

**Verslag van de beeldvormende vergadering van 15 februari 2023**

<b>Aanwezig:</b>	de heer:	M.H.C.M. Lambers	voorzitter
	de dames:	H. Stolk	lid
		G.M. van Caam	lid
		M.C.H.M. Feskens	lid
		L.C.E. Baselier	burgerlid
		A. Uijtdewilligen	burgerlid
	de heren:	C.W. van Agtmaal	lid
		D. van Agtmaal	lid
		M. Rijshouwer	lid
		A.J.D. Kouwen	lid
		E.G.J. Hobo	burgerlid
		J.J.M. Stoeldraijer	lid
		R.J.M. Geers	lid
		T.C.J. Huisman	lid
		A.F.C. Theuns	lid
		G.M.J. Tunders	burgerlid
		J.H.F. Weerdenburg	lid
		A.P.A. van der Wegen	lid
		J.C.M. Verbeek	lid
<b>Afwezig:</b>	de heer:	G.G. de Neve	lid

**01. Opening.**

De voorzitter heet alle aanwezigen welkom en gaat in op het doel en de opzet van de beeldvormende avond. De voorzitter meldt dat de heer De Neve zich heeft afgemeld. De voorzitter benadrukt dat het een avond is om op te halen bij de gebruikers en beheerders van maatschappelijk vastgoed en dat voor het te voeren gesprekken een verdeling is gemaakt tussen sportverenigingen en sociaal-maatschappelijk (bijlage 1).

De deelnemers aan de gesprekstafels wordt gevraagd om antwoord te geven op drie hoofdvragen en één centrale, overkoepelende vraag, namelijk:

01. Hoe kijkt u aan tegen het beheer of gebruik van maatschappelijk vastgoed?
02. Hoe hoopt u dat de toekomst van het maatschappelijk vastgoed eruit zal zien? En hoe komen we daar?
03. Hoe kijkt u aan tegen het vraagstuk van verduurzaming en energie?

En de overkoepelende vraag hierbij is: Wat is de rol en hoe ziet u de rol van de gemeente?

Voor de gesprekken is een uur de tijd uitgetrokken.

**02. Toelichting.**

De heer Beijers, teammanager Beheer Ruimte en Accommodaties, geeft een algemene toelichting over het maatschappelijk vastgoed en waar de gemeente op dit mee bezig is

en plaats de herbezinning over het maatschappelijk vastgoed in bredere context en geeft hierbij aan dat dit een vraagstuk dat nu in meerdere gemeentes speelt.

### **03. Groepsgesprekken.**

De voorzitter sluit het plenaire gedeelte van de bijeenkomst af en start de gespreksronde.

### **04. Terugkoppeling uit de gesprekstafels.**

De voorzitter heropent het plenaire gedeelte van de bijeenkomst en geeft de gespreksleiders van de tafels de gelegenheid om een samenvatting te geven van de hoofdpunten die besproken zijn.

#### Gesprekstafel 1: sociaal-maatschappelijk

Het algemeen beeld is dat het huidige beleid als goed ervaren wordt, maar dat de uitvoering erg traag verloopt. De communicatie met de gemeente verloopt echter moeizaam. Er wordt traag of helemaal niet gereageerd op vragen en enkelen wachten nog op een toegezegd bezoek. Als het gaat om de toekomst dan wordt aangegeven dat maatschappelijk vastgoed ook een belangrijk maatschappelijk doel heeft. Ondersteuning is hierbij wel noodzakelijk, zowel door de gemeente als door vrijwilligers. Er is gesproken over efficiënt ruimtegebruik. Dat wordt als goed ervaren en het is belangrijk om aantrekkelijk te blijven voor gebruikers. Ten aanzien van verduurzaming wordt aangegeven dat het belangrijk is om verder te kijken dan de korte termijn en de oproep is om een duidelijke planning neer te zetten. De investeringen voor verduurzaming zijn echter wel een zware last voor verenigingen. Er wordt gevraagd om een eenduidig beleid voor alle locaties. Er wordt ook gevraagd om een warmtebeeld per locatie. Ten aanzien van de rol van de gemeente wordt allereerst communicatie genoemd. Voor verenigingen is het niet altijd duidelijk wat er gedaan wordt, wanneer en voor hoeveel geld. Er wordt gevraagd om een grotere rol van de beheerders om mee te denken bij het opstellen van de onderhoudsplannen en dat zij de ruimte hebben om zelf kleine opdrachten uit te zetten.

#### Gesprekstafel 2: sociaal-maatschappelijk

Aangegeven wordt dat communiceren met de gemeente veel tijd kost en dit frustrleert. Met name waar het gaat om plannen voor verduurzaming. Noodzakelijke verbeteringen zijn niet doorgevoerd en het vertrouwen naar de beheerders wordt gemist. Ook aan deze tafel wordt de oproep gedaan om meer gebruik te maken van de lokale kennis om kleine werkzaamheden op te pakken. Er wordt gevraagd om mandatering om werkzaamheden uit te kunnen voeren. De huidige gebruikersovereenkomsten zijn gedateerd en er wordt gevraagd om hierin een verruiming toe te passen. In Nieuw-Vossemeer en bij de Stichting Stadsarcheologie zijn de eigendomsvormen anders dan bij de andere voorzieningen. In Nieuw-Vossemeer wordt de rol van de corporatie als lastig ervaren, omdat dit niet hun core business is. Bij de Stichting Stadsarcheologie wordt aangegeven dat het gebouw lastig te onderhouden is en zij volledig afhankelijk zijn van vrijwilligers. Er wordt zodoende om meer uniformiteit gevraagd in eigendomsvormen. Ten aanzien van het MJOP wordt aangegeven dat de verenigingen te weinig betrokken zijn en zij ook geen rol hebben bij het bepalen van de prioriteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geld, maar vooral wanneer je iets doet. Daar hebben de dagelijks gebruikers veel beter kijk op.

#### Gesprekstafel 3: sport

Vanuit deze gesprekstafel is als eerste punt naar voren gebracht dat er behoefte is aan een droom / een leefbaarheidsplan per kern. Dit is de start/basis voor toekomstige vastgoedwensen. Dit plan moet een duidelijk stappenplan (tijdlijn) worden met een stip

op de horizon zodat de verenigingen weten waar ze aan toe zijn en wat ze van de gemeente kunnen verwachten in relatie tot hun eigen verenigingsbeleid. Voor de toekomst is het belangrijk dat voorzieningen met elkaar verbonden worden dus multifunctionele voorzieningen waar Onderwijs, Kinderopvang, Sport, Zorg elkaar vinden. Dit geeft voordelen voor gedeelde inzet van kader, gedeelde exploitatiekosten, gedeelde faciliteiten en is daardoor voor alle partijen efficiënter. Daarnaast wordt er een oproep gedaan om snel te investeren in duurzaamheid zoals LED-verlichting op de buitensportaccommodaties. Hier hebben de verenigingen iets aan. Denk creatief en zet geld dat op de begroting staat iets anders in het realiseer nu LED-verlichting.

Een belangrijke opmerking is gemaakt over de noodzaak tot woningbouw in alle kernen. Woningbouw geeft nieuwe aanwas in kernen, goed voor ledenaantallen verenigingen en voorzieningen.

Als rol voor de gemeente wordt ziet men: Faciliteren, een Proactieve rol duurzaamheid via realisatie van een Duurzaamheidsmanager.

#### Gesprekstafel 4: sport

Vanuit deze gesprekstafel wordt aangegeven dat maatschappelijk vastgoed bijdraagt aan een leefbare gemeenschap en dat dit het beste multifunctioneel kan zijn. De suggestie wordt gedaan om waar dat kan voorzieningen te bundelen op 1 locatie. Tijdens het gesprek is ingegaan op energie en opvallend genoeg kwam uit het gesprek naar voren dat elektra de grootste kostenpost is, en niet gas. Vanuit de verenigingen wordt de behoefte uitgesproken voor meer samenwerking en de oproep wordt gedaan om meerdere keren per jaar een gezamenlijk overleg te hebben met de verenigingen. Dit kan bijdragen aan kennisuitwisseling. Verder is uitgesproken dat het belangrijk is dat de verenigingen per kern in stand blijven. Ten aanzien van de rol van de rol van de gemeente wordt aangegeven dat gevraagd wordt dat de gemeente het denken over het toekomstbeeld van de verenigingen actief stimuleert en dat er geïnvesteerd dient te worden aan de voorkant.

#### **05. Sluiting.**

Ten aanzien van het proces meldt de voorzitter dat de aantekeningen van de gesprekstafels aan het verslag van de avond toegevoegd zullen worden en dat de deelnemers op de hoogte gehouden worden van het vervolgproces.

Met dankzegging aan alle deelnemers, gespreksleiders, notulisten en de portefeuillehouder en de pers voor de aanwezigheid wordt de bijeenkomst beëindigd.

Bijlage 1: overzicht deelnemers

<b>Tafel 1 Gemeenschapshuizen</b>	De Stelle
	De Vaert / T Cromwiel
	Dorpsraad Welberg
	Stichting Karnaval Steenberg
<b>Tafel 2 Gemeenschapshuizen</b>	Dorpshuis Dinteloord
	Gemeenschapshuis Nieuw-Vossemeer
	Stichting stadsarcheologie
<b>Tafel 3: Sport</b>	TV Dinteloord
	S.C. Kruisland
	TV Krego
	VV Prinsenland
<b>Tafel 4: Sport</b>	TV Steenberg
	VV Steenberg
	Buovereniging VKO (afgemeld)
	SC Welberg
	NVS Voetbalvereniging

Bijlage 2: aantekeningen per tafel**Gesprekstafel 1: sociaal-maatschappelijk:**

In reactie op vraag 1: Hoe kijkt u aan tegen het beheer of gebruik van maatschappelijk vastgoed?

- Hoe gaat de gemeente om met vastgoed dat niet van de gemeente is?  
Gemeenschapshuis De Stelle is Stichting De Stelle.
- Hoe gaat het proces van verduurzaming? Wat is de rol van de gemeente in relatie tot de kosten?
- 't Cromwiel is ten opzichte van ander maatschappelijk vastgoed uit verhouding. Het gebouw is in het verleden slecht onderhouden. Er is weliswaar goed contact met de gemeente, maar het onderhoud verloopt traag.
- Ten aanzien van de bouwclub wordt aangegeven dat een lange termijnvisie gemist wordt en er geen goede communicatie is met de gemeente.
- Gevraagd wordt wat de verhouding is tussen de benuttingsgraad en het economisch belang van een voorziening. Ruimtes worden te weinig gebruikt waar deze uiteindelijk voor bedoeld zijn.

In reactie op vraag 2: Hoe hoopt u dat de toekomst van het maatschappelijk vastgoed eruit zal zien? En hoe komen we daar?

- Inwoners en gebruikers moeten actief benaderd worden. Voor gebruikers moet het aantrekkelijk blijven om van de voorzieningen gebruik te maken.

- Tijdens de verduurzamingsoperatie moeten ook de ruimtes vernieuwd worden waar op dit moment gebreken zijn, bijvoorbeeld de verlichting van het theaterpodium van 't Cromwiel.
- Hoeveel mag het kosten? De kosten voor het opwaarderen van vastgoed is wel van belang in relatie tot de inkomsten.
- Voor het beschikbaar houden van de voorzieningen is ondersteuning nodig, zowel vanuit de gemeente als vanuit vrijwilligers.
- Er is behoefte aan een afspraak met gebruikers op locatie. Het betreft dient dan niet alleen te gaan over gemeenschapshuizen, maar ook over overig vastgoed.

In reactie op vraag 3: Hoe kijkt u aan tegen het vraagstuk van verduurzaming en energie?

- Investerings terugbetalen op verduurzaming. Er zijn niet dezelfde regels voor gemeenschapshuizen. De demarcatielijst is niet up to date.
- Vanuit de eigen inkomsten kunnen verduurzamingsmaatregelen niet betaald worden.
- Keerzijde is dat verduurzaming wel leidt tot uiteindelijk lagere maandlasten. Ook kan er gedacht worden aan andere vormen van verduurzaming, isolatie aanbrengen of een volledig nieuw pand, onderzoek naar koude lekken en koude bruggen.

In reactie op de vraag: wat is de rol van de gemeente?

- Wellicht een maatschappelijk vastgoed toolkit?
- Data verzamelen en verduurzamingsmaatregelen inventariseren.
- Meer vrijheid voor de beheerders om zelf dingen aan te pakken en het "voortouw nemen". En eventueel eigen budget hiervoor beschikbaar stellen. Wie neemt de verantwoordelijkheid als het dan toch mis gaat? Hiervoor moet een afweging gemaakt worden tussen kleine en grote projecten.
- Er wordt gevraagd om een actieve rol van de gemeente. Bewust inzicht in de veranderingen in het gebouw, nu en voor de toekomst.
- Gemeente moet ook inzicht geven in het budget en de onderhoudsplanning.

### **Gesprekstafel 2: sociaal-maatschappelijk:**

- De energielasten zijn problematisch. Dit signaal wordt niet opgepakt door de gemeente. Overig beheer loopt (Dinteloord)
- Behoeft aan clusteren van voorzieningen (MFA) (Dinteloord)
- Geen investeringen vanuit Stadlander / aankoop door gemeente (Vossenburcht). Er zijn drie verbouwingsscenario's aangeboden, maar geen terugkoppeling. Ook probleem met verduurzaming.
- Verduurzaming deel gemeente (cv-ketel, zonnepanelen) – geen terugkoppeling gehad van de gemeente, en een deel door dorpshuis Dinteloord zelf gedaan.
- Wisseling van de wacht binnen de gemeente. Geen terugkoppeling naar de dorpshuizen en overdracht gebrekkig.
- Oproep communicatie richting beheerders verbeteren (bijvoorbeeld ten aanzien van de energieregelingen)
- Er mag meer vertrouwen getoond worden naar de beheerders, goede huisvaders. Dit zijn vaak vrijwilligers met jarenlange ervaring.
- Het is wenselijk dat de gebruiksovereenkomsten verruimd worden. Dit is wenselijk, ook gelet op financiën. Dit speelt in Dinteloord en in Nieuw-Vossemeer.
- Gebouw van de archeologie: jaarlijkse subsidie is onvoldoende om huidige kosten te dekken. De rol van de gemeente moet groter, er moet een goed onderhoudsplan komen. De kennis bij de vrijwilligers voor onderhoud ontbreekt. Is terugkoop een optie?
- In Nieuw-Vossemeer is er behoefte aan een bredere blik van wat daar nodig is.
- Er is behoefte aan mandaat aan de beheerders. Dit gaat sneller dan wanneer verzoeken via de gemeente lopen. Te denken valt aan onderhouds- of beveiligingsbudget.

- Er is behoefte aan betrokkenheid bij het opstellen van de meerjarenbegroting en MJOP door de beheerders. Hierin zit wel een kwetsbaarheid omdat beheerders kunnen wisselen en expertise verdwijnt. De beheerders hebben kortere lijntjes met de gemeenschap (en lokale initiatieven)
- Het onderling overleg is stilgevallen na corona. Dit wordt gemerkt door alle beheerders.
- Zorgpunt is de vergrijzing onder de vrijwilligers.
- Behoefte aan een centrale plek voor een bibliotheek in Dinteloord, bijvoorbeeld in combinatie met het dorps huis.

### **Gesprekstafel 3: sportverenigingen**

Nabije toekomst: combineren voorzieningen, geeft oplossingen (kader, kosten, wisselwerking).

Perspectief – stip op de horizon. Droom/leefbaarheidsplan per kern.

- Verduurzaming: nood en uitdaging.
- Behoefte aan uitnodigende gebouwen en meer gebruikersdoel hebben.
- Mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik (verkenning), bijvoorbeeld Oud-Gastel, verenigingen koppelen aan onderwijs en cultuur.
- Perspectief / stip op de horizon: afweging keuzes / gefaseerd
- 0-meting per kern (energie/warmtemeting)
- Streefbeeld = een leefbaarheidsplan per kern.
- Voorzieningen per kern, gecentraliseerd. Dit leidt tot meer volume, kruisbestuiving, één complex, inclusief onderwijs, gemeenschapshuis (dagbesteding) en duurzaamheid (energie en levensbestendigheid)
- Levensbestendigheid vereniging in relatie tot woningbouw.
- Kosten verduurzaming, velden van de gemeente: ledverlichting prio 1. Activiteiten voor extra inkomsten (hoge energielasten)
- Verenigingen hebben niet de middelen om te investeren, de noodzaak is er nu. Ook lastig ivm ontbreken perspectief.
- Behoefte aan contactpersoon gemeente voor verenigingen ihkv verduurzaming.
- Isolatie van gebouwen.
- Duurzaam inzetten van gronden.
- Aansluiten bij natuurlijke momenten.
- Droom per dorpskern, in Kruisland worden gesprekken gevoerd.
- Rol van de gemeente is om te faciliteren, pro-actieve rol en een duurzaamheidsmanager.

### **Gesprekstafel 4: sportverenigingen**

- NVS heeft voldoende capaciteit, maar de kleedkamers zijn gedateerd. Energielabel en de kantine (1975)/bouwkeet en energie zijn aandachtspunten.
- Groot Steenberg moet 1 worden met een gelijk accommodatiebeleid. Oppassen voor een stil dorp (bv De Heen).
- Krachten van verenigingen bundelen.
- Gymzaal en Vosseburcht zijn gedateerd. Wat zijn de mogelijkheden voor een nieuw gebouw?
- Energie is ook een aandachtspunt bij TV Steenberg, ook de beschikbaarheid van vrijwilligers
- Bij SC Welberg zorgen over de veiligheid van de sportvelden, ook last van de bomen rondom de velden. Dit speelt ook bij NVS.
- Behoefte aan multifunctioneel gebouw per kern.
- Kijkend naar de toekomst dragen multifunctionele gebouwen bij aan de leefbaarheid van de kern en zorg om de voorzieningen in de kern op peil te houden.
- Belangrijk om de neuzen dezelfde kant op te houden; dit betekent draagbare kosten voor verenigingen en leden. Behoefte aan feedback van de gemeente.

- Rol van de accommodatiemanager: aantal bijeenkomsten per jaar, gelijke behandeling voor verenigingen, rol van het bestuur.
- TVS heeft een toekomstnota met o.a. padelbanen, bestuursvoorzitter als tussenpaus, privatiseren gaat een keer pijn doen op termijn (investeringen), sporten moet haalbaar blijven.
- Investeren nu betekent probleem in de toekomst (bij dalend aantal leden)
- Hebben sportverenigingen investeringsbronnen?
- Ervaringen bij elkaar ophalen: "waarom krijgt A het wel voor elkaar en B niet?"
- Als club nadenken over mogelijkheden (bijvoorbeeld led verlichting)
- Energierekening groot probleem in de toekomst, hier is een noodplan voor nodig. Elektra zijn de grote kosten, gas minder.
- Voor TVS geldt eerst verduurzamen en dan privatiseren, hoe verenigingen compenseren die al maatregelen hebben genomen? 0-meting doen bij verenigingen
- Vraag aan gemeente overleg plannen per kwartaal, gesprek actief stimuleren (met thema per overleg)