

Nota Maatschappelijke voorzieningen

Opdracht heroriëntatie

Multifunctionele Accommodaties

deel II

31 mei 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Aanpak en afbakening	4
1.3. Verantwoording onderzoek.....	6
2. Maatschappelijke betekenis	8
2.1. Enquête onder gebruikers	8
2.2. Algemene conclusies uit deel I van de nota.....	9
3. Opgave voor de toekomst	11
3.1. Perspectief op MFA	11
3.2. Kernwaarden van succesvolle MFA's	12
4. Vastgoed	17
4.1. Onderhoud en modernisering	17
4.2. Duurzaamheid	19
5. Koers voor de toekomst.....	21
5.1. De MFA als maatschappelijke onderneming	21
5.1.1. Concessieovereenkomst	21
5.1.2. Gezonde mix van commerciële en maatschappelijke activiteiten	22
5.1.3. Invoeren van in de wijk- en kernopgave ingebed ondernemingsplan	23
5.1.4. Wijkopgave per gebied	23
5.1.5. Financiering.....	26
5.1.6. Gebiedsindeling.....	30
5.2. Vervolg.....	31
Bijlagen.....	33

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de afgelopen jaren zijn Multifunctionele Accommodaties¹ (verder MFA's), ook wel dorps-, buurthuizen of welzijnsaccommodaties genoemd, in de gemeente Alphen aan de Rijn ingezet voor de bevordering van de sociale samenhang en leefbaarheid in de wijken en kernen. Een MFA maakt de wijk levendiger en zorgt ervoor dat voorzieningen voor een breder publiek bereikbaar worden. Doordat voorzieningen in een MFA geclusterd zijn komen bezoekers eerder in aanraking met andere voorzieningen waardoor deze een breder publiek kunnen bereiken. Naast inhoudelijke meerwaarde heeft een MFA ook ruimtelijke meerwaarde. Een clustering van voorzieningen zorgt voor een efficiënt gebruik van (gemeentelijke) grond. Daarnaast kunnen ruimtes in een MFA efficiënter gebruikt worden dan wanneer deze als standalone voorziening worden aangeboden.

Het enthousiasme over MFA's is de laatste jaren getemperd. Enerzijds omdat de verwachte spilfunctie in de lokale samenleving niet (gemakkelijk) gerealiseerd wordt. Anderzijds omdat blijkt dat dergelijke voorzieningen weinig mogelijkheden hebben mee te bewegen met de (afnemende) financiële mogelijkheden van de beoogde gebruikers. De oorspronkelijke verzorgingsgedachte is bovendien vervangen door de participatie- en zelfstandigheidsgedachte. Het verzorgen van onderdak voor allerlei welzijns- en vrijetijdsactiviteiten is geen vanzelfsprekende taak meer voor gemeenten. Ook zijn gemeenten, mede door bezuinigingen, kritischer op hun vastgoedportefeuille. Het is wettelijk niet meer mogelijk en niet langer gebruikelijk gebouwen gratis of tegen een kleine vergoeding beschikbaar te stellen.

De gemeente Alphen aan den Rijn wijkt niet af van deze landelijke trend. Er is minder financiële ruimte om bij te springen in het beheer van de voorzieningen. De positie van de gemeente in het Maatschappelijk Domein is drastisch veranderd mede

¹ In een multifunctioneel centrum, zoals bedoeld in dit beleidsstuk, zijn verschillende participanten gehuisvest onder één dak, waarbij inrichting en ontwerp zo zijn vormgegeven dat bepaalde ruimten geschikt zijn voor meervoudig ruimtegebruik. De relatie van deze participanten kan verschillen van samenwonen tot samenwerken.

De MFA zijn vrij van iedere vorm van religie zodat iedereen in een MFA zijn plek kan vinden. Het is een laagdrempelige voorziening die met zijn activiteiten bijdraagt aan de sociale en maatschappelijke doelstellingen van de gemeente. Dit kan door middel van het organiseren van activiteiten of het faciliteren van verenigingen en organisaties die dit doen.

door het beleid om zaken Nieuw en Anders aan te pakken. Met dit beleid wordt het accent verlegd van input naar outcome. Maatschappelijke effecten staan voortaan centraal en niet langer het aanbod van voorzieningen (input). De werkwijze van de gemeente Alphen aan de Rijn is verschoven van “plannen” naar wijkgericht werken, maatwerk en aansluiten op wat buiten gebeurt. Voorzieningen dragen als middel bij aan het bereiken van deze maatschappelijke effecten. In de toekomst worden ze hierop ook beoordeeld. Als een voorziening bijdraagt aan de effecten per gebied is het een waardevol instrument.

Ook uit de wijken en kernen zijn er signalen dat de dorps- en buurthuizen het moeilijk hebben. Men krijgt de exploitatie niet of moeizaam rond of men krijgt de exploitatie rond door activiteiten onderdak te bieden die niet direct passen bij een maatschappelijke voorziening en elders onderdak kunnen krijgen zoals feesten en partijen.

Tenslotte worden, mede door de gemeentelijke herindeling waarin voormalige gemeenten Boskoop, Rijnwoude en Alphen aan den Rijn zijn gefuseerd tot één nieuwe gemeente Alphen aan den Rijn, MFA's op dit moment op verschillende wijze aangestuurd. In Alphen aan den Rijn is in 2009 het Welzijnsaccommodatiebeleid² vastgesteld. Het beheer van de wijkcentra is ondergebracht bij Participe en SWA. In Boskoop en Rijnwoude is destijds gekozen het beheer van voorzieningen op afstand van de gemeente te zetten bij beheerstichtingen van vrijwilligers. Soms is ook het eigendom overgedragen aan de beherende stichting. De gemeente is mede hierdoor genoodzaakt om tot verdergaande harmonisatie te komen.

1.2. Aanpak en afbakening

Het college wil duidelijkheid over de rol, het nut en de noodzaak van MFA's bij het verder ontwikkelen van de leefbaarheid en wijkgericht werken in de wijken en kernen. In het coalitieakkoord is afgesproken dat voorzieningen die bijdragen aan de vitaliteit van wijken en kernen behouden blijven. Daarvoor is meer inzicht nodig in het belang voor de gemeenschap van de individuele accommodaties (maatschappelijke waarde) en is van belang te weten of de voorzieningen bedrijfsmatig goed functioneren.

² Raadsbesluit 2009-30 d.d. 29 mei 2009 Verseon 2009-12092; Welzijnsaccommodatiebeleid stap 4,5, 6

Op grond van dat inzicht kunnen keuzes gemaakt worden per voorziening. Allereerst of ondersteuning van een voorziening maatschappelijk en financieel verantwoord is. Daarna kan voor elke voorziening een maatwerk bijdrage door de gemeente vastgesteld worden. Dat is een bijdrage aan de exploitatie nadat deze functioneel/beleidsmatig en bedrijfsmatig geoptimaliseerd is.

De bestuursopdracht laat zich vertalen in de twee onderstaande deelvragen:

- a) Hoe kunnen de MFA's in Alphen aan den Rijn maatschappelijk en financieel goed functionerende multifunctionele gebouwen zijn?
- b) Welke bijdragen kunnen de beherende partijen en de gemeente leveren om dit te realiseren?

Terugblik

In juni 2016 is het eerste deel van de rapportage over de heroriëntatie op de MFA's opgeleverd³. Hierbij is ingezoomd op drie onderdelen:

- een extern uitgevoerde QuickScan van de bedrijfsvoering van de MFA's,
- de uitgangspunten en uitkomsten van kostprijsdekkende huur (verder KPDH),
- een maatschappelijke beoordeling van de MFA's.

De QuickScan en de maatschappelijke beoordeling zijn uitgevoerd bij 16 MFA's. Het onderdeel kostprijsdekkende huur heeft alleen betrekking op de accommodaties waarvan de gemeente juridisch eigenaar is. Op basis van deze drie onderzoeken is een beeld ontstaan op het gebied van:

1. Het huidige maatschappelijk belang van de voorziening voor de lokale gemeenschap (draagvlak en bereik van de voorziening).
2. De maatschappelijke relevantie van dit moment van de voorziening.
3. De kosten en opbrengsten van de accommodatie.

Deel II van de rapportage

In deel II van de nota zullen onderstaande vragen van het onderzoek naar de MFA's worden beantwoord:

4. Economische en maatschappelijke potentie van de accommodatie als maatschappelijke voorziening.

³ Nota Maatschappelijke voorzieningen Opdracht heroriëntatie multifunctionele accommodaties

5. Eventuele alternatieven voor de accommodatie.
6. Mogelijkheden om de effectiviteit en/of efficiency te verbeteren.
7. De mogelijkheden van de gemeente om bij te dragen aan het in standhouden van de accommodatie.

Aan de hand van de antwoorden op deze vragen zal voor elke MFA middels een maatwerkvoorstel keuzes worden gemaakt. Hierbij wordt bekeken of ondersteuning van een voorziening maatschappelijk en financieel verantwoord is en zo ja op welke wijze er een bijdrage geleverd kan worden.

1.3. Verantwoording onderzoek

De volgende 16 MFA's zijn in het onderzoek betrokken.

Naam	Plaats	Is gemeente juridisch eigenaar
Pleyn 68	Groenendijk	Nee
Dorpshuis	Aarlanderveen	Ja
De Tas	Benthuizen	Ja
De Juffrouw	Hazerswoude-Dorp	Nee
Het Anker	Hazerswoude-Rijndijk	Ja
De Ridderhof	Koudekerk aan den Rijn	Nee
De Plataan*	Boskoop	Ja
De Oude Wereld	Alphen aan den Rijn	Ja
Wijkcentrum Ridderveld	Alphen aan den Rijn	Ja
Wijkcentrum De Zeehelden	Alphen aan den Rijn	Ja
Wielewaal	Alphen aan den Rijn	Nee
JJB	Hazerswoude-Rijndijk	Ja
Het Stek	Hazerswoude-Dorp	Nee
Westerhove	Alphen aan den Rijn	Nee
The Cube/De Tunnel**	Boskoop	Ja
Voormalig gemeentehuis**	Boskoop	Ja

* De gemeente is op dit moment zelf de beheerder van de Plataan.

** Deze zijn uiteindelijk niet betrokken in de QuickScan. The Cube is pas sinds eind 2015 operationeel. Verder was tijdens de onderzoeksperiode nog te veel onduidelijkheid over voortbestaan/ verkoop van het voormalig gemeentehuis in Boskoop.

Aan de hand van de gegevens die in deel 1 van deze nota zijn verzameld heeft de gemeente een koers voor de toekomst opgesteld. Deze koers is met het bestuur van alle in het onderzoek betrokken MFA's besproken. Verder heeft de gemeente maatwerkvoorstellen voor elke MFA opgesteld. Alle MFA's krijgen de mogelijkheid om te reageren op deze voorstellen. Daarnaast is er een enquête uitgevoerd onder 150 gebruikers van MFA's. In totaal zijn er 30 enquêtes ingevuld. Op 16 maart 2017

heeft de gemeente een informatiemarkt georganiseerd waar de koers voor de toekomst op hoofdlijnen is gepresenteerd aan raadsleden en belangstellenden. Verder is bij dit onderzoek gebruik gemaakt van wijkscans, de belevingspeiling, statistische data en de veiligheidsmonitor.

2. Maatschappelijke betekenis

2.1. Enquête onder gebruikers

Gebruikers van de verschillende MFA's hebben een enquête ontvangen met het verzoek te oordelen over de MFA die ze gebruiken op verschillende onderdelen: uitstraling binnen en buiten, sanitair, horeca, gebruik van de ruimten en beschikbare voorzieningen. Daarnaast waren er een aantal algemene vragen.

Het bleek lastig om van alle gebruikers emailadressen te verzamelen. Dat is een verantwoordelijkheid van de afzonderlijke exploitanten, daar heeft de gemeente geen zicht op. In totaal is de enquête naar 150 emailadressen gestuurd. Er zijn 30 ingevulde enquêtes teruggekomen. Dat is een respons van 20%.

Er zit duidelijk een rode draad in de antwoorden van de gebruikers:

- De nabijheid van een MFA in een wijk of dorp is belangrijk.
- Een MFA heeft een belangrijke rol in de leefbaarheid in de buurt.
- Goede horecavoorzieningen en een gezellige aankleding wordt belangrijk gevonden.
- Men is bereid een kleine huurverhoging te accepteren als dat betekent dat de MFA gemoderniseerd is.

Alle afzonderlijke MFA's zijn door gebruikers beoordeeld. De meest opvallende en meer voorkomende opmerkingen zijn:

- De Tas: onderhoud en uitstraling aan de buitenkant wordt als matig beoordeeld
- De Oude Wereld: de horecavoorziening is onvoldoende en de sfeer mag beter. Ook het sanitair is niet schoon genoeg.
- Ridderveld: De buitenkant straalt geen laagdrempelige toegankelijkheid uit en het gebouw is slecht toegankelijk voor mindervaliden.
- JJB: het onderhoud aan de buitenkant wordt als zeer matig beoordeeld.

De opmerkingen over de afzonderlijke mfa's worden meegenomen in de maatwerkvoorstellen.

2.2. Algemene conclusies uit deel I van de nota

Uit het eerste deel van deze nota is het volgende beeld ontstaan van de onderzochte MFA's.

Er is onvoldoende verbinding met de wijk

De MFA's hebben op dit moment een te geringe rol bij de wijkopgaven. Wijk specifieke vraagstukken over leefbaarheid, ontmoeten en sociale samenhang worden op dit moment nog niet allemaal adequaat opgepakt. Er is ruimte voor verbetering voor verbinding met het gebied/de wijk.

Bijdrage aan door de gemeente beoogde maatschappelijke resultaten is wisselend

De meeste MFA's hebben in min of meerdere mate wel een maatschappelijk belang en dragen in min of meerdere mate bij aan door de gemeente beoogde maatschappelijke resultaten. De Oude Wereld valt hierbij in positieve zin op. In deze MFA worden vrijwel alle maatschappelijke doelen middels activiteiten vormgegeven. Ook De Juffrouw valt in positieve zin op voor wat betreft de locatie en de leefbaarheidsdoelen. Verder is opvallend dat de activiteiten van de Wielewaal en De Zeehelden op dit moment slechts in zeer geringe mate bijdragen aan de doelstellingen en beoogde maatschappelijke resultaten van de gemeente. Bij De Zeehelden is er op dit moment slechts een selecte groep gebruikers die zich welkom voelt. Hiermee is deze MFA eigenlijk geen wijkvoorziening, maar functioneert het meer als een clubhuis voor een zeer selecte groep burgers. Bij De Wielewaal valt op dat de activiteiten zeer eenzijdig op vrijblijvende ontspanning en ontmoeting van slechts de oudere omwonende zijn gericht en daarmee een zeer beperkte bijdrage levert aan de gemeentelijke doelen op het gebied van ouderen.

MFA's zitten in financieel zwaar weer

Het onbedoelde effect van het gemeentelijk beleid op sociaal en maatschappelijk domein is dat MFA's financieel in de problemen komen. Doordat MFA's in sommige gevallen verplicht zijn huur te vragen aan gemeentelijke tenderpartners prijzen ze zichzelf uit de markt. Deze partners kiezen er steeds vaker voor elders onderdak te zoeken, waar het (nog) goedkoper is. Steeds vaker hebben MFA's te kampen met leegstand. Jongerenwerk en peuterspeelzalen zeggen de huur op. Een aantal wijkcentra valt onder het welzijnsaccommodatiebeleid van de gemeente. Doordat bij deze centra het risico van leegstand bij de gemeente ligt ervaren zij geen prikkel voor ondernemerschap. Mede door verschillend gemeentelijk beleid bij de voormalige fusiegemeenten is er een bonte verzameling van beheer- en exploitatieconstructies ontstaan.

Negatieve en teruglopende exploitaties

Vrijwel alle MFA's hebben zonder gemeentelijke subsidie een negatieve exploitatie in 2015. Alleen het Dorpshuis in Aarlanderveen en De Tas hebben in 2015 een positief resultaat zonder gemeentelijke subsidie. Bij het Dorpshuis in Aarlanderveen is dit mede te danken aan een combinatie van lage huur en het werken met vrijwilligers. Bij De Tas is dit voor een groot deel te danken aan de commerciële activiteiten. Inclusief subsidie heeft de helft van de MFA's een positief resultaat of een resultaat van 0. Verder is er sprake van teruglopende exploitatie en is er weinig tot geen ruimte voor doorontwikkeling en modernisering.

Lage bezetting

De bezetting bij de MFA's is relatief laag. De behoefte aan gebruik ligt bij verhuur vooral in de avonden, veel ruimten worden overdag niet verhuurd. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van verhuur voor huisvesting naar losse zaalverhuur. Dit is mede veroorzaakt door opzegging van contracten van vaste afnemers zoals bijvoorbeeld de kinderopvang en het Jeugd- en Jongerenwerk. Tegelijk neemt ook de losse zaalverhuur af, waardoor er minder inkomsten zijn uit verhuur maar ook uit horeca.

Gedateerde panden

Veel panden zijn uiterlijk en qua interieur gedateerd en missen daardoor een zekere 'aantrekkingskracht' voor de omgeving, doelgroepen en gebruikers. Groot onderhoud, renovatie en modernisering zijn in veel panden gewenst.

Kostprijsdekkende huur

De huidige contracthuur bedraagt ongeveer de helft van de kostprijsdekkende huur. Gezien de financiële situatie van veel MFA's is er op dit moment weinig ruimte voor invoering van een kostprijsdekkende huur. Dit wringt met de Wet Markt en Overheid waarin overheden verplicht worden om minimaal de integrale kosten van de verhuur van overheidsvastgoed door te berekenen en is niet in lijn met het, middels de Kadernota Vastgoed, door de raad vastgestelde beleid dat gemeentelijk vastgoed conform een kostprijsdekkende huur wordt verhuurd. Indien de gemeente gevolg geeft aan haar beleid om een kostprijsdekkende huur te gaan invoeren zullen de lasten van alle MFA's stijgen. Indien de MFA's niet in staat zijn deze lasten te compenseren met hogere baten dan zullen alle MFA's negatieve resultaten laten zien.

3. Opgave voor de toekomst

3.1. Perspectief op MFA

De gemeente Alphen aan den Rijn voert een beleid dat geënt is op meer ruimte voor eigen initiatieven, meer eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid. Dit betekent dat de gemeente voortaan stuurt op maatschappelijk effecten in plaats van op vooraf afgebakende prestaties van voorzieningen. Het gaat veel meer om wijkgericht werken, maatwerk en aansluiten op wat er al in de wijk plaatsvindt. Voorzieningen zijn een middel om effecten te bereiken en niet langer een doel op zich. Niet langer het gebouw staat centraal, maar de functie van dit gebouw. De verzorgingsgedachte die nog centraal stond in het welzijnsaccommodatiebeleid is inmiddels vervangen door de participatie- en zelfstandigheidsgedachte.

Uitkomsten quickscan

De uitkomsten van de eerder uitgevoerde quickscan tonen aan dat er veel druk is op de exploitatie en op het voorzieningenniveau van de MFA's. De bijdragen van de verschillende MFA's aan de door de gemeente gewenste maatschappelijk effecten is nog lang niet optimaal, mede ook veroorzaakt door nog niet geharmoniseerd beleid van de gemeente Alphen aan den Rijn. Wijk specifieke vraagstukken over leefbaarheid, ontmoeten en sociale samenhang worden nu nog vaak onvoldoende opgepakt. De verbinding met de wijk is op dit moment nog onvoldoende.

Uit de quickscan blijkt verder dat vrijwel alle MFA's in 2015 zonder subsidie een negatieve exploitatie hebben. Als de exploitatie inclusief subsidie wordt bekeken valt op dat slechts de helft een positief resultaat heeft. Er is sprake van teruglopende exploitatie en er is weinig ruimte voor doorontwikkeling en modernisering. De bezetting bij veel MFA's is laag. Veel ruimten worden overdag niet of nauwelijks verhuurd. Er vindt een verschuiving plaats van verhuur voor huisvesting (structureel) naar losse verhuur (incidenteel), waardoor de inkomsten van MFA's steeds meer onder druk komen te staan. Tenslotte zijn er mede door het huidige gemeentelijke beleid, met name bij wijkcentra weinig prikkels voor ondernemerschap.

De uitkomsten van de quickscan tonen aan de andere kant ook aan dat er nog steeds bestaansrecht is voor MFA's in de gemeente Alphen. Hoewel de bijdrage van de MFA's aan het vergroten van de leefbaarheid, bevordering van sociale samenhang

en tegengaan van eenzaamheid om verschillende redenen nog lang niet optimaal is, spelen de MFA's wel degelijk een rol hierin. Het is hierbij de vraag op welke wijze de MFA's voldoende toekomstbestendig gemaakt kunnen worden en het kloppend hart kunnen vormen van een dorp of wijk.

3.2. Kernwaarden van succesvolle MFA's

Landelijk onderzoek onder MFA's⁴ levert een viertal kernwaarden op van succesvolle MFA's. Dit zijn 1) maatschappelijk ondernemerschap, 2) verbinding met de wijk, 3) gastvrijheid en 4) verzakelijking van de relatie met de gemeente.

Maatschappelijk ondernemerschap

Om te kunnen anticiperen op de geschetste veranderingen en uitdagingen zijn MFA's zelf aan zet. Er liggen kansen, maar deze moeten wel worden opgepakt. MFA's kunnen een cruciale rol spelen, vooral door nieuwe allianties aan te gaan en activiteiten te initiëren die bijdragen aan het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen rond leefbaarheid en sociale cohesie. Initiatief nemen alléén is echter onvoldoende. Om als MFA deze nieuwe rol op te kunnen pakken, is het noodzakelijk maatschappelijk te gaan ondernemen. De onderzoeken van de afgelopen periode hebben aangetoond dat maatschappelijk ondernemerschap, op ondernemende manier maatschappelijke waarde creëren, de centrale kapstok is van succesvolle MFA's.

Door maatschappelijk te ondernemen gaat de blik meer naar buiten, waardoor maatschappelijke ontwikkelingen in de wijk of kern vertaald kunnen worden in activiteiten voor de MFA, zo veel mogelijk in samenwerking met andere organisaties. Een maatschappelijk ondernemer zoekt voortdurend naar nieuwe bronnen van inkomsten en mogelijke besparingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan fondsenwerving voor de inrichting, verbouwing of verduurzaming van een MFA of het uitruilen van diensten met zzp'ers of lokale ondernemers. Verder kan er gedacht worden aan een (nog) grotere inzet van vrijwilligers en/of mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt die gesubsidieerd aan de slag kunnen bij de MFA.

⁴ Toolkit voor ondernemerschap, de sleutel voor succesvolle MFA's, M. van Leent en T. de Haas, 2^e druk, september 2011

De volgende vijf aspecten spelen een cruciale rol bij maatschappelijk ondernemerschap.

1) Bedrijfsvoering

Om te kunnen ondernemen is inzicht vereist in de bedrijfsvoering van een MFA. De eindverantwoordelijke van een MFA moet de zaken budgettair en financieel op orde hebben en inzicht hebben in de kosten, opbrengsten en marges van producten en diensten. Kan er inkoopvoordeel worden gehaald en zo ja op welke wijze? Hoe kan het maximale uit de beschikbare middelen worden gehaald? Het is van belang dat de MFA gerund wordt als ware men eigenaar. De verantwoordelijkheid voor de behaalde resultaten ligt dan ook bij deze (rechts)persoon.

Een ondernemingsplan is hierbij onmisbaar. In een ondernemingsplan wordt ingegaan op de meerwaarde van de producten en diensten en op de beoogde doelgroepen, het personeel, de organisatiestructuur en de kosten en opbrengsten van de MFA. In het plan wordt het doel van de MFA en de strategie vastgelegd en daarnaast worden kansen en bedreigingen in kaart gebracht. Op deze wijze ontstaat een integraal beeld van de MFA en inzicht in de wijze waarop de MFA de komende jaren geleid wordt.

2) Initiatief

Ondernemerschap is niet alleen bedrijfsvoering maar ook een ‘manier van denken’ waarin mogelijkheden gezien worden, kansen benut en gebruik gemaakt wordt van het netwerk in de buurt, wijk of omgeving. Bij ondernemerschap gaat het om initiatieven nemen en in staat zijn een goed team te formeren die dit snapt en mee kan groeien. Initiatief nemen betekent ook in staat zijn vormen van zakelijke dienstverlening te ontwikkelen die het imago en identiteit van de MFA ondersteunen, en waar mogelijk versterken.

Alle initiatieven van de MFA dienen een bijdrage te leveren aan de financiële gezondheid van de MFA zonder eenzijdig door te schieten naar commerciële dienstverlening. Het gaat om een zorgvuldige balans tussen ‘ondernemen’ enerzijds en ‘maatschappelijk’ anderzijds. Een goede bedrijfsvoering met een gezonde exploitatie vormt het uitgangspunt voor alle MFA's. Dit betekent dat alle MFA's ook in staat moeten zijn eigen vermogen op te bouwen waarmee noodzakelijk investeringen gedaan kunnen worden. Een gezonde mix tussen niet-commerciële en

commerciële activiteiten (binnen bepaalde bandbreedte) is voortaan voor alle MFA's mogelijk.

3) Verbinding met de wijk

Elke succesvolle onderneming kent zijn klanten, een MFA vormt hierin geen uitzondering. De klanten van een MFA zitten in de wijk of kern, het geografisch werkgebied, waarin de MFA staat. Om verbinding met de wijk, het afzetgebied van de MFA, te creëren is inzicht nodig in de sociaaleconomische samenstelling van de bewoners van dit gebied en inzicht in de te verwachten verschuivingen hierin. Het is van belang kennis te hebben van de culturen die in het werkgebied vertegenwoordigd zijn en de wijze waarop deze betrokken kunnen worden in de MFA, om zo een blijvende verbinding met de wijk tot stand te brengen.

Het is van belang dat de MFA de sociale en informele netwerken kent, verbinding maakt, hoort wat er leeft en weet waar behoefte aan is. Alleen op deze wijze krijgt de MFA de beoogde spilfunctie en ontstaat verbinding met de wijk. Vanuit de gemeente worden hiervoor wijkadviseurs ingezet. De gemeente brengt de wijkopgave in kaart en deelt deze met de MFA's en zorgt dat deze wijkopgave in de afspraken met de MFA's zijn opgenomen.

4) Gastvrijheid

Een goed horeca arrangement is voor een groot deel bepalend voor de gastvrijheid die wordt ervaren. Een passend horeca arrangement is een essentieel onderdeel van een succesvolle MFA. Worden activiteiten en horeca inzet slim gecombineerd? Wat wordt er geserveerd, wat kun je allemaal organiseren in de MFA? Daarnaast is de uitstraling en de inrichting van het gebouw van belang. Kom je in een mooie, aansprekende omgeving, of is aan alles te zien en te voelen dat het een welzijnsinstelling is van de oude stempel?

Bij het horeca arrangement is het van belang dat deze verbonden wordt met de doelstellingen van de MFA. In de praktijk betekent dit dat het horecaconcept de doelgroep(en) aanspreekt, zowel qua inrichting, assortiment als prijsstelling. Op deze wijze kan het horecaconcept fungeren als aanjager voor de verschillende maatschappelijke doelstellingen van de MFA en op deze wijze hier een bijdrage aan leveren zonder de concurrentie aan te gaan met bestaande, commerciële horecavoorzieningen.

5) Verzakelijking van de relatie met de gemeente

Een laatste aspect van succesvolle MFA's vormt de relatie met de gemeente en de wijze waarop deze is vormgegeven. Hierboven is geschetst dat MFA's organisaties zijn die op een ondernemende manier maatschappelijke waarde creëren. De gemeente is hierbij de beleidsregisseur die het kader stelt waarbinnen deze MFA's actief zijn. De MFA is de uitvoeringspartner van het gemeentelijk beleid en werft in een ideale situatie daar steeds vaker ook zelf de middelen voor. Dit betekent dat er een sterke beleidsmatige samenspraak is tussen de gemeente en de MFA en een geleidelijk toenemende verzakelijking van de onderlinge relatie. Deze ontwikkeling stelt andere eisen aan de rolverdeling en het management van een MFA.

Rolverdeling MFA en gemeente

Voor de MFA betekent dit een rolverschuiving van 'zalenverhuurder' naar uitvoeringsregisseur met een bijdrage aan gemeentelijk beleid. Alle activiteiten van een MFA die een bijdrage leveren aan gemeentelijk beleid hebben een waarde waartegenover financiële middelen staan. Hierover maken de gemeente en MFA concrete afspraken en leggen deze vast in een concessieovereenkomst. De MFA krijgt meer eigen verantwoordelijkheid en draagt ook meer risico, de exploitatie van de MFA is voor rekening en risico van de MFA. De relatie met de gemeente wordt verzakelijkt, hetgeen onder andere betekent dat er meerjarige resultaatafspraken worden gemaakt en wederzijdse verplichtingen worden vastgelegd. De afspraken en de behaalde resultaten worden jaarlijks geëvalueerd en indien noodzakelijk worden afspraken bijgesteld. Alle MFA's stellen een meerjarenbedrijfsplan op waarin de visie, de activiteiten en het beheer en exploitatie van de MFA beschreven zijn.

De gemeente is als beleidsregisseur verantwoordelijk voor het gemeentelijk beleid en de te behalen doelen. De gemeente bepaalt de kaders waarbinnen de MFA's kunnen opereren en legt deze vast. De prestatieafspraken en bijbehorende financiële middelen die in overeenkomsten met de MFA's zijn vastgelegd worden gemonitord door de gemeente aan de hand van contractmanagement. De gemeente is een duurzame partner voor de MFA waarmee langjarige afspraken worden gemaakt. Hiermee verschuift de uitvoerende rol van de gemeente waarin de gemeente rechtstreeks stuurde op het efficiënt gebruik en bezetting van de MFA (welzijnsaccommodatiebeleid) naar een meer regisserende rol. De gemeente neemt

afstand en laat de invulling van het gemeentelijk beleid over aan de MFA's en stuurt bij indien noodzakelijk.

4. Vastgoed

4.1. Onderhoud en modernisering

Tijdens de gesprekken met de beheerders en gebruikers is bij sommige gesprekken naar voren gekomen dat zij achterstallig onderhoud ervaren en/of behoefte hebben aan modernisering van het pand. Ook de gemeente heeft geconstateerd dat sommige panden aan modernisering toe zijn.

Onderhoud

Voor de panden die in het bezit van de gemeente zijn geldt dat de gemeente verantwoordelijk is voor het eigenarenonderhoud. Het onderhoudsniveau van de MFA's is gebaseerd op de NEN 2767 (Nederlandse eenheidsnorm). Uitgangspunt voor het onderhoud van de gemeentelijke MFA's is conditieniveau 3. De omschrijving van deze onderhoudsconditie is 'redelijk' en wordt door beheerders gekarakteriseerd als sober en doelmatig. Dit onderhoudsniveau is ook de basis voor het meerjaren onderhoudsplan (MJOP). Als er al sprake is van achterstallig onderhoud dan wordt dit via het MJOP weggewerkt.

NEN 2767 kent de volgende scores:

1. zeer goed (nieuwbouw);
2. goed (vergelijkbaar met nieuwbouw, wel veroudering, geen onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte);
3. redelijk (geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte);
4. matig (duidelijke onderhoudsschade en onderhoudsbehoefte);
5. slecht (grote onderhoudsschade en grote onderhoudsbehoefte);
6. zeer slecht (grote onderhoudsschade echter door zeer slechte staat kan geen onderhoud meer gepleegd worden: vervangen is noodzakelijk).

Een hoger onderhoudsniveau betekent niet per definitie dat de ervaren kwaliteit ook verbetert, maar eerder dat de onderhoudsfrequentie toeneemt.

Uit de gesprekken met de MFA's blijkt dat de beleving van de beheerders/gebruikers over het onderhoudsniveau niet aansluit bij het onderhoudsbeleid van de gemeente. Dit kan aan het conditieniveau van de MFA's liggen, maar ook aan de beleving van de beheerders/gebruiker. De vraag is of de

beheerders/gebruikers behoefte hebben aan extra onderhoud of aan een upgrade van de locatie. Vanuit de gemeente is het ook de vraag of de MFA's in hun huidige conditie/vorm nu optimaal bijdragen aan de maatschappelijke, leefbaarheids- en duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Voor extra investeringen in de MFA's geldt dat deze via de kostprijsdekkende huur bij de huurder in rekening worden gebracht.

Modernisering

Uit het deel I van dit onderzoek bleek dat sommige panden aan modernisering⁵ toe zijn. Hoewel de meeste MFA's willen en misschien ook wel moeten moderniseren, heeft, op Pleyn 68 na, geen van allen een concreet beeld van wat deze modernisering voor hun accommodatie inhoudt laat staan aan investeringen met zich meebrengt. In praktijk zijn sommige MFA's niet uitgerust voor het ontvangen van minder-validen, is de locatie slecht bereikbaar of heeft het geen aangepast sanitair.

Om een MFA in te zetten voor maatschappelijk gebruik en MFA's in staat te stellen maatschappelijk te ondernemen, zijn meerdere afzonderlijke ruimtes/kamers noodzakelijk. Deze ontbreken nu vaak ontbreken. Ook ontbreekt het in sommige MFA's aan horeca faciliteiten. Specifieke moderniseringsvraagstukken zijn opgenomen in de afzonderlijke maatwerkvoorstellen (bijlage 3)

De uitstraling en de inrichting van het gebouw is van belang voor de ervaren gastvrijheid. Als de omgeving en sfeer van het pand tot de verbeelding spreekt zal dit een positieve uitwerking kunnen hebben op bezoekers en meer klanten kunnen aantrekken. De gemeente heeft echter op dit moment geen geld gereserveerd voor grootschalige renovaties of modernisering. Echter, als de MFA's verwachten dat modernisering tot meer klanten leidt dan legitimeert dit om te investeren in modernisering. De MFA's kunnen deze investering dan terugbetalen in een hogere huur. De gemeente zal dit onderwerp meenemen in het actieprogramma en dit nader uitwerken in 2018.

⁵ Definitie modernisering: het inrichten/vernieuwen van de accommodatie naar de eisen van het gewenst maatschappelijk gebruik

4.2. Duurzaamheid

Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de nota "Doorbraakplan voor een Duurzaam Alphen op weg naar 2050: een groene stad met LEF!".

Onderdeel van deze nota is het energiezuinig maken van de bestaande gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Het energiezuinig maken van het bestaande gemeentelijke vastgoed is een ingrijpende en omvangrijke operatie die extra inzet van de organisatie vraagt. De baten daarvan zijn een bijdrage aan duurzaamheid (voorbeeldrol gemeente, lagere CO₂-uitstoot) en structureel lagere energiekosten. Het onderhoud van gemeentelijke gebouwen is tot het jaar 2035 vastgelegd in meerjarenonderhoudsprogramma's. Deze zijn sober en doelmatig. De voorziene onderhoudskosten zijn gemiddeld circa € 2,5 miljoen per jaar. In deze kosten is geen rekening gehouden met het energiezuinig maken van gebouwen. De Alphenese ambitie 'energieneutraal vastgoed' betekent dat aanzienlijke extra investeringen noodzakelijk zijn. Doordat energiebesparing leidt tot lagere energierekeningen, verdienen deze investeringen zich geleidelijk terug. De kosten en baten zullen per object in een Duurzaamheids Object Exploitatie (DOE) op een rij worden gezet. Deze DOE's zullen, omdat het exploitaties zijn, door de raad moeten worden vastgesteld. Op deze wijze kunnen duurzaamheidsmaatregelen voorgefinancierd worden. De besparingen dienen hierbij als dekking voor de maatregelen.

De financiële consequenties zijn beperkt tot het beschikbaar stellen van een voorbereidingsbudget via de voorjaarsnota. De duurzaamheidsinvesteringen zelf zullen via de Duurzaamheids Object Exploitatie (DOE) worden vormgegeven.

Voor de uitvoering is de betrokkenheid van huurders en gebruikers belangrijk, zowel voor financiële aspecten (hogere huurprijs bij lagere energiekosten of minder subsidie) als voor wat betreft beheer van installaties en energiezuinig gedrag. Een eerste, en zonder substantiële kosten, te zetten stap is dat alle gebruikers van gebouwen letten op de mogelijkheden voor energiebesparing. Verlichting, verwarming en koeling gebruiken op dit moment vaak onnodig veel energie, vooral op die dagdelen dat gebouwen niet gebruikt worden. Waar zonnepanelen geplaatst worden op gemeentelijke gebouwen, kan gebruik gemaakt worden van de zogenoemde postcoderoos-regeling (korting op de energiebelasting). Bewoners en bedrijven in de omgeving kunnen met deze landelijke regeling participeren in de investering en in de opbrengst van zonnepanelen.

Op basis van in 2016 verricht vooronderzoek staat het college een aanpak voor in twee stappen:

stap 1: aanpak van gebouwen in de periode tot en met het jaar 2020;

stap 2: aanpak van gebouwen tussen 2021 en 2025.

Voor de accommodaties die in deze "Nota Maatschappelijke Voorzieningen" betrokken zijn, betekent dit dat de projectleider van de uitvoering van het "Doorbraakplan voor een Duurzaam Alphen" mede in overleg met gebruikers in kaart zal brengen of en zo ja welke van de in deze nota betrokken accommodaties een plan voor verduurzaming van de accommodatie (het zogenoemde DOE-plan) worden opgesteld.

5. Koers voor de toekomst

Maatschappelijk ondernemen betekent wat voor MFA's, maar ook voor de gemeente. In dit hoofdstuk worden de consequenties van de in hoofdstuk 3 geschetste visie op MFA's geschetst.

5.1. De MFA als maatschappelijke onderneming

Maatschappelijk ondernemerschap betekent voor de beheerders van de MFA's dat zij meer verantwoordelijkheid krijgen voor het financiële en inhoudelijke resultaat, hierbij meer risico lopen maar ook meer rendement kunnen behalen, meer vrijheid en meer bevoegdheden krijgen. MFA's worden minder afhankelijk van de gemeente en krijgen meer ruimte om zelf te kunnen investeren. De gemeente maakt duidelijke resultaatafspraken met de MFA, legt deze vast in een overeenkomst en stuurt voortaan op deze vastgelegde afspraken. De gemeentelijke sturing verandert van top down via inhoudelijke activiteitenprogramma's naar bottom up, waarbij de MFA's aan zet zijn. Wat betekent dit nu concreet voor de MFA's?

5.1.1. Concessieovereenkomst

Doordat de gemeente op andere wijze gaat sturen, meer gaat verzakelijken en afstand neemt van MFA's zal deze sturing ook op andere wijze moeten worden vormgegeven. Een geschikte juridische vorm hiervoor is de concessieovereenkomst.

De gemeente gaat voor alle MFA's een concessie voor diensten in een overeenkomst opnemen. Hierbij zijn dezelfde kenmerken aanwezig als een opdracht tot het verlenen van diensten met als uitzondering dat de tegenprestatie voor die dienst bestaat uit het recht op exploitatie van het vastgoed van de gemeente. Dit recht op exploitatie gaat gepaard met een door de gemeente te betalen bijdrage, de concessiebijdrage, zoals vermeld in voorgaande paragraaf. Verder zal in deze overeenkomst worden bepaald wat het hoofddoel is van de te ontplooiën activiteiten en welke (ondergeschikt) deel van de tijd van de exploitant en de benodigde ruimte voor commerciële doeleinden kan worden ingezet.

De hoofdpunten van een concessieovereenkomst zijn verder:

1. Een MFA betaalt huur aan de gemeente en ontvangt ofwel een vergoeding voor het uitvoeren van diensten ofwel krijgt de vrijheid om eigen inkomsten te generen.
2. Er is geen subsidierelatie tussen gemeente en MFA.
3. De overeenkomst kent een langdurige looptijd en zakelijke meerjarige afspraken.
4. De exploitatie is voor eigen rekening en risico.

5.1.2. Gezonde mix van commerciële en maatschappelijke activiteiten

Gezien de noodzaak om als maatschappelijk ondernemer een minimaal sluitende exploitatie te behalen, is een mix van maatschappelijke en commerciële activiteiten simpelweg noodzakelijk. Deze noodzaak zorgt ervoor dat een MFA bij activiteiten in het grijze gebied eerder een commercieel tarief zal offeren. Dat zorgt automatisch voor gesprek tussen initiatiefnemer en ondernemer. Aangezien de gemeente het niet wenselijk vindt dat MFA's al te zeer gaan concurreren met bestaande commerciële instellingen wordt een verdeling van minimaal 65% maatschappelijk en maximaal 35% commerciële activiteiten gehanteerd. De gemeente vindt dat met deze verhouding er voldoende ruimte is om maatschappelijk te kunnen ondernemen. Indien een MFA meer dan 35% commerciële activiteiten uitvoert dan raakt het haar financiering kwijt. Deze verdeling wordt opgenomen in de concessieovereenkomst. Verder dient de MFA dit controleerbaar in de administratie op te nemen. Doordat de gemeente stuurt op de overeenkomst is er met enige regelmaat contact tussen gemeente en ondernemer waarbij deze afspraken gemonitord worden (zie verder bijlage 1).

Verwachting is dat een deel van de door de MFA's commercieel te realiseren inkomsten horeca-gerelateerd zijn. Belangrijk om hierbij op te merken is het volgende:

1. Horeca-gerelateerde activiteiten dienen onverkort te voldoen aan de Drank- en Horecawet en andere relevante wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld het gestelde in het bestemmingsplan (zie onder andere Bijlage 1).
2. Verwachting is dat exploitanten van een MFA in het kader van commerciële activiteiten in het, binnen de wet- en regelgeving mogelijke, consumptie-aanbod ook aanbod zullen willen bieden welke niet overeenkomt met een onder andere met de Nota Lokaal Gezondheidsbeleid voorgestane gezonde leefstijl (zoals het tegengaan van gebruik van alcohol-, suiker- en vethoudende dranken en

spijzen). In de concessieovereenkomsten zal als voorwaarde worden opgenomen dat in ieder geval een consumptie-aanbod dient te worden aangeboden dat voldoet aan een gezonde leefstijl. Indien wordt verplicht dat (ook in de commercieel te ontplooiën activiteiten) alleen een consumptie-aanbod mag worden geboden dat voldoet aan een gezonde leefstijl, dan is de verwachting dat exploitatie van de MFA's niet zonder extra additionele (publieke) middelen te realiseren is.

5.1.3. Invoeren van in de wijk- en kernopgave ingebed ondernemingsplan

Om een gezonde balans tussen maatschappelijk en bedrijfseconomisch rendement te bewerkstelligen vraagt de gemeente voortaan aan alle MFA's een ondernemingsplan te maken. Voor de beheerder van de MFA is het schrijven van een ondernemingsplan een manier om de eigen gedachten te ordenen en daarop kritisch te reflecteren. Voor de gemeente vormt het plan de basis voor de samenwerking met de MFA en geeft het plan inzicht in het te behalen maatschappelijke en bedrijfseconomische rendement.

Een goed plan is compact, specifiek en heeft overtuigingskracht. Uitgangspunt is de opgave die geldt voor de omliggende wijk of kern. In het plan worden alle relevante aspecten aangestipt en onder andere ingegaan op een omgevingsanalyse, de missie van de MFA en de doelstellingen, het marketingplan, het managementplan en het financiële plan. Maatschappelijke partners hoeven deze plannen niet per se geheel zelf te maken.

5.1.4. Wijkopgave per gebied

Ieder gebied is verschillend. Het is wenselijk om de functie van een multifunctionele accommodatie zoveel mogelijk te koppelen aan de maatschappelijke opgave per gebied. Een multifunctionele accommodatie is een instrument dat huisvesting biedt aan allerlei maatschappelijke organisaties die activiteiten organiseren, zoals bijvoorbeeld Tom in de Buurt. Voor iedere MFA geldt dat ze bijdragen aan sociale samenhang van wijk en kern en van de door de gemeente voor de wijk en kern omschreven maatschappelijke effecten. Toch is, zoals eerder gezegd, ieder gebied verschillend en zijn er accenten te onderscheiden per gebied. Vandaar dat de decentrale insteek per wijk en kern cruciaal is, waarbij de opgave van de wijk en de opgave van een MFA met behulp van de strategisch adviseur wijken en kernen en de

gebiedsadviseurs worden geformuleerd. Hieronder is per gebied weergegeven welke opgaven het betreft.

Aarlanderveen

Aarlanderveen laat zich karakteriseren als een typische kleine plattelandsgemeenschap met problemen rond het behoud van voorzieningen en vergrijzing. Eén van de opgaven van het gebied is dus het adaptief reageren op de gevolgen van vergrijzing. Daarnaast zal ingezet moeten worden op de bevordering van sociale samenhang door middel van behoud en de stimulering van de betrokkenheid en de participatie van inwoners.

Kerk en Zanen

Kerk en Zanen is een grote wijk met vooral veel gezinnen met jonge kinderen. Door het grote aantal jongeren in de wijk, het toenemend gebruik van drank wordt op verschillende plekken overlast ervaren van de zogenaamde “hangjongeren”. Daarnaast is één van de opgaven in het gebied het versterken van de betrokkenheid en de participatie van inwoners en daarmee de sociale samenhang in het gebied.

Alphen West

Het gebied Alphen West heeft te maken met vergrijzing en inwoners doen vaker dan gemiddeld een beroep op hulp en ondersteuning. Er wonen relatief veel inwoners met een lage sociaaleconomische status en er zal dus ingezet moeten worden op de beperking van de gevolgen van deze lage SES. Daarnaast is er ook sprake van een hoge mate van het ervaren van eenzaamheid en zal er ingezet moeten worden op het versterken van de eigen kracht van inwoners.

Ridderveld

In het gebied Ridderveld maakt de segregatie op basis van sociaaleconomische status en de WOZ-waarde dat er eerder sprake is van een groot aantal buurten, dan een wijk met een sociale samenhang en identiteit op wijkniveau. Het is een complex gebied met veel vraagstukken. Opgaven in het gebied zijn daarom het verbeteren van de sociale participatie, de gevolgen van een gemiddeld lagere sociaal, economische positie beperken (schuldenproblematiek, opvoedvraagstukken, etc.), betrokkenheid en het beperken van de gevolgen van een lage sociaaleconomische status.

Alphen Centrum

Alphen centrum is een gebied met een grote dynamiek. Op sociaal gebied valt op dat er meer beroep wordt gedaan op WMO voorzieningen dan gemiddeld.

Professionals ervaren dat de zorg vanuit de buurt lastig op gang komt. Daarom zal er ingezet moeten worden op het stimuleren van ontmoeting en het op gang brengen van hulp. Daarnaast zal het veiligheidsgevoel aangepakt moeten worden.

Boskoop

In Boskoop is er sprake van veel verborgen problematiek. Eén van de opgaven is dus om deze problematiek inzichtelijk te maken. Daarnaast zal ingezet moeten worden op de jeugdproblematiek en het versterken van maatschappelijke voorzieningen.

Benthuizen

In Benthuizen wonen relatief veel jonge mensen en kenmerkt zich door een grote burgerkracht. Opgaven in het gebied zijn het behoud van de (maatschappelijke) voorzieningen en het behoud van betrokkenheid en participatie van inwoners.

Koudekerk

Koudekerk kenmerkt zich door veel actieve verenigingen. Het behoud van (maatschappelijke) voorzieningen is daarom een belangrijke opgave. Er zal daarnaast ingezet moeten worden op het behoud van betrokkenheid en participatie van inwoners. Ook zal er ingezet moeten worden op vergrijzing van het gebied. Jeugd is tevens een aandachtspunt.

Hazerswoude-Dorp

Hazerswoude-Dorp heeft als opgaven het behoud van (maatschappelijke) voorzieningen. Daarnaast zal er ingezet moeten worden op vergrijzing en het behoud van betrokkenheid en participatie van inwoners.

Hazerswoude-Rijndijk

Hazerswoude-Rijndijk kent als opgaven het behoud van (maatschappelijke) voorzieningen en het behoud van betrokkenheid en participatie van inwoners. Daarnaast zal er ingezet moeten worden op het stimuleren van sociale samenhang. Jeugd is tevens een aandachtspunt.

5.1.5. Financiering

Bij het in beeld brengen van de financiering is in deze nota (en meer concreet in deze paragraaf) uitgegaan van de meest recente definitieve financiële cijfers. Voor wat betreft de huidige financiering van MFA's betreft dit financiële gegevens uit vastgestelde jaarverslagen van MFA's van 2015.

Uitgangspunt in deze nota is echter de systematiek en de gestelde financiële budgettaire kaders (en niet de specifieke financiële uitkomst als zodanig).

Toepassing van de met deze nota vast te stellen systematiek betekent dan ook dat voor wat betreft de concrete financiële vertaling, (kleine) verschillen mogelijk zijn ten opzichte van de in deze paragraaf gepresenteerde financiële concretisering.

Om te kunnen ondernemen moeten er voldoende prikkels zijn voor MFA's. De huidige wijze waarop MFA's en dan met name de wijkcentra die vallen onder het welzijnsaccommodatiebeleid door de gemeente gefinancierd worden is hiervoor ongeschikt. Bij deze wijkcentra ligt het risico van leegstand volledig bij de gemeente aangezien de huurinkomsten in de afgesloten subsidieovereenkomst voor 100% gecompenseerd worden. Bij de dorpshuizen speelt dit veel minder aangezien bij deze MFA's de exploitatie en het bedrijfsrisico bij de uitvoerende stichtingen ligt. Om ervoor te zorgen dat alle MFA's dezelfde prikkels hebben om te ondernemen wordt afgestapt van deze wijze van financieren en voortaan het volgende model voor alle MFA's (exclusief jeugd- en jongerencentra) gehanteerd (met tussen haakjes het bedrag conform doorrekening van programmaresultaat 2015):

- Een concessiebijdrage per m² (van 60 euro)
- Een inwonersbijdrage per inwoner (van 3 euro)

Alle jeugd- en jongerencentra ontvangen voortaan (met tussen haakjes het bedrag conform doorrekening van programmaresultaat 2015):

- Een concessiebijdrage per m² (van 60 euro)
- En kunnen beroep doen op incidentele subsidies t.b.v. jeugdactiviteiten.

Daarnaast gaat de gemeente voor alle MFA's die in eigendom zijn van de gemeente, conform de door de raad vastgestelde Kadernota Vastgoed, de kostprijsdekkende huur in rekening brengen.

Concessiebijdrage

Voor de concessiebijdrage komen MFA's in aanmerking waarvan de panden in eigendom zijn van de gemeente en daarnaast alle MFA's die huur aan derden betalen. De bijdrage is bedoeld:

- als tijdelijke compensatie voor de invoering van de kostprijs dekkende huur (KPDH);
- als bijdrage voor reservering ten behoeve van renovatie en modernisering;
- voor transitie van openstelling naar wijkgericht ondernemen;
- voor buurtgerichte activiteiten die aansluiten bij de wijkopgaven.

Per jaar wordt de concessiebijdrage geleidelijk afgebouwd met 20% per jaar tot een eindniveau van 20% ten opzichte van de kostprijs dekkende huur. Deze (vrijgevallen) middelen worden jaarlijks toegevoegd aan het beschikbare budget subsidies bestemd voor maatschappelijke ontwikkeling. De afbouwperiode bestrijkt in totaal vijf jaar en loopt parallel aan de opbouw van de subsidie.

Bijdrage per inwoner

Alle MFA's exclusief Jeugd- en Jongerencentra ontvangen een bijdrage per inwoner. Deze bijdrage is bedoeld voor de ontmoetingsfunctie. Het 1e jaar wordt (conform doorrekening op basis van de jaarverslagen van 2015) de bijdrage vastgesteld op € 3,- per inwoner voor alle MFA's exclusief Jeugd- en Jongerencentra. Deze bijdrage wordt in vijf jaar geleidelijk verhoogd met € 0,50 per jaar als tegenmaatregel voor de afbouw van de concessiebijdrage.

Kostprijsdekkende huur

De kostprijsdekkende huur is berekend op basis van een aantal uitgangspunten (zie ook bijlage 2). Voor alle MFA's waarvoor kostprijsdekkende huur dient te worden gerekend geldt hetzelfde onderhoudsregime. Dat wil zeggen dat rekening is gehouden met de kosten van eigenarenonderhoud. Voor De Tas, Het Anker en JJB is uitgegaan van het gemiddelde van € 25/m² Bruto Vloer Oppervlakte (BVO), zijnde het gemiddelde van de overige MFA's exclusief De Plataan. De rente/discontvoet is gelijkgesteld aan de nieuwe rekenrente van de gemeente (2,5%). Verder is de huurprijs geïndexeerd naar 1-1-2017 (huurverhoging 2%). Uitgangspunt voor de kostprijsdekkende huur is dat deze inflatievolgend is en jaarlijks wordt geïndexeerd. De gemiddelde kostprijsdekkende huur komt hiermee op 76,90 euro per m².

Bovenstaande wijzigingen zijn samengevat in onderstaande tabel (zie bijlage 2 voor grondslagen en berekening).

Tabel Financiering MFA's (1^e jaar)

MFA	Huidige financiering ¹			Toekomstige financiering				Verschil huidig en toekomst
	huurinkomsten	gemeentelijke bijdrage	resultaat	Kostprijs dekkende huur	concessie bijdrage	Bijdrage per inwoner	Resultaat voor gemeente	
				€ 76,90	€ 60,00	€ 3,00		
Dorpshuis Aarlanderveen	1	-	1	32.529	- 25.380	- 3.483	3.666	-3.665
De Tas	-	-	-	49.985	- 39.000	-10.614	371	-371
De Juffrouw	-	-	-	-	-	-17.424	-17.424	17.424
Het Anker	21.753	-	21.753	77.823	- 60.720	-16.278	825	20.985
De Ridderhof ²	-	-	-	-	-	-12.357	-12.357	12.357
De Plataan ²	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Kerk en Zanen	69.948	-170.873	-100.925	93.434	- 72900	-51.162	-30.629	-70.297
Ridderveld	43.149	-136.399	-93.250	58.829	- 45.900	-49.670	-36.741	-56.509
De Zeehelden	35.936	-83.077	-47.141	32.144	- 25.080	-12.792	-5.728	-41.413
Wielewaal	-	-38.283	-38.283	-	- 20.400	-24.165	-44.565	6.282
Westerhoven	-	-38.283	-38.283	-	- 20.400	-24.165	-44.565	6.282
Driehoorn ³	-	-	-	-	- 20.400	-49.670	-70.070	70.070
MFA i.o.				-	-	- 5.772	-5.772	5.772
Totaal	170.787	-466.915	-296.128	344.744	-330.180	-277.552	-262.988	-33.140

¹ cijfers voor de huidige situatie zijn gebaseerd op de jaarverslagen van de MFA's, peiljaar 2015 en dienen, op basis van de onderliggende systematiek, te worden aangepast aan het vigerende kalenderjaar

² oppervlak MFA gedeelte exclusief vloeroppervlak sportaccommodatie

³ Driehoorn maakte geen deel uit van de onderzochte MFA's wordt toegevoegd als tweede centrale voorziening voor Ridderveld (zie ook 5.1.6).

In bovenstaande tabel staat de huidige gemeentelijke financiering en de toekomstige financiering (1^e jaar) van elke afzonderlijke MFA. De eerste drie kolommen (huurinkomsten, gemeentelijke bijdrage en resultaat) tonen de huidige gemeentelijke financiering. De overige kolommen gaan in op de toekomstige financiering. De huidige financiering bestaat uit huurinkomsten en een gemeentelijke bijdrage, al dan niet in de vorm van een subsidie. De toekomstige financiering bestaat uit de kostprijsdekkende huur, een concessiebijdrage en een bijdrage per inwoner.

Per saldo is de gemeentelijke bijdrage voor deze MFA's in de nieuwe situatie 33.140 euro lager dan in de huidige situatie. Dit wordt veroorzaakt door hogere huuropbrengsten van 173.956 euro, die ten dele gecompenseerd wordt door een gemeentelijke bijdrage van 140.816 euro.

Aangezien De Plataan inmiddels teruggenomen is in eigen beheer van de gemeente en de gemeentelijke bijdrage aan De Plataan is komen te vervallen, valt het negatieve effect voor deze MFA weg. Verder hebben bovenstaande maatregelen de grootste invloed op de exploitatie van wijkcentra De Zeehelden, Kerk & Zanen en Ridderveld.

Tabel Financiering Jeugd en Jongerencentra (1^e jaar)

Centra	Huidige financiering			Toekomstige financiering				Verschil huidig en toekomst	
	Huur inkomsten	Gemeente- lijke bijdrage	resultaat	Kostprijs dekkende huur	concessie bijdrage	Bijdrage per inwoner	resultaat		
				€ 76,90	€ 60,00	nvt			
JJB	8.790	-	8.790	20.455	- 15.960	-	4.495	4.295	
Het Stek	-	-	-	-	- 20.400	-	- 20.400	20.400	
The Cube	10.934	-	10.934	41.526	- 32.400	-	9.126	1.808	
St. Max	11.266	-	11.266	23.070	- 18.000	-	5.070	6.196	
Totaal	30.990	-	30.990	85.051	- 86.760	-	- 1.709	32.612	

In bovenstaande tabel staat de huidige gemeentelijke financiering en de toekomstige financiering (1^e jaar) van elke afzonderlijke Jeugd en Jongerencentrum. Per saldo is de gemeentelijke bijdrage voor de Jeugd en Jongerencentra in de nieuwe situatie 32.612 euro hoger dan in de huidige situatie. Dit wordt veroorzaakt door hogere huuropbrengsten van 54.061 euro en een hogere gemeentelijke bijdrage van 86.760 euro. De maatregelen hebben voor vrijwel alle jeugdcentra een positief effect op de exploitatie op JJB na. In dit overzicht zijn de incidentele subsidies buiten beschouwing gelaten.

Tabel Koersplan 5 jaar

	2018	2019	2020	2021	2022
Huidige situatie					
Huurbaten	201.777	201.777	201.777	201.777	201.777
Bijdrage	-466.915	-466.915	-466.915	-466.915	-466.915
Saldo	-265.138	-265.138	-265.138	-265.138	-265.138
Nieuwe situatie					
Huur*	429.794	438.390	447.158	456.101	465.223
Concessiebijdrage	-416.940	-333.552	-250.164	-166.776	-83.388
Maatschappelijke bijdrage	-277.551	-323.815	-370.068	-416.327	-462.585
Te creëren voorziening**	-441	-46.161	-92.064	-138.136	-184.388
Frictiekosten***	PM	PM	PM	PM	PM
Saldo	-265.138	-265.138	-265.138	-265.138	-265.138
Begrotingseffect	-	-	-	-	-

* Inclusief jaarlijkse indexering van 2%

** Betreft een nog te creëren voorziening

*** Aangezien de subsidierelatie met Participe door de gemeente tijdig wordt aangekondigd, is de verwachting dat frictiekosten minimaal zullen zijn.

In bovenstaande tabel staat het overzicht van de gemeentelijke financiering in de komende vijf jaar. De kostprijsdekkende huur wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%, de concessiebijdrage neemt jaarlijks af tot ongeveer 20% van de kostprijsdekkende huur, de maatschappelijke bijdrage per inwoner neemt jaarlijks toe. Het jaarlijkse overschot zal terugvloeien in een nog te creëren voorziening die kan worden ingezet voor maatschappelijke activiteiten.

Per saldo is er geen effect op de gemeentelijke begroting.

Lening duurzaamheid

Alle MFA's die gebruik maken van een pand dat niet in eigendom is van de gemeente (De Juffrouw, De Ridderhof, Wielewaal, Westerhoven en Pleyn'68) kunnen een stimuleringslening aanvragen voor verduurzaming van een pand. Tegen gunstige voorwaarden kunnen MFA's energiebesparende maatregelen financieren. De gemeente toetst de aanvraag op inhoud en compleetheid. De krediettoets en de uitbetaling van de lening loopt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

5.1.6. Gebiedsindeling

In bijlage 4 is een kaart opgenomen met de gebiedsindeling. Per gebied van ongeveer 15.000 inwoners (verzorgingsgebied) is het gerechtvaardigd om één MFA aan te wijzen als centrale voorziening voor de buurt. Voor de leefbaarheid in de

kleinere dorpen is het aan te bevelen het aantal van 15.000 inwoners los te laten. Dit op voorwaarde dat er behoefte is aan een MFA in het dorp. Zo niet is er de mogelijkheid om een MFA af te stoten of niet aan te merken als centrale voorziening. Op basis van dit principe wordt voorgesteld om de volgende MFA's als centrale voorziening aan te merken:

Gebied/wijk/type	MFA
Ridderveld	Mfa Ridderveld, Driehoorne
Alphen Kerk en Zanen	Mfa Kerk en Zanen
Alphen Hoorn	Nog nader te bepalen
Centrum	Wielewaal
Boskoop	De Plataan
Zwammerdam	MFA Zwammerdam io
Aarlanderveen	Dorpshuis
Benthuizen	De Tas
Hazerswoude Dorp	De Juffrouw
Koudekerk aan de Rijn	De Ridderhof
Hazerswoude Rijndijk	Het Anker
Jongerencentra	JJB, Het Stek, The Cube en Max

5.2. Vervolg

Implementatie van deze nota wordt direct na besluitvorming door de raad gestart. Een aantal acties dient op korte termijn genomen te worden. Uitvoering van de maatwerkvoorstellen per MFA (zoals het door de MFA's op laten stellen van MFA-ondernemersplannen en concessieovereenkomsten voor alle MFA's) zal in twee fases worden uitgevoerd, waarbij afronding van het project per 1 januari 2019 zal zijn gerealiseerd.

Gerealiseerd uiterlijk 1 september 2017:

- vóór 1 juli 2017 beëindigen per 1 januari 2018 van subsidie- en huurafspraken met Participe inzake MFA's Wijkcentrum Ridderveld, Wijkcentrum De Oude Wereld en Wijkcentrum De Zeehelden;
- vóór 1 juli 2017 beëindigen per 1 januari 2018 van opdracht SWA met betrekking tot Wielewaal en Westerhoven;
- tot inning over te gaan van de achterstallige huur van het Anker.

Gerealiseerd uiterlijk 1 januari 2018:

- uitwerken en realiseren van maatwerkvoorstellen voor MFA's Wijkcentrum Ridderveld, Wijkcentrum De Oude Wereld, Wielewaal en Westerhoven;
- uitwerken van maatwerkvoorstel voor het Anker (zie bijlage).

Gerealiseerd uiterlijk 1 januari 2019:

- uitwerken en realiseren van maatwerkvoorstellen voor overige MFA's uit deze nota;
- uitwerken van beleid per MFA inzake paracommerciële vergunningen horecafunctie;
- realiseren van maatwerkvoorstel voor het Anker (zie bijlage).

In de uitwerking en realisatie van de maatwerkvoorstellen staat de maatschappelijke opgave die voor een wijk of kern geldt centraal.

Bijlagen

Bijlage 1 Onderscheid commercieel en niet commercieel

Op grond van de Drank en Horecawet (DHW) is een onderscheid tussen commerciële en paracommerciële horeca. Dit onderscheid wordt alleen in de Drank en Horecawet gemaakt. Of er op een bepaalde locatie horecaactiviteiten mogen worden uitgevoerd wordt bepaald door het voor dat gebied geldende bestemmingsplan. Het maakt daarbij niet uit of er sprake is van een commerciële of paracommerciële variant. Een drank en horecaverunning is noodzakelijk als tegen betaling alcoholische dranken worden verstrekt (anders dan om niet). Er is ook sprake van betaling als er vooraf een donatie wordt gevraagd (bijvoorbeeld een ton bij de ingang van een schuurfeest). Of bij het verstrekken winst wordt gemaakt of niet, doet niet ter zake: een vergunning is noodzakelijk omdat aan het verstrekken van alcohol vanuit de rijksoverheid voorwaarden zijn verbonden. Het betreft hier landelijke wetgeving.

De DHW maakt onderscheid in commerciële en paracommerciële instellingen. Door dit onderscheid worden paracommerciële instellingen belemmerd in het ontplooiën van commerciële activiteiten als bijvoorbeeld het houden van feesten van persoonlijke aard. De DHW legt voor de groep paracommerciële instellingen een beperking op in het "uitbaten".

Wat is het verschil tussen commerciële en paracommerciële instellingen?

Commerciële instellingen zijn horecabedrijven als: café, bars, restaurants en hotels. Zij handelen en verrichten werkzaamheden met het oogmerk om winst te maken. Ze zijn werkgever en dragen voor het personeel sociale premies en lasten af, betalen ondernemersbelasting, hebben verplichtingen ten aanzien van milieutechnische eisen en moeten hiervoor investeringen doen. Daarnaast moeten commerciële bedrijven voldoen aan alle eisen uit de DHW.

Paracommerciële instellingen zijn niet-commerciële instellingen die zich richten op specifieke activiteiten van bijvoorbeeld recreatieve, sociaal culturele, sportieve of levensbeschouwelijke aard. Het verstrekken van alcohol behoort niet tot de hoofdactiviteiten. Een DHV voor paracommerciële instellingen is een vergunning met beperkingen. De eisen die de wet aan paracommerciële instellingen stelt, zijn minder vergaand dan aan commerciële bedrijven. Dit om te voorkomen dat er te veel kosten moeten worden gemaakt voor het beheer van bijvoorbeeld een bar of kantine.

Zo geldt voor paracommerciële instellingen:

- dat zij soms subsidies ontvangen;
- dat zij niet ingeschreven hoeven te staan bij het Bedrijfschap Horeca, zodat ze zich ook niet hoeven te houden aan de Horeca CAO;
- dat zij kunnen profiteren van fiscaal gunstigere regels;
- dat zij mogen werken met barvrijwilligers.

Kortom, het verstrekken van drank en eten mag alleen als dat plaats vindt in het kader van de doelstelling van het dorps- of buurthuis. Dit zou inhouden dat ondersteunende horeca bij de activiteiten is toegestaan, dat een eettafel voor eenzamen danwel mensen met een kleine portemonnee ook toegestaan is. Op basis van de DHW is het mogelijk incidenteel een ontheffing te krijgen, waardoor een bruiloft of partij mogelijk is. Ook hierbij kan er wel nagedacht worden over oneerlijke concurrentie, waarbij het aannemelijker is een bruiloft van iemand met een kleine portemonnee eerder toe te staan.

Bijlage 2 Financieringsgrondslagen en berekening

Uitgangspunten waarderingstoeslag op basis van:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| a) het aantal m2 | Gebouwgebonden |
| b) het aantal inwoners | Wijkgebonden (per inwoner) |
| c) Maatschappelijke opgave per wijk | via MO subsidie |

Overige uitgangspunten bij de start:

- Doorbelasten kostprijsdekkende huur panden in eigendom
- Iedere wijk beschikt over één MFA –functie (één MFA kan meerdere wijken bedienen)
- MFA levert een maatschappelijke bijdrage aan de wijkopgaven
- Jeugd- en Jongerenwerk wordt apart gewaardeerd

Toekomstperspectief:

- MFA waardering op basis van MO doelstellingen
- MFA-functie wordt (financieel) gewaardeerd en niet meer de MFA-locatie
- Afbouwen locatie/gebouw gebonden waardering
- Opbouwen MO-waarderingssysteem

1. Concessiebijdrage

Hiervoor komen in aanmerking de MFA's waarvan de panden in eigendom zijn van de gemeente Alphen aan den Rijn en panden die de huur aan derden betalen. Voor de panden in eigendom wordt de concessie bijdrage berekend op basis van het bruto aantal m2 MFA-ruimte en een percentage van de vastgestelde KPDH. Voor MFA's die een pand huren bij derden (zijnde niet gemeente Alphen aan den Rijn) wordt de concessie bepaald op een vastgesteld gemiddeld benodigd aantal m2 per MFA, vanwege het ontbreken van de KPDH.

De concessie bijdrage is bestemd:

- Als tijdelijke compensatie voor de invoering van de kostprijs dekkende huur (KPDH).
- Als bijdrage voor reservering t.b.v. Renovatie en modernisering
- Voor transitie van openstelling naar wijkgericht ondernemen
- Voor buurtgerichte activiteiten die aansluiten bij de wijkopgaven

De Concessie bijdrage is niet bestemd als dekking voor:

- Huur
- Regulier onderhoud,
- Groot onderhoud (MJOP),
- Organisatie- en exploitatiekosten

- Bij aanvang van de maatregel (2018) wordt KPDH doorbelast op basis van bruto m2 tegen het vastgestelde bedrag van € 76,90 per m2. Het 1^e jaar (2018) is de concessie bijdrage vastgesteld op € 60,- per m2 en dekt daarmee ongeveer 78% van de KPDH.
- Bij aanvang van de maatregel (2018) is voor MFA die inwonend zijn bij derden een gemiddelde vastgesteld van 340 m2 per MFA.
- Per jaar wordt de concessie bijdrage geleidelijk afgebouwd met 20% per jaar tot een eindniveau van 20% t.o.v. de kostprijs dekkende huur. En worden deze (vrijgevallen) middelen toegevoegd aan de MO-subsidies.
- De afbouw periode bestrijkt vijf jaar en loopt parallel aan de opbouw van MO-subsidies gericht op buurt- en wijkopgaven.
- Het betreft de volgende MFA's: Dorpshuis, De Tas, Het Anker, De Plataan, Kerk en Zanen, Ridderveld, De Zeehelden, JJB, The Cube en Stichting Max.
- MFA inwonend bij derden betreft de volgende panden: Westerhoven, Wielewaal, Driehoorne en Het Stek

Met deze maatregel wordt de gemeentelijke MFA-bijdrage geleidelijk omgebouwd van vastgoedgericht met openstelling naar maatschappelijk en gericht op de wijkopgaven.

2. Toeslag wijkfunctie algemeen (ontmoetingsplek)

Hiervoor komen alle MFA's in aanmerking, waarbij zij een vaste bijdrage voor ontmoetingsfunctie ontvangen.

- De Toeslag wordt vastgesteld op basis van het aantal inwoners per wijk.
- Deze maatregel is bedoeld om de laagdrempeligheid van de MFA's te handhaven. Met als voorwaarde dat MFA's open zijn op incurante uren en ook bij lage bezetting zorgen voor openstelling.
- De bijdrage is wijkgericht, waarbij het ontmoeten niet per se locatie gebonden ingevuld hoeft te worden.
- Het 1^e jaar (2018) wordt de maatschappelijke toeslag vastgesteld op € 3,- per inwoner en in vijf jaar tijd geleidelijk verhoogd met € 0,50 per jaar als tegenmaatregel voor de afbouw van de concessie bijdrage.
- Het betreft De Tas, Dorpshuis Aarlanderveen, Het Anker, De Plataan, Kerk en Zanen, Ridderveld en De Zeehelden

Met deze maatregel kunnen MFA's hun 'open' inloofunctie handhaven voor de wijk en uitbouwen naar flexibele locaties dicht bij de doelgroep.

3. Toeslag Jeugd (wijkfunctie – ontmoetingsplek)

Jeugd en Jongerencentra (JJC) komen niet in aanmerking voor een toeslag wijkfunctie maar kunnen een incidentele subsidie ontvangen voor ontmoeten en Jeugdactiviteiten op locatie. –

– Het betreft JJB, Het Stek, The Cube en Stichting Max

4. Lening duurzaamheid

Hiervoor komen in aanmerking de MFA's waarvan het pand niet (meer) in eigendom is van de gemeente.

- Deze lening is bestemd voor duurzaamheidsmaatregelen van het pand.
- De lening wordt in de jaarrekening opgenomen en verantwoord aan de gemeente
- Het betreft de volgende De Juffrouw, De Ridderhof, Wielewaal, Westerhoven, Pleyn'68.

Met deze maatregel worden MFA's die niet in aanmerking komen voor de gemeentelijke regeling Verduurzaming vastgoed gecompenseerd.

5. Nog te creëren voorziening

Voor de wijkopgaven en maatschappelijke uitdagingen kunnen MFA's beroep doen op een nog te creëren voorziening.

- Samen met partners in de wijk kunnen MFA's projecten indienen die een bijdrage leveren aan wijkopgaven en de maatschappelijke effecten in de gemeente Alphen aan den Rijn.
- MFA's zijn integraal onderdeel van uitvoeringsplan. Partijen als Boost, Tom in de Buurt en Alphen Beweegt werken nauw samen en maken gebruik van MFA faciliteiten.
- Subsidie opbouw gaat gelijk op met de afbouw van de concessie bijdrage.
- Het gaat om activiteiten die bijdragen aan het uitvoeren van het Collegeprogramma "Daadkracht dichtbij".
- Een subsidie is aanvullend op het eigen budget. Dit betekent dat er voor het uitvoeren van een activiteit niet 100% subsidie ontvangen kan worden.

Tabel Overzicht Maatregelen

	Concessie	toeslag	toeslag	lening t.b.v.
MFA's Alphen aan den Rijn	Bijdrage	inwoners	Jeugd 15-24	duurzaamheid
Dorpshuis Aarlanderveen	Ja	ja	nee	nvt
De Tas	Ja	ja	nee	nvt
De Juffrouw	nee	ja	nee	ja
Het Anker	Ja	ja	nee	nvt
De Ridderhof	nee	ja	nee	ja
De Plataan	PM	PM	PM	PM
Kerk en Zanen	Ja	ja	nee	nvt
Ridderveld	Ja	ja	nee	nvt
De Zeehelden	Ja	ja	nee	nvt
Wielewaal	Ja	ja	nee	ja
Westerhoven	Ja	ja	nee	ja
Jeugd en Jongeren Centra				
JJB	Ja	nee	nee	nvt
Het Stek	Ja	nee	nee	ja
The Cube	Ja	nee	nee	nvt
Stichting Max	Ja	nee	nee	nvt

Tabel Nieuwe situatie financiering MFA's (1^e jaar)

MFA's	Opp.	KPDH p m2*	Bijdrage m2	aantal	bijdrage p. inw.	totaal	resultaat	Effect voor
MFA Algemeen	m2	€ 76,90	€ 60,00	inwoners	€ 3,00	kosten	voor gemeente	MFA met nu
Dorpshuis Aarlanderveen	423	32.529	25.380	1.161	3.483	28.863	3.666	- 3.665
De Tas	650	49.985	39.000	3.538	10.614	49.614	371	- 371
De Juffrouw	1.517	-	-	5.808	17.424	17.424	-	17.424 17.424
Het Anker	1.012	77.823	60.720	5.426	16.278	76.998	825	20.928 20.928
De Ridderhof*	941	-	-	4.119	12.357	12.357	-	12.357 12.357
De Plataan*	467	PM		PM	PM	-	-	- -
Kerk en Zanen	1.215	93.434	72.900	17.054	51.162	124.062	30.629	- 70.297
Ridderveld	765	58.829	45.900	16.557	49.670	95.570	36.741	- 56.509
De Zeehelden	418	32.144	25.080	4.264	12.792	37.872	5.728	- 41.413
Wielewaal	340	-	20.400	8.055	24.165	44.565	-	44.565 6.282
Westerhoven	340	-	20.400	8.055	24.165	44.565	-	44.565 6.282
Driehoorne	340	-	20.400	16.557	49.670	70.070	-	70.070 70.070
MFA i.o.		-	-	1.924	5.772	5.772	-	5.772 5.772
subtotaal	8.428	344.743	330.180	108.053	277.551	607.731	-	262.988 33.140
Jeugd en Jongeren Centra		KPDH	Concessie	Jeugd 15-24	Nvt	totaal kosten	Resultaat	
JJB	266	20.455	15.960	1.073	-	15.960	4.495	- 4.295
Het Stek	340	-	20.400	698	-	20.400	20.400	- 20.400
The Cube	540	41.526	32.400	1.969	-	32.400	9.126	- 1.808
St. Max	300	23.070	18.000	1.876	-	18.000	5.070	- 6.196
subtotaal	1.446	85.051	86.760	5.616	-	86.760	-	1.709 32.699
Totaal	9.874	429.794	416.940		277.551	694.491	-	- 441

* Exclusief jaarlijkse indexering van 2%

Tabel Maatschappelijke waardering per vastgestelde MFA- wijk

Wijkverdeling MFA's	inwoners totaal
	€ 3,00
Alphen Noord 1	€ 49.670
Alphen Noord 2	€ 49.670
Alphen Centrum	€ 48.327
Alphen West, Hoorn	€ 19.460
Alphen West, Kerk en Zanen	€ 166.780
Benthuizen	€ 10.614
Aarlanderveen	€ 3.483
Boskoop	€ 46.608
Zwammerdam/Steekterpolder	€ 8.280
Hazerswoude-Dorp	€ 17.424
Hazerswoude-Rijndijk	€ 16.278
Koudekerk aan den Rijn	€ 12.357
Totale waarderingsbijdrage	€ 423.444

Grondslag voor huisvesting wordt bepaald door Kostprijs dekkende huur per locatie (pand)

Doorberekening KPDH gewogen op:

1. Pand in eigendom (Het Anker, De Tas, Dorpshuis, De Plataan K&Z, Ridderveld ,Zeehelden)
2. Pand waarvan eigendom is overgedragen aan stichting (De Juffrouw, De Ridderhof)
3. Pand niet in eigendom (Wielewaal, Westerhoven, Het Stek en Driehoorne)
4. Alleen MFA faciliteiten worden meegenomen (Sport, gym en kleedkamers apart waarderen)

Tabel Berekening Kostprijs dekkende huur eigen accommodaties

MFA	Oppervlak in m2 BVO	Kostprijsdekkende huur obv dcf WOZ/m2 BVO	Kostprijsdekkende huur obv dcf WOZ/m2 BVO
		1-1-2016	1-1-2017
De Tas	650	79,35	80,94
Het Anker	1.012	83,05	84,71
De Plataan	2.607	55,79	56,91
MFA de Zeehelden	418	86,56	88,29
MFA Kerk en Zanen	1.215	98,17	100,13
MFA Ridderveld	765	86,26	87,99
Dorpshuis	423	65,98	67,30
The Cube	540	78,91	80,49
JJB	266	83,61	85,28
Totaal/m2 BVO	7.896	75,39	76,90

Tabel Opbouw bevolking per wijk Gemeente Alphen aan den Rijn (2017 - CBS)

Wijk		0-14 jaar	15-24 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	65+ jaar	totaal
Oudshoorn	noord	1578	1013	2368	2758	1649	9366
Ridderveld	noord	2257	1387	3426	3778	2772	13620
Zegersloot	noord	1810	1079	2626	2726	1886	10127
Hoorn	west	581	473	1398	1199	989	4640
Hoge Zijde	centrum	1261	857	1948	2108	1395	7569
Lage Zijde	centrum	1353	1019	2367	2336	1465	8540
Kerk en Zanen	west	3420	2226	4046	5040	1946	16678
Rietveld							
Benthuizen		713	453	805	961	606	3538
Aarlanderveen		171	149	224	417	200	1161
Boskoop		2643	1969	3595	4341	2988	15536
Zwammerdam/Steekterpolder		332	347	597	1014	470	2760
Hazerswoude-Dorp		961	698	1183	1708	1258	5808
Hazerswoude-Rijndijk		933	625	1315	1611	942	5426
Koudekerk aan den Rijn		610	448	803	1161	1097	4119

	totaal	jeugd
Alphen Noord	33.113	3.479
Alphen Centrum	16.109	1.876
Alphen West	21.318	2.699

Tabel Opbouw bevolking per gebied Gemeente Alphen aan den Rijn (2017 – CBS)

Gebied	0–14 jaar	15–24 jaar	25–44 jaar	45–64 jaar	65+ jaar	totaal
Alphen Noord 1 (50%)	2822,5	1739,5	4210	4631	3153,5	16556,5
Alphen Noord 2 (50%)	2822,5	1739,5	4210	4631	3153,5	16556,5
Alphen Centrum	2614	1876	4315	4444	2860	16109
Alphen West, Hoorn	581	473	1398	1199	989	4640
Alphen West, Kerk en Zanen	3420	2226	4046	5040	1946	16678
Benthuizen	713	453	805	961	606	3538
Aarlanderveen	171	149	224	417	200	1161
Boskoop	2643	1969	3595	4341	2988	15536
Zwammerdam/Steekterpolder	332	347	597	1014	470	2760
Hazerswoude–Dorp	961	698	1183	1708	1258	5808
Hazerswoude–Rijndijk	933	625	1315	1611	942	5426
Koudekerk aan den Rijn	610	448	803	1161	1097	4119

Tabel Overzicht huidige dekking MFA's per vastgestelde wijkindeling

MFA dekking per wijk	MFA algemeen 1*	Jongerencentra
Alphen Noord 1	Ridderveld	Stichting Max
Alphen Noord 2	Driehoorne (voorgedragen als optie)	Stichting Max
Alphen Centrum	Wielewaal	Stichting Max
Alphen West, Hoorn	Westerhoven / De Zeehelden	Stichting Max
Alphen West, Kerk & Zanen	Kerk en Zanen	Stichting Max
Benthuizen	De Tas	Het Stek
Aarlanderveen	Dorpshuis	Dorpshuis
Boskoop	De Plataan	The Cube
Zwammerdam	MFA in oprichting	n.n.t.b.
Hazerswoude–Dorp	De Juffrouw	Het Stek
Hazerswoude–Rijndijk	Het Anker	JJB
Koudekerk aan den Rijn	De Ridderhof	JJB

* Pleyn '68: valt buiten huidige MFA verdeling en is niet meegenomen

Bijlage 3 Maatwerkvoorstellen

Bijlage 4 Gebiedsindeling

