig terwijl sociaaleconomisch sterkere wijken er per 10.000 inwoners een zouden moeten hebben.