

Beleidskader gemeenschapshuizen gemeente Vijfheerenlanden

Ruimte voor ontmoeting

Voorwoord

Gemeenschapshuizen vormen de basis voor een vitale en sociale samenleving. Zij zijn een randvoorwaarde voor leefbare dorpen en wijken, en misschien zelfs een onmisbare basisvoorziening.

Na een lange periode waarin de gemeenschapshuisbesturen herhaaldelijk hun inbreng gaven, geduld en uithoudingsvermogen toonden door vol te houden ondanks onduidelijkheid vanuit de gemeente, ligt er nu een beleidskader. Dit document is het resultaat van enorme betrokkenheid en de wil om samen tot een helder en toekomstbestendig kader te komen. We zijn trots op de inzet van alle betrokkenen, ambtelijk en vooral de vele besturen en vrijwilligers.

Onze gezamenlijke ambitie is het behoud van ons maatschappelijk kapitaal: de sociale ontmoetingsplaatsen waar een gemeenschap ontstaat. We zijn toe aan duidelijkheid, zodat besturen en vrijwilligers zich kunnen richten op wat echt telt: het organiseren van activiteiten en het versterken van de gemeenschap.

Vertrouwen in een ondersteunende, faciliterende gemeente is daarbij essentieel. Want als je de stenen wegneemt uit deze plekken, blijft ontmoeting en gemeenschap over. Dit is waar het in dorpen en wijken écht om draait. Ontmoeting in je directe leefomgeving ontstaat vaak vanzelf, maar voor ontmoetingen buiten gezin, geloof en school is een plek nodig – een broedplaats voor nieuwe initiatieven en sterkere gemeenschappen.

Met dit beleidskader willen we ervoor zorgen dat als het gaat om *stenen*, de besturen zich kunnen richten op het bouwen van gemeenschappen, dat als het gaat om *energie*, de besturen zich kunnen richten op nieuwe activiteiten en dat als het gaat om *onderhoud*, zij zich kunnen richten op het goede gesprek. Zo geven we onze sociale ontmoetingsplaatsen een toekomstbestendige basis.

Ad Jongenelen
Wethouder

Kees Bel
Wethouder

1 Inleiding

Ontmoetingsplaatsen.

Een onderwerp dat inwoners in alle dorpen en wijken raakt en na aan het hart ligt. Waarom? Omdat het raakt aan de eigenheid van de gemeenschap en de kracht van het zelf doen en het zelf regelen. Omdat het raakt aan gehoord worden. Omdat het raakt aan je verbonden voelen met de mensen in je buurt.

Een onderwerp dat – sinds de fusie in 2019 – vraagt om eenduidige afspraken. Want de meeste ontmoetingsplaatsen die er al zijn in Vijfheerenlanden, zijn ouder dan de gemeente zelf. Zo ook de gemaakte afspraken. De diversiteit aan locaties is zichtbaar in eigendomsstructuren, exploitatievormen, financiële regelingen, inhoudelijke invulling en maatschappelijke behoeften. Er zijn geen maatstaven voor hoe en wanneer de gemeente ondersteuning biedt. Hoog tijd om afspraken te harmoniseren en te herijken in beleid.

Een onderwerp ook waar veel om te doen is in Vijfheerenlanden. De roep om (het overeind houden van) ontmoetingsplaatsen is er al even, terwijl een duidelijk beleidskader en bijbehorende acties uitblijven. Conclusie van de afgelopen tijd: de complexiteit is onderschat. Zoveel verschillende vormen van ontmoetingsplaatsen, verschillende in het verleden gemaakte afspraken en vastgestelde uitgangspunten die met elkaar botsen, zijn niet zomaar in een beleidskader te vertalen.

Inmiddels is de complexiteit, in samenspraak met de praktijk, ontrafeld en op een rijtje gezet. In overleg met alle betrokkenen én via een opiniërende bespreking in de raad, zijn de uitgangspunten opnieuw

gekozen. Hiermee kunnen we nu echt de stap zetten naar een nieuw beleidskader en de gewenste acties in de praktijk.

1.1 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk schetsen we de (historische) context van het onderwerp sociale ontmoetingsplaatsen in Vijfheerenlanden en de aanpak om tot voorliggend beleidskader te komen. Vervolgens beschrijven we in hoofdstuk 2 de visie op ontmoeten en plekken voor ontmoeting en bakenen we het beleidsonderwerp verder af. Een belangrijk uitgangspunt is dat de praktijk het vertrekpunt is voor beleid. In hoofdstuk 3 geven we daarom de huidige praktijk weer. Wat is de huidige situatie en wat is daarin belangrijk voor de toekomst? Op basis daarvan zetten we in hoofdstuk 4 de lijnen voor het beleid uit via de gekozen uitgangspunten naar beleidskeuzes. We hebben expliciet aandacht voor wat de uitgangspunten betekenen voor de kosten in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 beschrijven we de vervolgstappen: het pad van beleidskader naar uitvoering van beleid.



1.2 Ontmoetingsplaatsen gewenst

Vijfheerenlanden heeft een rijke geschiedenis met ontmoetingsplaatsen verdeeld over de gemeente. Inwoners hechten veel belang aan dit soort plekken waar zij elkaar kunnen ontmoeten en met elkaar dingen kunnen doen en beleven. Deze plekken leven voort door de vrijwillige inzet van inwoners. Zij dragen daarmee bij aan een sterke, levendige, inclusieve gemeenschap en daarmee ook aan de doelstelling van de gemeente: streven naar een vitale, inclusieve samenleving met inwoners die volwaardig meedoen. Daarom hebben we de wens om ontmoetingsplaatsen te faciliteren opgenomen in onze visies. In de strategische visie (2021) en het coalitieakkoord 2022-2026 is hiervoor de basis gelegd.

De gemeente zorgt, samen met de gemeenschap, voor beschikbaarheid basisvoorzieningen voor inwoners van jong tot oud: ontwikkelmogelijkheden –faciliteren - op gebied van werk, zinnige dagbesteding, educatie, zorg, ontmoeten en sociale cohesie.

Strategische visie 2021 | De juiste balans voor goed samenleven in Vijfheerenlanden¹

De vele en diverse sociale ontmoetingsplaatsen in onze gemeente weerspiegelen Nederland in zijn volle glorie. Voor de leefbaarheid in de dorpen en wijken vinden we het dan ook essentieel dat er blijvend ruimte is voor ontmoeting. We willen de ontmoetingsfunctie in de dorpen en wijken daarom passend faciliteren.

Coalitieakkoord 2022-2026 | Samen zijn wij Vijfheerenlanden, betrokken en betrouwbaar²

In lijn met deze strategische visie en het coalitieakkoord zijn er vervolgens verschillende participatieve trajecten met inwoners en/of maatschappelijke organisaties geweest, zoals het inwonersberaad Sociale ontmoetingsplaatsen³ en de trajecten voor de Omgevingsvisie⁴, de Dorps(woon)visies⁵, de Beleidsvisie sociale basis⁶ en de Visie wonen, welzijn en zorg⁷. De opbrengsten van deze participatieve trajecten onderschrijven het belang van (plekken voor) ontmoeting. Dit belang wordt door het theoretisch kader dat voor de visies is gebruikt is, verder onderbouwd.

1.3 Van wens naar werkelijkheid

Een wens is nog geen werkelijkheid, een visie nog geen praktijk. Om concreter te kunnen worden en de ambities te verwezenlijken, kunnen we niet zonder *de praktijk*.

Via een unieke vorm van inwonersparticipatie, het inwonersberaad, is in 2023 duidelijk geworden hoe inwoners de toekomstige ontmoetingsplaatsen zien. Het inwonersberaad heeft bovendien aanbevelingen

1) [Strategische Visie februari 2021 - De juiste balans voor goed samenleven](#)

2) [Coalitieakkoord op hoofdlijnen 2022-2026 - Samen zijn wij Vijfheerenlanden, betrokken en betrouwbaar](#)

3) [Aanbevelingen inwonersberaad 2023](#)

4) [Omgevingsvisie Vijfheerenlanden](#)

5) [Visies | Gemeente Vijfheerenlanden](#)

6) [Beleidsvisie sociale basis](#)

7) [Visie op wonen welzijn en zorg Vijfheerenlanden 2025](#)

gedaan hoe daar te komen. Daarnaast spelen de besturen van de ontmoetingsplaatsen een grote rol in de praktijk. De ontmoetingsplaatsen in onze gemeente worden veelal beheerd door zelfstandige stichtingen, bemenst door inwoners die zich hier vrijwillig voor inzetten. Sommige stichtingen bestaan al meer dan 100 jaar en dragen een enorme historie met zich mee. De mensen achter de stichtingen hebben veel kennis van de praktijk in hun dorp of wijk en hun ontmoetingsplek. Om die kennis te betrekken en om te werken aan gedragen oplossingen, zijn we de afgelopen jaren regelmatig met elkaar in gesprek geweest.

Als sluitstuk van het participatieve proces om te komen tot een beleidskader voor sociale ontmoetingsplaatsen is in 2025 een intensief co-creatietraject geweest met de stichtingsbesturen en wijk- en dorpsraden en de ambtelijke organisatie. Hiermee kunnen we de wens voor sociale ontmoetingsplaatsen met alle kennis vanuit de praktijk, vertalen naar uitvoerbaar beleid.

Van ontmoetingsplaats naar gemeenschapshuis

Uit het co-creatietraject blijkt allereerst dat het begrip sociale ontmoetingsplaats, ondanks de door het inwonersberaad geschetste definitie, in de praktijk verwarring oproept.⁸ Sociale ontmoetingsplaatsen zijn letterlijk en figuurlijk op iedere hoek van de straat te vinden. Er zijn immers tal van plekken zoals speeltuinen, schoolpleinen, het bankje in het park, de gemeenschappelijke ruimte in een seniorencomplex, de hangplek, het kerkplein, het dorpshuis, de sportkantine, een online platform, et cetera. Op al deze plekken vinden dagelijks betekenisvolle en waardevolle ontmoetingen plaats. In dit beleidskader gaat het ons om de fysieke gebouwen binnen het bredere begrip sociale ontmoetingsplaatsen met een sociale, maatschappelijke en culturele functie met ondersteuning van de gemeente. We noemen deze gebouwen vanaf nu *gemeenschapshuizen*.

Stenen en inhoud

Daarnaast komen twee belangrijke vraagstukken voor het ontwikkelen van beleid naar voren. De eerste vraag is hoe om te gaan met de *'stenen'*. De stenen gebouwen hebben zowel een fysieke als financiële kant. Welke maatstaven hebben we voor de verdeling van fysieke locaties en de bijbehorende (publieke) middelen? Vervolgens is de vraag hoe om te gaan met de *inhoud*. Welke eisen en ondergrenzen zien we voor de inhoud? Met de inhoud bedoelen we de openingstijden, programmering, gastvrijheid en inclusie en betrokkenheid van vrijwilligers en inwoners.

Door dieper in te gaan op de praktijk met de mensen uit de praktijk – en het h e ook daarmee werkelijk vorm te geven – werd pas echt duidelijk hoe complex dit alles is.

Er is een samenhang tussen de stenen en de inhoud. Als de besturen van bijvoorbeeld minder tijd en energie hoeven steken in de instandhouding van de gebouwen, krijgen ze meer ruimte en energie voor het organiseren  n faciliteren van de inhoud. In dit intensieve traject is kennis en ervaring van besturen en gemeente gestructureerd bij elkaar gebracht. Dit vormt de basis voor de volgende stap: van wens naar werkelijkheid.

1.4 Eenduidig beleid

Van drie gemeenten naar   n gaan, vraagt om harmonisatie van afspraken. Een veranderende wereld vraagt bovendien om zo nu en dan de afspraken te herijken: zijn ze nog passend bij de (behoefte) van de samenleving van nu? Zijn ze nog uitvoerbaar in de praktijk? En past het nog binnen het financiële kader? Met dit beleidskader doen we beide: harmoniseren en herijken.

We geven hiermee als gemeente een antwoord op de vraag hoe we vanaf nu, vanuit onze rol, gaan bijdragen aan gemeenschapshuizen als *ruimte voor ontmoeting*. We formuleren eenduidige beleidsuitgangspunten en maken beleidskeuzes die passen bij de praktijk. In de uitvoering zal er vervolgens altijd sprake zijn van maatwerk. Geen situatie is hetzelfde, de uitgangspunten wel. Zo zorgen we ervoor dat we dezelfde taal spreken, en gemeente en gemeenschapshuizen weten waar ze aan toe zijn op het vlak van stenen, inhoud en de bijbehorende kosten.

DOEL: Realistisch en eenduidig beleid dat gemeenschapshuizen laat voortbestaan, zodat ze ontmoeten kunnen faciliteren in onze dorpen en wijken.

8) Definitie sociale ontmoetingsplaatsen inwonersberaad 2023: *'Sociale ontmoetingsplaatsen zijn plekken waar sociale, maatschappelijke en culturele doelen worden ingevuld. De activiteiten op deze plekken staan ten dienste van de gemeenschap en worden bij voorkeur door vrijwilligers begeleid. Plekken kunnen zowel binnen als buiten zijn (en digitaal) en een permanent, periodiek of ad hoc karakter hebben. Er is noodzaak aan (vrijwillige of professionele) begeleiding voor de borging van continuïteit, coördinatie, belangen tegenstellingen en veiligheid. Geld verdienen staat niet centraal en deelnemers dragen financieel niet of (maximaal) kostendekkend bij aan activiteiten. Hierdoor kunnen alle inwoners deelnemen. Mogelijke opbrengsten worden besteed aan activiteiten, of andere kosten voor het uitvoeren daarvan.'*

We herkennen en erkennen het grote belang van ontmoeten en plekken voor ontmoeting voor de vitaliteit in onze dorpen en wijken. In het volgende hoofdstuk gaan we nader in op onze visie op (plekken voor) ontmoeten – de reden waarom we dit beleidskader opstellen – en bakenen we het begrip ‘gemeenschapshuizen’ verder af.

2 Visie op ontmoeten

Ontmoeten is een belangrijk element van een sterke sociale basis. Zonder ontmoeting geen verbinding. Zonder verbinding geen gemeenschap. En zonder plekken voor ontmoeting... is elkaar werkelijk ontmoeten lastig. Daarom heeft ontmoeten een belangrijke plek in onze Beleidsvisie sociale basis en zien we een rol voor de gemeente in het faciliteren van plekken voor ontmoeting als belangrijke randvoorwaarde om een sterke sociale basis mede mogelijk te maken.

2.1 De waarde van ontmoeten

Ontmoeten gaat over in contact komen met elkaar. Wanneer buurtgenoten elkaar ontmoeten, ontstaat er ruimte voor interactie tussen mensen met verschillende achtergronden, waarden en ervaringen. Dit bevordert wederzijds begrip en respect, waardoor verbindingen kunnen ontstaan. Mensen die zich verbonden voelen met anderen, voelen zich fijner en zijn eerder geneigd actief bij te dragen aan hun buurt.

Het wordt steeds duidelijker dat het hebben van sociale relaties van cruciaal belang is voor het welzijn van mensen. Ontmoeten doet ertoe voor iedereen: jong en oud, in een kwetsbare situatie of niet. Ontmoeting kan aanzetten tot een grotere samen- of zelfredzaamheid en omzien naar elkaar, het veiligheidsgevoel bevorderen, mensen uit hun isolement halen, motiveren tot actie en helpen bij het voorkomen of vroeg signaleren van problemen.

Sterke gemeenschappen, waarin mensen elkaar ontmoeten, ondersteunen en met elkaar meedoen, zijn voor ons een doel op zich. Tegelijk zien we ook de instrumentele waarde: de sociale basis als middel. Vanwege de preventieve werking van wat er in de sociale basis gebeurt, ervaren inwoners minder (snel) problemen. De problemen die er zijn, worden eerder met elkaar opgelost of gedragen. Dit draagt bij aan de houdbaarheid van de zorg; een sterke sociale basis voorkomt of vertraagt het beroep op complexere en duurdere zorg en ondersteuning. Daarom is met de Kadernota 2026 opnieuw vastgesteld dat we vanuit onze rol de sociale basis willen versterken, onder andere door nadrukkelijk in te zetten op (plekken voor) ontmoeting.

2.2 Ruimte voor ontmoeting

Om elkaar te ontmoeten, hebben mensen plekken nodig om elkaar (georganiseerd of toevallig) tegen te komen. Een gemeenschapshuis biedt zo’n plek in de buurt en is daarmee een randvoorwaarde voor een vitale gemeenschap.

Een plek waar je makkelijk samen kunt komen om samen aan je hobby te werken, te zingen of muziek te maken, te rouwen om het verlies van een dierbare of een bijzondere gebeurtenis te vieren. Een plek die kan dienen als opvang in crisissituaties of als broedplaats van nieuwe initiatieven. Een plek in de buurt, waar je altijd terecht kunt voor een kop koffie en een luisterend oor, een goed gesprek of plezier.

Een plek voor ouderen wiens actieradius beperkt is, maar evengoed voor jonge ouders die andere jonge ouders willen ontmoeten en willen uitwisselen over opvoeden en ouderschap, voor asielzoekers en statushouders die graag de taal leren en mensen in hun nieuwe omgeving willen ontmoeten, voor mensen die net verhuisd zijn naar onze gemeente en mensen willen leren kennen. Kortom: een plek voor iedereen.

Definitie gemeenschapshuis

Passend bij sterke *gemeenschappen* als sterke sociale basis, hebben we de term *gemeenschapshuis* gekozen voor de fysieke ontmoetingsplekken waar we het in dit beleidskader over hebben.

Een gemeenschapshuis is een neutrale fysieke locatie – gebouw of ruimte in een gebouw – waaruit ontmoeting en (buurt)activiteiten met sociale, maatschappelijke en culturele aard worden georganiseerd voor en door een diversiteit aan inwoners/doelgroepen uit de omliggende woonomgeving. Winst maken is geen doel en deelnemers dragen financieel niet of (maximaal) kostendekkend bij aan maatschappelijke activiteiten.

Criteria gemeenschapshuis

Op basis van de aanbevelingen van het inwonersberaad en het afbakeningskader sociale basis bepalen we aan de hand van onderstaande criteria wanneer we een plek een gemeenschapshuis noemen.

Toegankelijk	Iedereen kan terecht, met of zonder vragen of zorgen, met of zonder (fysieke) beperking, geen indicatie nodig
Neutraal	Iedereen is welkom, open karakter, niet gelinkt aan één specifieke doelgroep of geloofsovertuiging, biedt ruimte aan mensen met verschillende kenmerken en achtergronden om elkaar ontmoeten
Laagdrempelig	Iedereen kan meedoen en makkelijk binnenlopen
Activiteiten	Gericht op ontmoeting en verbinding, voor inwoners uit de omliggende omgeving, voor jong en oud, in een kwetsbare situatie of niet
Zonder winstoogmerk	Het gaat om ontmoeting, niet om geld, deelnemers dragen financieel maximaal kostendekkend bij aan activiteiten, eventuele winst komt ten goede aan de doelstelling(en) van het gemeenschapshuis
Vrijwillige inzet	Er zijn voornamelijk vrijwilligers betrokken, voor en door inwoners die het gemeenschapshuis draaiende houden
Professionele inzet	Er is ruimte voor georganiseerde professionele inzet (institutionele sfeer van de sociale basis)

Ontmoeten gaat over mensen. Mensen die met en voor elkaar dingen doen. Mensen die de gemeenschapshuizen bemensen en tot leven brengen. Beleid maken voor gemeenschapshuizen kan niet zonder hen. In het volgende hoofdstuk beschrijven we de huidige praktijk van gemeenschapshuizen. Het beleidskader is nadrukkelijk gebaseerd op de kennis en ervaring van de praktijk.

3 Praktijk als vertrekpunt voor beleid

We beginnen niet op nul. Er zijn al gemeenschapshuizen in Vijfheerenlanden, sommige vele jaren oud. Plekken die in de loop der tijd gegroeid zijn tot unieke, eigen plekken in de buurt. Plekken waarin van alles gebeurt, actieve vrijwilligers betrokken zijn en waar mensen graag komen. Plekken waarin de nodige kennis en ervaring in de praktijk aanwezig is. We gebruiken die praktijk als vertrekpunt voor beleid.

Hoewel we deze plekken allemaal gemeenschapshuizen noemen, kennen ze een enorme diversiteit in de praktijk. Die is zichtbaar in bijvoorbeeld eigendomsstructuren, staat van de gebouwen, functionaliteit, inhoudelijke invulling, exploitatievormen, en financiële regelingen. In dit hoofdstuk geven we die diversiteit weer in enkele feiten en beleving van de inwoners die de gemeenschapshuizen bemensen.

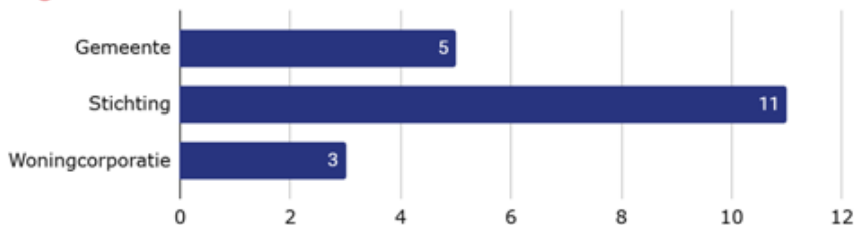
3.1 Gemeenschapshuizen in dorpen en wijken

Op dit moment telt Vijfheerenlanden 19 gemeenschapshuizen verspreid over de gemeente. Sommige dorpen of wijken hebben meer dan één gemeenschapshuis. In sommige dorpen of wijken is nu geen gemeenschapshuis, terwijl daar wel behoefte aan is. In de [bijlage](#) staat een overzicht van de huidige gemeenschapshuizen in de verschillende dorpen en wijken van Vijfheerenlanden.

3.2 Eigendom en staat gebouwen

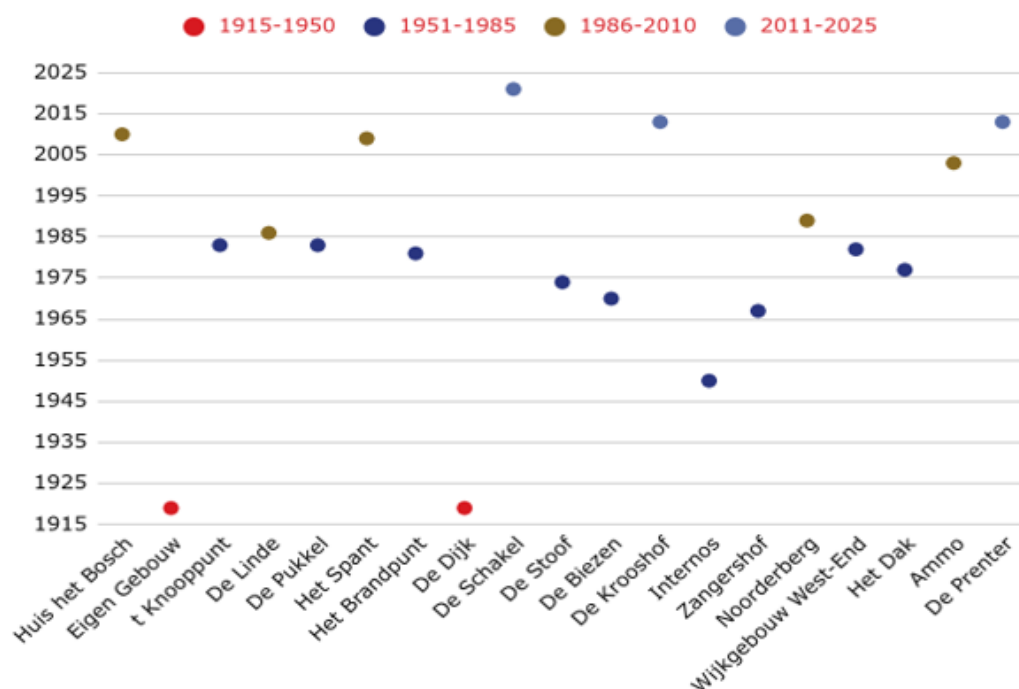
De huidige gebouwen kennen drie eigendomsvarianten: eigendom van stichtingen gevormd door inwoners (vrijwillige inzet), van woningcorporaties of van gemeente.

Eigendomssituatie



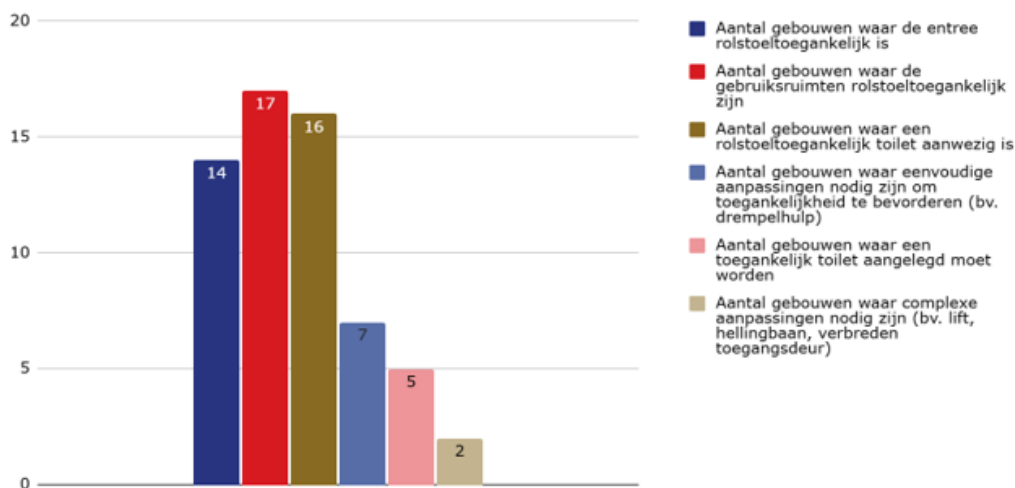
Er zijn grote verschillen in de staat van het gebouw. Dit is te zien in de bouwjaar die variëren van 1919 tot 2021. Tien gemeenschapshuizen zijn al (meer dan) 40 jaar oud en nog nooit gerenoveerd. Als gevolg daarvan heeft een aantal gebouwen hoge onderhouds- en energiekosten.

Bouwjaren van de huidige gebouwen



Voor gemeenschapshuizen is het van enorm belang om toegankelijk te zijn. De staat van de toegankelijkheid van de gebouwen verschilt. Een aantal gebouwen heeft investeringen nodig om tot het gewenste toegankelijkheidsniveau te komen.

Staat van toegankelijkheid van het gebouw

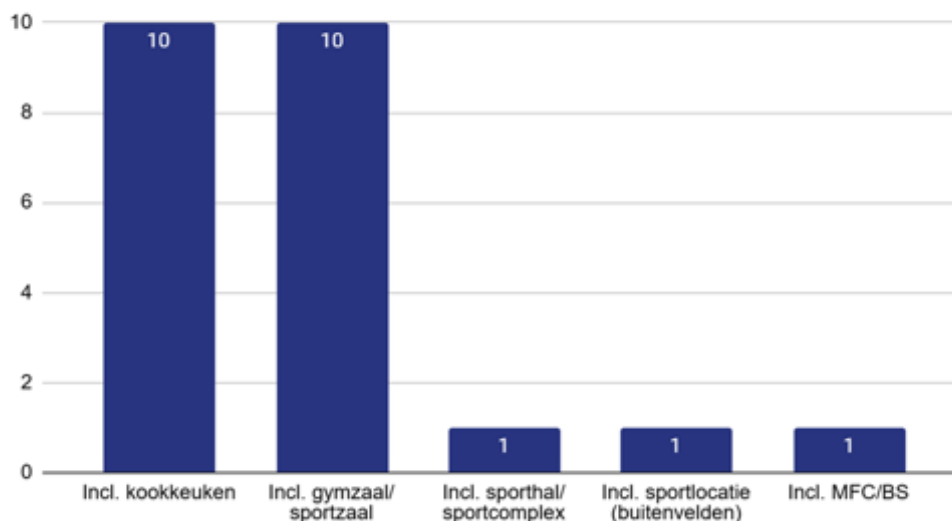


Besturen voelen een enorme druk om hun gebouwen overeind te houden en teren in op hun reserves. Investeren in verduurzamen om de hoge energiekosten te verminderen of het gebouw toegankelijker te maken lukt daardoor niet. Voor de meeste besturen is afstoten van het eigendom aan de gemeente geen oplossing. De trots op hun gemeenschapshuis zit ook in de stenen. Vrijwilligers en lokale ondernemers regelen samen veel van het onderhoud. Overdracht van eigendom naar de gemeente zal invloed hebben op die zo belangrijke lokale betrokkenheid, vrijwillige inzet, verantwoordelijkheid en eigenaarschap.

3.3 Functies en activiteiten voor ontmoeting

Er zijn verschillende variaties in functies van de gebouwen: sommige gemeenschapshuizen zijn gecombineerd met een sportfunctie of hebben ook een kookkeuken beschikbaar, andere niet.⁹

Kenmerken van het gebouw



De gemeenschapshuizen faciliteren betekenisvolle ontmoetingen. Dat doen zij door activiteiten te organiseren. De invulling of programmering van de gemeenschapshuizen is verschillend. Dit hangt mede af van de aanwezige functies en mogelijkheden in het gebouw. In sommige gemeenschapshuizen vinden alleen kleinschalige laagdrempelige ontmoetingsactiviteiten plaats, in andere komt de buurt ook samen voor feesten en begrafenissen.

Sommige besturen organiseren de activiteiten zelf, andere faciliteren de ruimtes zodat andere verenigingen en groepen inwoners er activiteiten kunnen organiseren. In een enkel geval organiseert de welzijnsorganisatie de ontmoetingsactiviteiten. In sommige gemeenschapshuizen zijn maatschappelijke organisaties actief als laagdrempelige inloop voor inwoners met vragen of zorgen.

Er is een breed gedragen wens om met deze plekken bij te dragen aan een sterke sociale basis. Er gebeurt al veel in de gemeenschapshuizen. En er is nog veel meer mogelijk om ontmoeten in Vijfheerenlanden te faciliteren, wanneer de enorme zorgen voor de instandhouding van de gebouwen zouden wegvallen.

3.4 Inkomsten en exploitatie

Om de gemeenschapshuizen in stand te houden, hebben gemeenschapshuizen inkomsten nodig. Zonder inkomsten kunnen in de huidige situatie de gebouwlasten niet worden betaald en de activiteiten niet of moeilijker worden georganiseerd. Er is een diversiteit aan inkomstenbronnen in de bestaande gemeenschapshuizen. De organisatie van de exploitatie varieert van vrijwilligersorganisaties tot commerciële uitbaters, bijna alle georganiseerd in zelfstandige stichtingen met een vrijwillig bestuur.

Een deel van de inkomsten wordt gegenereerd uit onder andere verhuur, het organiseren van activiteiten of horeca. Voor sommige inkomsten zijn (commerciële¹⁰ of paracommerciële¹¹) vergunningen nodig. Behalve van de soort van vergunning, hangen de mogelijkheden om zelf inkomsten te genereren ook af van de functionaliteit van het gebouw. Daar waar meer functies aanwezig zijn, zoals een keuken, sportplek of een grote zaal, zijn meer mogelijkheden.

9) Een kookkeuken is een volledig uitgeruste keuken waar op grotere schaal kan worden gekookt. Denk hierbij aan grotere fornuizen en ovens, professioneel afzuigstelsysteem, RVS-werkbladen en apparaten zoals friteuses en combiteampers. Daarbij is niet specifiek uitgegaan van minimale eisen.

10) Commercieel: een BV of NV niet zijnde een stichting of vereniging.

11) Paracommercieel: een rechtspersoon niet zijnde een naamloze vennootschap of besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, die zich naast activiteiten van recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard richt op de exploitatie in eigen beheer van een horecabedrijf. Er kan wettelijk geen commerciële alcoholvergunning verleend worden aan een paracommerciële rechtspersoon.

De *bestemming* van de locatie¹² in combinatie met de *rechtsvorm* van de organisatie¹³, bepaalt welke vergunning bij een gemeenschapshuis vergeven kan worden en daarmee welke mogelijkheden er zijn om zelf inkomsten te genereren. Dit is mede gebaseerd op de Wet Markt en Overheid en met daarin regels over concurreren.¹⁴

Op basis hiervan kan door sommige gemeenschapshuizen geen alcohol geschonken worden tijdens activiteiten en bijeenkomsten en door andere wel. Ook is er een verschil in de mogelijkheden om zalen te verhuren. Voor sommige gemeenschapshuizen zijn de mogelijkheden om zelf inkomsten te genereren daardoor beperkt.

Daarnaast zorgt de regelgeving voor een spanningsveld tussen de behoefte van een dorp of wijk – waar bijvoorbeeld geen andere voorzieningen zijn – aan meer ontmoetingen en de ruimte die de paracommerciële vergunning hiervoor biedt. Zo is het risico dat gemeenschapshuizen door te beperkende regelgeving onderbenut worden terwijl er geen (commerciële) alternatieven zijn.

Een andere inkomstenbron is financiële ondersteuning door de gemeente. Deze ondersteuning met subsidies is historisch verschillend gegroeid. Dit heeft geleid tot ongelijkheid in de verdeling van de subsidies.

De gemeenschapshuizen zouden naast (aanvullende) financiële ondersteuning door de gemeente, geholpen zijn met het verruimen van de mogelijkheden om inkomsten te genereren. Hierbij is winst maken is geen doel op zich, hooguit om meer ontmoeten te faciliteren.

3.5 Eigenheid en ondernemerschap

Elk gemeenschapshuis vervult een unieke functie – sociaal, maatschappelijk en cultureel – binnen het eigen dorp of wijk, gebaseerd op de behoeften van de lokale gemeenschap. Het behouden van die eigen kleur, sfeer, vertrouwde gezichten en de manier waarop dingen georganiseerd worden – dat maakt dat mensen zich thuis voelen.

Gemeenschapshuisbesturen zorgen hiervoor met ondernemerschap. Hun ondernemerschap staat voor de kracht om zelf te organiseren in samenwerking met het netwerk, keuzes te maken en innovatieve slagkracht. Deze zelfstandigheid geeft ruimte om te doen wat werkt. Besturen doen dit op vrijwillige basis. Ze zetten hun eigen tijd in om te doen wat nodig is, en de plek te laten bruisen.

De eigenheid wordt als essentieel gezien voor het draagvlak, de betrokkenheid van vrijwilligers en de herkenbaarheid voor inwoners. Om die eigenheid te behouden, hebben gemeenschapshuisbesturen ruimte voor ondernemerschap nodig: vermogen om zelf te plannen, te organiseren, kansen te grijpen en oplossingen te vinden.

3.6 Klaar voor de toekomst

Wat de stichtingsbesturen gemeen hebben, ondanks de diversiteit van de gemeenschapshuizen, zijn hun zorgen over de toekomstbestendigheid. De toekomstbestendigheid van een sociale ontmoetingsplaats blijkt in de praktijk vooral te gaan over het in stand kunnen houden van een gebouw. Gemeenschapshuisbesturen geven allemaal aan dat de zorg voor de gebouwen (stenen) vanwege de kosten zoveel aandacht en energie vraagt dat de ruimte om te werken aan een bruisende plek (inhoud) onder druk staat.

De besturen vragen de gemeente dringend om te ondersteunen bij het gebouwenonderhoud en de verduurzaming van gebouwen en om regelgeving aan te passen aan de praktijk. Met die ondersteuning denken de besturen dat de balans terug zal komen in hun aandacht tussen stenen en inhoud en zijn ze beter voorbereid op de toekomst.

12) Bestemming: de bestemming bepaalt hoe de grond en de opstal gebruikt mogen worden, bijvoorbeeld als woning, winkel, kantoor of horeca.

13) Rechtsvorm: juridische structuur van een bedrijf of organisatie, die bepaalt welke regels en verantwoordelijkheden er gelden voor de eigenaar, hoe de aansprakelijkheid geregeld is en welke belastingen betaald moeten worden.

14) De Wet Markt en Overheid (WMO) verplicht overheden om bij economische activiteiten, zoals het verhuren van vastgoed, de integrale kostprijs door te berekenen aan de gebruiker of huurder. Dit betekent dat alle kosten, inclusief operationele kosten, afschrijvingen, onderhoud en rente, in de huurprijs verwerkt moeten worden om een kostprijsdekkende huur te bereiken. Dit beleid is ingevoerd om eerlijke concurrentie te waarborgen en voorkomt dat overheden economische activiteiten onder de kostprijs uitvoeren, wat marktverstoring kan veroorzaken.

Gemeente en gemeenschap hebben een gedeelde verantwoordelijkheid in het laten bruisen en voortbestaan van de gemeenschapshuizen. De gemeenschapshuisbesturen en andere actieve inwoners zetten tijd en energie in om de gebouwen in hun dorp of wijk te beheren en ontmoeting te faciliteren. De gemeente ondersteunt met financiële middelen en ambtelijke capaciteit.

In het volgende hoofdstuk beschrijven we hoe we als gemeente gaan bijdragen aan het voortbestaan van de gemeenschapshuizen, zodat zij ontmoeten kunnen faciliteren. De intensieve samenwerking om tot beleid te komen, houdt niet op met het vaststellen van dit beleidskader. Het is het begin van een duurzame samenwerking.

4 Nieuw beleidskader

Met de praktijk als uitgangspunt en passend bij de eerder genoemde visie(s), definitie en criteria, hebben we uitgangspunten voor beleid voor gemeenschapshuizen geformuleerd. Eenduidige uitgangspunten waarop we onze beleidskeuzes baseren. Hiermee weten gemeenschapshuisbesturen en gemeente waar ze aan toe zijn en is er een beleidskader dat richting geeft aan het handelen in de praktijk.

In dit hoofdstuk beschrijven we die uitgangspunten en vervolgens de beleidskeuzes aansluitend bij de thema's aan de hand waarvan we de praktijk beschreven hebben in hoofdstuk 3.

4.1 Uitgangspunten voor beleid

Onderstaande uitgangspunten vormen samen de basis voor onze beleidskeuzes:

Gemeenschapshuizen in dorpen en wijken <i>paragraaf 3.1</i>	1	De gemeente draagt bij aan de versterking van de sociale basis door in elk dorp en elke wijk een gemeenschapshuis te faciliteren. De (instandhouding van) bestaande gemeenschapshuizen zijn daarbij de basis.
Eigendom en staat gebouwen <i>paragraaf 3.2</i>	2	De gemeente biedt financiële ondersteuning voor de instandhouding van de gebouwen, het eigendom blijft zoveel mogelijk bij de gemeenschapshuisbesturen.
Functies en activiteiten voor ontmoeting <i>paragraaf 3.3</i>	3	De gemeenschap zorgt voor een diversiteit aan laagdrempelige activiteiten voor een mix aan doelgroepen in de gemeenschapshuizen.
Inkomsten en exploitatie <i>paragraaf 3.4</i>	4	Gemeenschapshuizen hebben inkomsten nodig voor het behoud van hun plek; eventuele winst komt ten goede aan de doelstellingen van het gemeenschapshuis.
Eigenheid en ondernemerschap <i>paragraaf 3.5</i>	5	Gemeenschapshuisbesturen hebben ruimte nodig voor ondernemerschap, hiermee zorgen ze ervoor dat de eigenheid van gemeenschapshuizen kan blijven bestaan.
Klaar voor de toekomst <i>paragraaf 3.6</i>	6	Gemeente en gemeenschap hebben een gedeelde verantwoordelijkheid in het laten bruisen en voortbestaan van de gemeenschapshuizen.

4.2 Beleidskeuzes

Op basis van de beleidsuitgangspunten hebben we keuzes gemaakt hoe de gemeente gaat bijdragen aan het voortbestaan van de gemeenschapshuizen in Vijfheerenlanden. Per uitgangspunt beschrijven we wat we concreet gaan doen en hoe we dat gaan aanpakken. In hoofdstuk 5 schetsen we het bijbehorende tijdspad.

4.2.1 Gemeenschapshuizen in dorpen en wijken

1a	We faciliteren voor elk dorp en elke wijk waar nu nog geen gemeenschapshuis is een toekomstbestendige locatie voor een gemeenschapshuis. De vorming of de aanwezigheid en continuïteit van een beheerstichting (gemeenschapshuisbestuur) zijn daarbij randvoorwaarden.
1b	Bij een verzoek voor een nieuw gemeenschapshuis in een dorp of wijk waar er nu geen is, wegen we transparant af of een nieuw gemeenschapshuis passend is. Om een zorgvuldige afweging te maken of er wel of niet een nieuw gemeenschapshuis moet worden gerealiseerd,

	werken we in de uitvoeringsfase afwegingscriteria verder uit. Onderdeel hiervan zijn in ieder geval de definitie en criteria gemeenschapshuis, de aanwezigheid van een gedegen activiteitenplan, en de betrokkenheid van de inwoners uit het dorp of de wijk zelf.
1c	Welk gebouw of welke ruimte geschikt is, bekijken we per dorp of wijk in samenspraak met alle betrokkenen. ¹⁵ We onderzoeken daarbij de mogelijkheden van clustering met andere functies, hergebruik van een bestaand pand, werken met een dependance en nieuwbouw. ¹⁶
1d	We maken een Duurzaam Integraal Huisvestingsplan Gemeenschapshuizen (DIHPG) met een daarin een meerjarenplanning. ¹⁷ Dit nemen we op in de investeringsplanning voor de gemeentelijke begroting.
1f	Wanneer er sprake is van verbouw van of nieuwbouw voor een bestaand gemeenschapshuis (op basis van bouwjaar en/of staat van het gebouw) in een dorp of wijk met meerdere gemeenschapshuizen, bepalen we in samenspraak met de betrokkenen opnieuw of één gemeenschapshuis volstaat. Het besluit om over te gaan op nieuwbouw en/of het behouden of laten vervallen van een tweede gemeenschapshuis in een dorp of wijk leggen we voor aan de raad.

4.2.2 Eigendom en staat gebouwen

2a	De gemeente neemt een rol bij het ontzorgen in de 'gebouwenlast', opdat tijd en energie van de besturen naar het faciliteren van de activiteiten kan gaan.
2b	De gemeente verstrekt hiervoor een instandhoudingssubsidie voor elk gemeenschapshuis waarmee: – Een deel van het periodieke onderhoud bekostigd wordt op basis van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP); – De toegankelijkheid van de gebouwen verbeterd wordt¹⁸; – De bestaande huurkosten¹⁹ (in geval van huur) of de bestaande kapitaallasten (rente en aflossing) gedekt worden; – De kosten voor de onroerendezaakbelasting (OZB) gedekt worden.
2c	Wanneer een gemeenschapshuisbestuur aanspraak maakt op een instandhoudingssubsidie: – Is het hebben en uitvoeren van een actueel MJOP een voorwaarde; – Geldt een inspanningsverplichting van de gemeenschapshuisbesturen om activiteiten gericht op ontmoeting faciliteren; – Draagt de gemeente niet langer bij aan incidentele aanvragen, zoals voor een kapot dak, een nieuwe vloer of een tekort in de exploitatie.
2d	Een gemeenschapshuisbestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Dit MJOP dient opgesteld te worden op basis van de NEN 2767, waarbij conditieniveau 3 als uitgangspunt geldt. ²⁰ Het bestuur verstrekt hiervoor zelf opdracht aan een onafhankelijk adviesbureau. In de uitvoeringsfase onderzoeken we of, en zo ja hoe, we dit collectief via de gemeente kunnen laten uitvoeren. Het MJOP wordt elke vier jaar geactualiseerd.

15) Inwoners, gemeenschapshuisbestuur, wijk- of dorpsraad, de betrokken vakteams bij de gemeente en eventuele andere betrokkenen zoals woningbouwcorporaties of sociaal werk.

16) In de meerjareninvesteringsplanning gaan we uit van een ruimtebehoefte van 322 m² voor gemeenschapshuizen. In de uitvoering zal er sprake zijn van maatwerk.

17) In het Duurzaam Integraal Huisvestingsplan Gemeenschapshuizen (DIHPG) wordt beschreven en weergegeven wat de huidige onderhoudsstaat van de gemeenschapshuizen is. Vanuit dit beeld wordt gekeken naar de wenselijkheid of noodzakelijkheid voor verduurzaming, renovatie of nieuwbouw. Dit wordt weergegeven in een meerjarenplanning per object. Gemeenschapshuizen in eigendom van woningbouwcorporaties worden niet in het DIHPG opgenomen.

18) Minimaal toegankelijkheidsniveau: entree, gebruiksruiden en toilet zijn rolstoeltoegankelijk.

19) Het verhuurbeleid gemeentelijk vastgoed is in ontwikkeling, waardoor gemeenschapshuizen, die in eigendom zijn van de gemeente, mogelijk te maken gaan krijgen met een aanpassing van de huur op grond van de Wet Markt en Overheid (kostprijs dekkende huur). Voor de gemeenschapshuizen in eigendom van de gemeente is in de berekeningen al rekening gehouden met een kostprijs-dekkende huurprijs.

20) De keuze voor de NEN 2767-methode zorgt voor een objectieve en uniforme wijze van conditiemeting en voorkomt discussies over de kwaliteit van het onderhoud. Conditieniveau 3 (redelijk) sluit aan bij de landelijke normering en biedt een realistisch en kostenefficiënt uitgangspunt voor het beheer. Door het MJOP bij een onafhankelijk adviesbureau te laten opstellen, is de kwaliteit en betrouwbaarheid van het plan gewaarborgd. Het gezamenlijk doornemen van het plan door bestuur en gemeente bevordert transparantie, zorgt voor afstemming over prioriteiten en borgt dat de afspraken over onderhoud en financiën aansluiten bij de wederzijdse verwachtingen.

2e	We nemen verduurzamingsmaatregelen, (met als doel een duurzame verlaging van de energiekosten), nieuwbouw en renovatie op als investering in het DIHPG. Op die manier ontstaat samenhang in de toekomst van de gemeenschapshuizen. ²¹
2f	Voor de verduurzamingsmaatregelen gelden de uitgangspunten zoals vastgesteld in de Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2025-2050. ²² Gemeenschapshuizen die eigendom zijn van woningcorporaties kunnen hier geen aanspraak op maken; de verantwoordelijkheid voor verduurzaming ligt in deze gevallen bij de woningcorporaties.
2g	We onderzoeken of en hoe een algemeenbelangbesluit van meerwaarde is bij de gemeentelijke ondersteuning van de gemeenschapshuizen. ²³
2h	Wanneer er sprake is van het opstarten van een nieuw gemeenschapshuis, onderzoeken we in samenspraak met alle betrokkenen wat de best passende eigendomsvorm is.
2i	Wanneer een gemeenschapshuisstichting met een gemeenschapshuis in eigendom stopt, kijken we in samenspraak met alle betrokkenen wat we met het gemeenschapshuis doen. Wanneer er geen nieuwe inwoners of lokale (sociaal) ondernemers zijn die het gemeenschapshuis willen voortzetten en het eigendom willen overnemen, vervalt het eigendom van het gebouw om niet aan de gemeente. ²⁴
2j	Voor 2026 voorzien we in een Transitiefonds incidentele ondersteuning gemeenschapshuizen, zodat gemeenschapshuizen bij onvoorziene zaken tijdens de transitieperiode kunnen blijven bestaan.

4.2.3 Functies en activiteiten voor ontmoeting

3a	Gemeenschapshuisbesturen en andere inwoners kunnen in aanmerking komen voor een waarderingssubsidie Sociaal Domein of een aanvraag doen voor een inwonersinitiatief voor activiteiten gericht op ontmoeten. ²⁵
3b	Bij de herijking van de waarderingssubsidies sociaal domein onderzoeken we of en zo ja, hoe hierin aanpassingen nodig zijn voor activiteiten voor ontmoeting.
3c	We ontwikkelen in samenspraak met alle betrokkenen een kader Toegevoegde waarde gemeenschapshuis (en daarmee een ondergrens) op basis van de definitie en criteria voor gemeenschapshuizen en het Afbakeningskader sociale basis. Dit kader vormt de basis voor de verantwoording van de subsidie voor activiteiten gericht op ontmoeting en het voldoen aan de inspanningsverplichting die hoort bij de instandhoudingssubsidie.

4.2.4 Inkomsten en exploitatie

4a	We passen de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) aan om de gemeenschapshuisbesturen meer ruimte te geven voor ondernemerschap en genereren van inkomsten. We maken hierbij afspraken om oneerlijke concurrentie (zoals bedoeld in de Wet Markt en Overheid) met horecaondernemingen in de dorpen en wijken in Vijfheerenlanden te voorkomen.
4b	We zorgen dat elk gemeenschapshuis over actuele vergunningen beschikt. Dit doen we door een zogenoemde actualisatie van de APV-vergunningen.

4.2.5 Eigenheid en ondernemerschap

5a	We organiseren een vervolg op het samenwerkingstraject met de gemeenschapshuisbesturen, om kennis te delen tussen de besturen onderling en tussen de gemeente en de besturen op onderwerpen zoals inkoop (van bijvoorbeeld energie), verduurzaming van de panden, subsi-
----	--

21) Voor verduurzamingsmaatregelen laten we adviesrapporten opstellen, waarmee helder wordt wat de verbruiken (en gebruik) zijn van de energielasten.

22) RWD 1105199 1. Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed.pdf

23) De Wet Markt en Overheid bevat gedragsregels voor de gehele overheid. Zo moet de gemeente alle integrale kosten van een economische activiteit (verhuur bijvoorbeeld) in rekening brengen. Als er sprake is van een maatschappelijk belang kan de gemeenteraad op grond van artikel 25h lid 5 en 6 van de Mededingingswet bepalen dat de gedragsregels uit de Wet Markt en Overheid niet gelden voor economische activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang.

24) Deze bepaling wordt vastgelegd in de statuten en/of overeenkomst met het gemeenschapshuisbestuur. Dit is gerechtvaardigd omdat de gemeente in de loop der tijd substantieel heeft bijgedragen aan de (realisatie en) instandhouding van het gebouw.

25) Dit zijn bestaande regelingen: [Subsidie aanvragen](#) | [Gemeente Vijfheerenlanden](#)

	dieaanvragen bij externe partijen ten behoeve van de verduurzaming en het werven van vrijwilligers.
--	---

4.2.6 Klaar voor de toekomst

6a	We breiden de ambtelijke capaciteit voor ondersteuning van de gemeenschapshuizen uit. ²⁶
6b	We maken heldere afspraken over wederzijdse verwachtingen en verplichtingen. Daarin nemen we in ieder geval afspraken op met betrekking tot de frequentie en invulling van de afstemming over: – Jaarlijkse onderhoudsplan en MJOP; – Toegevoegde waarde gemeenschapshuis (activiteiten en criteria gemeenschapshuis).

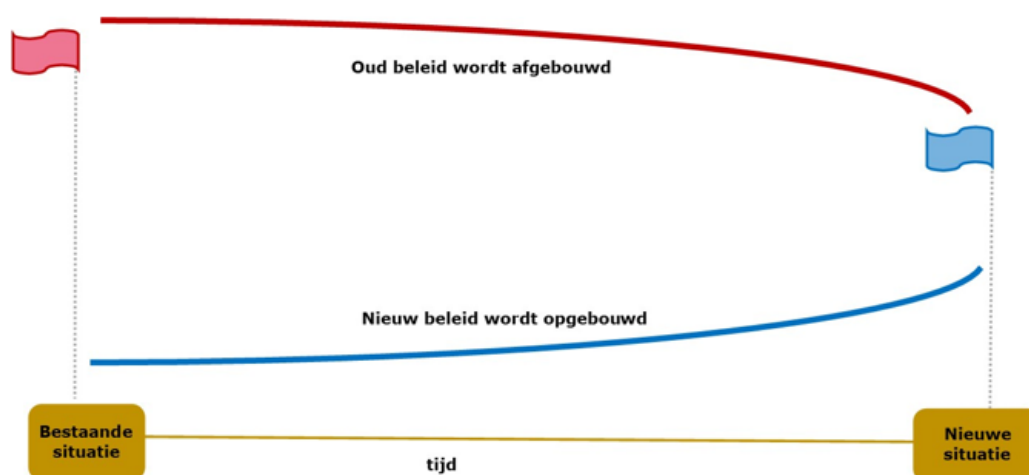
Het vaststellen van deze beleidsuitgangspunten en beleidskeuzes geeft duidelijkheid: dit is waar we naar toe willen, waar gemeenschapshuisbesturen en andere inwoners op kunnen rekenen en wat dat voor de gemeente betekent. Na vaststellen van dit beleidskader begint de weg naar uitvoering. Daar gaan we in hoofdstuk 5 op in.

5 (Tijd)pad naar uitvoering

Van beleidskader naar uitvoering gaat niet van de een op andere dag. Sommige beleidskeuzes vragen nadere uitwerking, organisatie of besluitvorming, zowel voor gemeente als gemeenschapshuisbesturen. We gaan daarom uit van een transitieperiode met verschillende fases om te komen tot de situatie die we voor ogen hebben: toekomstbestendige gemeenschapshuizen in ieder dorp en iedere wijk die moeten in Vijfheerenlanden faciliteren.

5.1 Transitieperiode

In die transitieperiode is sprake van een stapsgewijs proces. Met kleine, beheersbare stappen wordt in co-creatie het vervolg ontwikkeld en geïmplementeerd. Elke stap voegt functionaliteit toe of brengt het beleid dicht bij het einddoel, wat regelmatige evaluatie en bijsturing mogelijk maakt. Dit proces is een ingroeiproces zoals weergegeven in onderstaand figuur: oud en nieuw beleid lopen parallel aan elkaar, uiteindelijk uitkomend in de nieuwe situatie.



Een dergelijk stapsgewijs proces vraagt vertrouwen van de raad in de praktijk, het ambtelijk apparaat en de samenwerking tussen beide. De richting is helder, maar pas met het zetten van de stappen wordt duidelijk hoe de nieuwe werkelijkheid vorm krijgt.

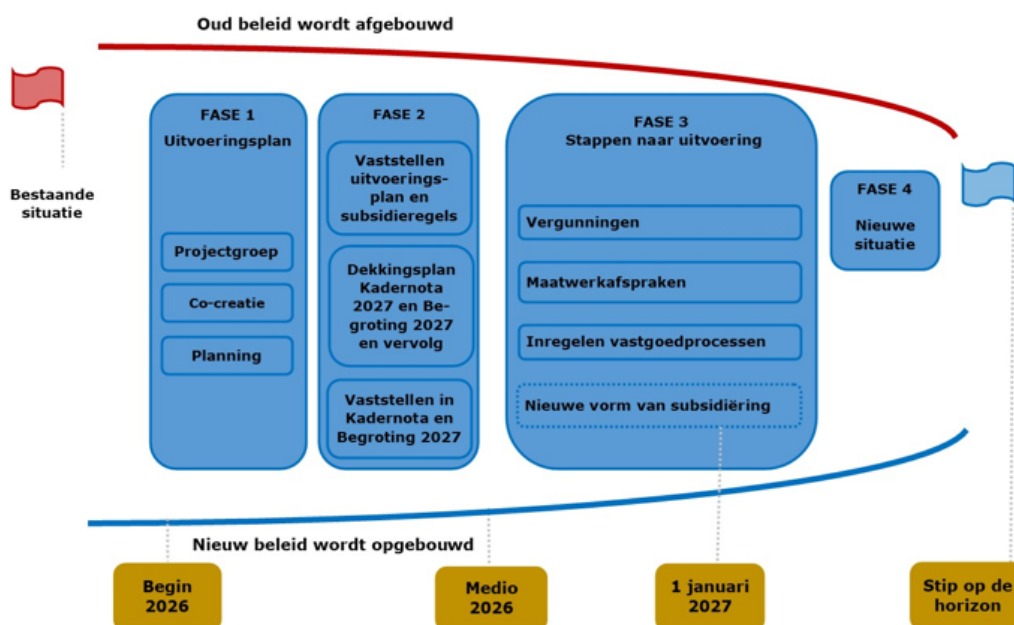
5.2 Planning in de tijd

De transitieperiode bestaat uit vier fases: planfase, besluitvormingsfase, uitvoeringsfase en nieuwe situatie. In de planfase werkt een multidisciplinaire ambtelijke projectgroep samen met de betrokkenen

²⁶Een uiteenzetting van de benodigde capaciteit voor welke werkzaamheden is opgenomen in het financieel kader ([paragraaf 6.2](#)).

in de dorpen en de wijken aan het uitvoeringsplan en wordt het vervolgtraject met de gemeenschapshuisbesturen opgestart. Besluitvorming over het uitvoeringsplan en de dekking voor de bijbehorende kosten staat medio 2026 op de planning. Vervolgens starten we met de stappen in de uitvoering. De nieuwe regels voor subsidie gaan in per 1 januari 2027.

Hoe dit proces er in de tijd uit ziet is weergegeven in onderstaand figuur:



Tijdens dit proces informeren we de raad ieder half jaar over de voortgang met een raadsinformatiebrief.

6 Financieel kader

Het realiseren en behouden van toekomstbestendige gemeenschapshuizen vraagt een investering in tijd en geld van de gemeente. In dit hoofdstuk beschrijven we de financiële uitwerking van de gemaakte keuzes.

6.1 Financiële ondersteuning gemeenschapshuizen

We dragen financieel bij aan de gebouwen die we gemeenschapshuis noemen en de activiteiten voor ontmoeting in gemeenschapshuizen.

6.1.1 Subsidie instandhouding gebouwen

Zoals vermeld in hoofdstuk 4 bij de uitgangspunten in paragraaf 4.2.2 zal de gemeente een rol nemen om de stichtingsbesturen van de gemeenschapshuizen op het gebouw te ontzorgen. Hiervoor zal een instandhoudingssubsidie worden verstrekt. Met deze instandhoudingssubsidie worden een deel van het periodieke onderhoud bekostigd op basis van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP), de toegankelijkheid van de gebouwen verbeterd, bestaande huurkosten (in geval van huur) of de bestaande kapitaallasten (rente en aflossing) en de kosten voor de onroerendezaakbelasting (OZB) gedekt.

Uit de doorrekening van deze kosten voor de gemeenschapshuizen blijkt dat hiervoor een structureel bedrag van € 1.119.000 nodig is.

Hiervoor bestaat een dekking in de huidige begroting welke bestaat uit huidige subsidies, kostprijsdekken de huur en de onderhoudslasten van Het Bosch en Het Spant. Deze totale dekking bedraagt € 642.355. Dit betekent tevens dat er sprake is van een structureel tekort van € 632.305. Dit leidt tot een extra om- buigingsopgave.

6.1.2 Toegankelijkheid gebouwen

Op het onderdeel toegankelijkheid van de gemeenschapshuizen is gebleken dat niet alle locaties rolstoeltoegankelijk zijn. Het beleid is dat deze ruimtes minimaal toegankelijk moeten zijn: de entree, toilet en gebruikruimtes. Om hieraan te voldoen is een eenmalig investeringskrediet nodig van € 48.000. Voorgesteld wordt om dit krediet af te schrijven over 25 jaar wat resulteert in een kapitaallast van € 2.160 vanaf 2027 op het deelproject van de gemeenschapshuizen.

6.1.3 Transitiefonds incidentele ondersteuning gemeenschapshuizen

Voor 2026 voorzien we in een Transitiefonds incidentele ondersteuning gemeenschapshuizen, zodat gemeenschapshuizen bij onvoorziene zaken tijdens de transitieperiode kunnen blijven bestaan. Dit is opgenomen in het incidentele uitvoeringsbudget voor 2026.

6.1.4 Subsidie activiteiten

Gemeenschapshuisbesturen en andere inwoners kunnen in aanmerking komen voor een waarderings-subsidie Sociaal Domein of een aanvraag doen voor een inwonersinitiatief voor activiteiten gericht op ontmoeten. Dit zijn bestaande regelingen en hebben geen financieel effect op de begroting.

6.2 Ambtelijke capaciteit

Daarnaast is een bedrag nodig om de verandering goed te borgen in de gemeentelijke organisatie. Dit betreft enerzijds een structurele personele oplossing ten bedrage van € 153.500 en anderzijds een incidentele oplossing ten bedrage van € 197.900. In deze paragraaf gaan we hierop in.

6.2.1 Team Vergunningen

Het kunnen genereren van inkomsten tijdens activiteiten welke gecombineerd worden met horeca en zaalverhuur wordt beperkt door de bestemming van de locatie en de huidige paracommerciële vergunning. Om de stichtingsbesturen meer ruimte te geven als paracommerciële instelling, zal gekeken moeten worden naar de mogelijkheden voor een aanpassing van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en het verruimen van de vergunning. Hiervoor is incidentele capaciteit nodig van het Team Vergunningen.

6.2.2 Verhuurbeleid gemeentelijk vastgoed

Doordat het verhuurbeleid van de gemeente in ontwikkeling is en de stichtingsbesturen te maken gaan krijgen met kostprijsdekkende huur op grond van de Wet Markt en Overheid, zal per gemeenschapshuis berekend moeten worden welke huur gaat gelden, zodat dit opgenomen kan worden in de instandhoudingssubsidie. Hiervoor is incidentele capaciteit nodig voor het team Vastgoed.

6.2.3 Onderhoud, verduurzaming, renovatie en nieuwbouw

Omdat aan de berekening van de instandhoudingssubsidie een onderzoek naar de staat van het gebouw volgens de methodiek van meerjarige onderhoudsplanung ten grondslag ligt, vraagt dit afstemming over de toegankelijkheid, verduurzaming en renovatie.

Het gemeentelijk vastgoed is opgenomen in de routekaart verduurzaming. Ook voor het niet-eigendom van de gemeente zal moeten worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn. Hierbij wordt gekeken naar verbetering van de energielabels en externe dekkingsbronnen. Dit wordt opgenomen in de investeringsplanung.

Voor het team Vastgoed houdt dit in dat er 13 gemeenschapshuizen worden toegevoegd. In de komende jaren zal ook sprake zijn van nieuwe gemeenschapshuizen. Er is dan ook structurele formatie nodig in de vorm van een toezichthouder vastgoed die zorg draagt dat de werkzaamheden worden uitgevoerd door de stichtingsbesturen.

6.2.4 Duurzaam Integraal Huisvestingsplan Gemeenschapshuizen

Om te kunnen voorzien in de instandhouding van de gemeenschapshuizen dient er integraal gekeken te worden naar dorpsvisies en de staat en mogelijkheden van de verschillende gemeenschapshuizen. In een Duurzaam integraal huisvestingsplan gemeenschapshuizen (DIHPG) wordt beschreven en weergegeven wat de huidige onderhoudsstaat van de gemeenschapshuizen is. Vanuit dit beeld wordt gekeken naar de mogelijkheden voor renovatie of nieuwbouw. Dit wordt weergegeven in een meerjarenplanung per object. Voor de gemeenschapshuizen ontstaat daarmee een investeringsplanung met bijbehorende kapitaallasten welke kan worden opgenomen in de begroting. Dit vraagt structurele formatie binnen het team financiën om de verschillende financiële stromen goed te verwerken in de begroting.

6.2.5 Samenwerking

Tijdens de bijeenkomsten in het participatieve traject is de behoefte bij de gemeenschapshuizen naar voren gekomen om kennis te delen tussen de stichtingsbesturen onderling en tussen de gemeente en de stichtingsbesturen op onderwerpen zoals inkoop (van bijvoorbeeld energie), verduurzaming van de panden, subsidieaanvragen bij de provincie ten behoeve van de verduurzaming en het werven van vrijwilligers. Om dit mogelijk te maken, organiseren we opnieuw participatieve bijeenkomsten om dit te faciliteren en de onderlinge samenwerking te versterken. Voor deze bijeenkomsten zijn zowel incidentele als structurele inzet nodig van diverse vakteams.

6.2.6 Overgangperiode van oud naar nieuw

De complexiteit van deze transitie, met raakvlakken op het gebied van vergunningen, juridische zaken, financiën en vastgoed, vereist specialistische inzet en regie. Zonder deze versterking ontstaat het risico op vertraging, juridische complicaties en onvoldoende financiële dekking. Extra formatie zorgt voor een versnelling van het proces, kwalitatieve borging en heldere afstemming tussen betrokken domeinen, waardoor het nieuwe beleid effectief en duurzaam kan worden geïmplementeerd. Daarom is inzet op het gebied van projectleiding, juridische zaken en beleid incidenteel nodig.

6.2.7 Uitvoeringsbudget

Om voor verduurzaming, renovatie of nieuwbouw tot een goede planvorming te komen zijn diverse onderzoeken nodig. Met een incidenteel uitvoeringsbudget kan hier in 2026 direct mee worden gestart. Dit uitvoeringsbudget in combinatie met het incidentele transitiefonds bedraagt € 147.500.

De totale incidentele lasten van € 345.400 bestaan uit het uitvoeringsbudget van € 147.500 en het budget voor incidentele personeelslasten (inhuur of tijdelijke dienstverbanden) van € 197.900. Deze incidentele lasten kunnen niet worden gedekt binnen de bestaande begroting. Daardoor is een eenmalige onttrekking uit de algemene reserve noodzakelijk.

Het voorgaande is samengevat in de onderstaande tabel:

ONDERDEEL	BEDRAG (€)
Structurele lasten	1.274.660
Subsidie instandhouding	1.119.000
Structurele inzet personeel	153.500
Kapitaallast krediet toegankelijkheid	2.160
Structurele dekking	642.355
Bestaande subsidies	215.593
Hogere huurinkomsten	302.153
Onderhoudslasten Het Bosch en Het Spant	124.609
Structureel tekort	632.305
Incidentele lasten	345.400
Inhuurbudget	197.900
Uitvoeringsbudget (2026)	147.500
Incidentele dekking	345.400
Algemene reserve	345.400

Aldus besloten door de raad van Vijfheerenlanden in zijn openbare vergaderingen van 13 november 2025

Bijlage - Huidige gemeenschapshuizen

In onderstaand overzicht geven we de huidige gemeenschapshuizen per dorp of wijk weer. We gaan daarbij uit van de dorpen en wijken uit de Omgevingsvisie Vijfheerenlanden. Uitzondering: de wijk Broekgraaf (wel in onderstaand overzicht, nog niet als aparte wijk in de Omgevingsvisie Vijfheerenlanden benoemd).

Dorp/stad	Wijk	Gemeenschapshuis
Ameide		Het Spant
Hoef en Haag		x
Lexmond		Huis het Bosch Eigen gebouw Lexmond
Meerkerk		De Linde De Pukkel
Everdingen		't Knooppunt
Hagestein		De Biezen
Hei- en Boeicop		Internos
Kedichem		De Stoof
Leerbroek		De Schakel
Leerdam	Centrum	Noorderberg
	Leerdam-Noord	x
	Leerdam-Oost	x
	Leerdam-West	West-End Het Dak
	Broekgraaf	x
Nieuwland		Het Brandpunt
		De Dijk
Oosterwijk		De Zangershof
Schoonrewoerd		x
Tienhoven aan de Lek		x
Vianen	Centrum	x
	Vianen Oost	De Prenter
	Vianen West	Ammo
Zijderveld		De Krooshof

Tabel 1: Overzicht gemeenschapshuis per dorp en wijk

Vijfheerenlanden kent ook buurtschappen en subwijken. Voor de volledigheid geven we die weer in onderstaand overzicht. Zij vormen op dit moment geen basis voor het beleidskader gemeenschapshuizen.

Dorp/stad	Buurtschap	Subwijk
Ameide	Sluis	
Hoef en Haag		
Lexmond	Achthoven	
	Kortenhoeven	
	Lakerveld	
Meerkerk	Broek	
Everdingen	Tienhoven	
Hagestein		
Hei- en Boeicop		
Kedichem		
Leerbroek	Middelkoop	
	Weverwijk	

Leerdam	Loosdorp	Ter Leede (<i>Leerdam Noord</i>)
	Hoogeind	Varssenveld (<i>Leerdam Oost</i>)
	Overheicop	
Nieuwland	Achterdijk	
	Geer	
Oosterwijk		
Schoonrewoerd	Diefdijk	
	Kortgerecht	
	Overboeicop	
Tienhoven aan de Lek		
Vianen		Hogeland (<i>Vianen Centrum</i>)
		Blankenborch (<i>Vianen Centrum</i>)
		De Hagen (<i>Vianen Oost</i>)
		De Biezen (<i>Vianen Oost</i>)
		Monnikenhof (<i>Vianen West</i>)
		Amaliastein (<i>Vianen West</i>)
Zijderveld		

Tabel 2: Overzicht buurtschappen en subwijken per dorp en stad