

# Handreiking zelfbeheer accommodaties

Informatieblad  
maart 2017



**Steeds vaker pakken bewoners of gebruikers taken op die de gemeente of een andere organisatie uitvoert. Zo'n taak is bijvoorbeeld het beheer van een gemeentelijke voorziening, zoals een Huis of Huiskamer van de Wijk of een sporthal. De gemeente stimuleert dit zelfbeheer.**

**Zelfbeheer van voorzieningen is een uitdaging voor de gebruiker en de eigenaar. Er komt nogal wat bij kijken. Overweegt u zelfbeheer? In deze handreiking leest u informatie die u op weg kan helpen. Bij diverse onderwerpen staan links in de tekst; door daarop te klikken vindt u meer informatie.**

Bent u van plan met zelfbeheer te starten? Neem dan in elk geval contact op met de gebiedsorganisatie in het gebied waar de accommodatie staat.

## **Wat is zelfbeheer eigenlijk?**

Zelfbeheer van een accommodatie is een vorm van participatie, ofwel burgerbetrokkenheid. Bij zelfbeheer zijn bewoners of gebruikers verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van een gebouw. Het kan ook om delen van het gebouw gaan, bijvoorbeeld één vaste ruimte. Bij Huizen van de Wijk en Huiskamers van de Wijk zijn de 'zelfbeheerders' ook verantwoordelijk voor de programmering van activiteiten die daar plaatsvinden.

## **Van idee tot plan**

Zelfbeheer van een accommodatie is vergelijkbaar met het voeren van een onderneming. Daar hoort een goed meerjarig plan bij. In dat plan beschrijft u een aantal zaken: uw motivatie om met het zelfbeheer van de accommodatie te beginnen, welke doelen u wil realiseren, de activiteiten die u daarvoor wil ondernemen (programmering), de

organisatiestructuur en de financiering. Hetzelfde geldt voor de start van zelfbeheer van een Huiskamer van de Wijk. Met een goed ondernemersplan verkleint u het risico dat u voor verrassingen komt te staan.

U kunt hulp krijgen bij het maken van een meerjarig plan. Online kunt u terecht op [www.rotterdam.nl/ondernemen](http://www.rotterdam.nl/ondernemen) onder 'starters'. Wilt u iemand spreken, dan kunt u terecht bij de Ondernemersbalie. Ook het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners ([www.lsa.nl](http://www.lsa.nl)) en CVD Vrijwilligerswerk en Mantelzorg ([www.cvdvrijwilligerswerkenmantelzorg.nl](http://www.cvdvrijwilligerswerkenmantelzorg.nl)) bieden informatie en ondersteuning.

## **Zelforganisatie en rechtsvorm**

Een gangbare manier om het zelfbeheer van een accommodatie te organiseren is een combinatie te maken van een bestuur en een beheergroep. Het bestuur richt zich op realisering van de doelen en is verantwoordelijk voor de organisatie. Bij dat laatste gaat het onder meer om het eventueel in dienst zijnde personeel en om de financiële huishouding. De beheergroep is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken. Taken zijn onder meer de programmering van activiteiten, de opzet van nieuwe activiteiten en de zorg voor het beheer van het gebouw: wie opent, wie sluit, wie beheert de bar, wie maakt de toiletten schoon en meer van dergelijke zaken.

De keuze voor een apart bestuur en beheer hangt samen met de grootte van het project of de onderneming. Welke vorm u ook kiest, een duidelijke taakverdeling is onontbeerlijk.

Voor de opzet van uw organisatie heeft u een bepaalde rechtsvorm nodig. De meest gangbare rechtsvormen zijn de vereniging, de stichting, en de coöperatie/coöperatieve vereniging. De keuze voor een rechtsvorm heeft gevolgen voor zaken als aansprakelijkheid, winst maken, te betalen

belastingen en zo meer. Voor een eerste oriëntatie op mogelijke rechtsvormen kunt u terecht op: <http://www.ondernemersplein.nl/ondernemen/bedrijf-organiseren/rechtsvormen/> of: <http://www.ondernemersplein.nl/onlineleren/rechtsvormen/> Wilt u meer weten over de mogelijke rechtsvormen? Neem dan contact op met een van de adviseurs Ondernemersondersteuning, tel. 088 585 1585. U kunt uw vragen mailen naar [groei@kvk.nl](mailto:groei@kvk.nl).

### Huisvesting

Belangrijke onderwerpen bij de huisvesting zijn de afspraken over huur en klein en groot onderhoud. In de meeste gevallen is de gemeente eigenaar van de panden waarin de Huizen van de Wijk en de sportaccommodaties gevestigd zijn. Voor het zelfbeheer sluit u een contract af met de gemeente of het Sportbedrijf. In dat huurcontract staan alle afspraken over de huurvergoeding, over de onderhoudskosten, en over wat u van de gemeente of verhuurder kunt verwachten en wat u zelf kunt doen. U kunt in het contract soms een andere verdeling van taken laten vastleggen. In de bepaalde gevallen kunt u door deze afspraken de huurkosten verlagen.

### Onderhoud

Binnen het gemeentelijk vastgoed zijn in de huidige situatie in principe twee modellen mogelijk:

- de gemeente doet al het onderhoud, of:
- de huurder doet een deel van het onderhoud.

Zie voor meer informatie: [www.rotterdam.nl/vastgoed](http://www.rotterdam.nl/vastgoed)

### Sleutelverhuur

Regeling: Sleutelverhuur sportaccommodaties. De directie Sport & Cultuur (S&C) maakt op bescheiden schaal, nu nog vooral binnen enkele zwembaden, gebruik van de mogelijkheden tot sleutelverhuur aan sportverenigingen. Sleutelverhuur betekent dat er tijdens het gebruik door de vereniging geen toezicht is door medewerkers van de gemeente of van het Sportbedrijf (na 1-1-2018). De huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk voor, tijdens en direct na het gebruik van de accommodatie. S&C en de sleutelhuurder maken afspraken over het opruimen en schoonmaken van de gehuurde accommodatie, zodat er geen apart onderhoudspersoneel nodig is.

Voor verhuurtarieven kunt u terecht op: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2015-94387.html>

In de gebieden Centrum, Charlois, Delfshaven, Noord en Kralingen-Crooswijk heeft de gemeente een verhuurloket voor eenmalige gebruikers van gym- en sportzalen. <http://www.rotterdam.nl/product:zaalverhuurperdeelgemeente>  
Dit verhuurloket wordt naar alle gebieden uitgebreid.

### Locaties

Gaat u een accommodatie huren van de gemeente, van een woningcorporatie of van een andere organisatie? Houdt u dan rekening met bestaande afspraken over mogelijke onderhoudskosten en zaken als aansprakelijkheid in geval van schade. De Huizen van de Wijk en Huiskamers van de Wijk hebben al een gebouw. Heeft u plannen voor zelfbeheer, maar nog geen locatie op het oog? De gemeente biedt beschikbare kantoren, bedrijfsruimten en winkels aan op de website van Verwey Vastgoed BV <https://verweyvastgoed.nl/> Verweij Vastgoed beheert het commercieel vastgoed voor de gemeente Rotterdam.

Overigens geldt:

- de gemeente biedt tijdelijk vastgoed aan via leegstandsbeheerders, zoals Villex en Camelot;
- voor het overige beschikbare gemeentelijk maatschappelijk vastgoed kunt u informeren bij de afdeling Vastgoed van de gemeente. Stuur een e-mail naar [stadsmakelaar@rotterdam.nl](mailto:stadsmakelaar@rotterdam.nl). De afdeling Vastgoed neemt dan contact met u op;
- kijk ook op [rotterdam.nl/ondernemen/bedrijfsruimtebank](http://rotterdam.nl/ondernemen/bedrijfsruimtebank);
- wilt u iemand spreken van de ondernemersondersteuning van de Kamer van Koophandel? Bel dan 088 585 1585. U kunt uw vragen ook mailen naar [groei@kvk.nl](mailto:groei@kvk.nl)

### Financiën en exploitatie

Geld speelt een rol bij elke vorm van zelfbeheer. Centraal staat een jaarlijkse begroting waarin u te verwachten inkomsten en uitgaven opneemt, en reserveringen voor bijvoorbeeld onderhoud. De begroting kunt u zien als een overzicht van de kosten en de baten die de accommodatie en de activiteiten met zich meebrengen.

In sommige gevallen levert de gemeente op basis van subsidieregelingen een financiële bijdrage aan de exploitatie. Het kan ook zijn dat u het na de start zonder subsidie moet stellen. Dan moet u dus zelf inkomsten verwerven om een gezonde financiële huishouding te voeren. Veelal zal het gaan om een mengvorm van subsidie en zelf uit activiteiten te verwerven inkomsten. Zorg daarom vanaf het begin voor een deugdelijke financiële administratie en maak binnen de organisatie goede afspraken daarover. Voor meer informatie kunt u terecht op [www.rotterdam.nl/ondernemen](http://www.rotterdam.nl/ondernemen) Kijk onder 'geldzaken'.

Naast de huur en de kosten voor onderhoud krijgt u bij zelfbeheer van accommodaties te maken met vergunningen, gemeentelijke belastingen, leges en heffingen, en verzekeringen.

### Vergunningen

Ga in ieder geval na of u voor uw geplande activiteiten vergunningen nodig heeft. Dat is bijvoorbeeld het geval voor horeca-activiteiten en evenementen. U bent zelf verantwoordelijk om benodigde vergunningen vooraf te regelen. Kijk op: [www.rotterdam.nl/evenementen](http://www.rotterdam.nl/evenementen) (team veiligheid) en [www.rotterdam.nl/horecavergunning](http://www.rotterdam.nl/horecavergunning). U kunt ook bellen: 010-2672500.

### **Gemeentelijke belastingen en heffingen**

Voor een pand dat niet bestemd is om in te wonen, brengt de gemeente de gemeentelijke heffingen voor ondernemers in rekening. De gemeente doet dit ook als u een pand huurt voor zelfbeheer zonder winstoogmerk. U kunt denken aan heffingen en belastingen als de onroerendezaakbelasting voor gebruikers, het bedrijfsreinigingsrecht en eventueel precario en reclamebelasting. Dat laatste geldt bijvoorbeeld als u een terras op openbare grond neerzet. De gemeente heeft de mogelijkheid vrijstellingen te verlenen, bijvoorbeeld als het terras niet groter is dan een bepaalde oppervlakte. U hoeft geen bedrijfsreinigingsrecht te betalen als u een contract afsluit met een erkend particulier inzamelaar. In sommige gevallen bent u dan ook goedkoper uit. Meer informatie kunt u vinden op [www.rotterdam.nl/gemeentelijke heffingen](http://www.rotterdam.nl/gemeentelijke-heffingen). Zie ook de factsheet gemeentelijke heffingen onder aan deze tekst.

### **Verzekering en aansprakelijkheid**

Verzekering en aansprakelijkheid vormen een niet te onderschatten onderwerp. Bij zelfbeheer loopt u bepaalde risico's waarvoor anderen u aansprakelijk kunnen stellen voor bijvoorbeeld geleden schade. De meeste organisaties in zelfbeheer werken met vrijwilligers, voor wie het betalen van een eventuele schade een onaangename en dure verrassing kan zijn. Het is daarom raadzaam om advies te vragen aan de Vrijwilligerscentrale.

U kunt hiervoor contact opnemen met Kim Kokje, tel. 010-2691118 of e-mail: [kkokje@cvd.nl](mailto:kkokje@cvd.nl)

Zij kan u helpen de verzekeringen goed in orde te maken. Rotterdam kent een gratis verzekering voor wettelijke aansprakelijkheid en voor ongevallen voor vrijwilligersorganisaties.

### **Onderhuur / verhuur van ruimte**

Bent u zelf huurder of gebruiker van een gebouw, dan kunt u dit gebouw, of delen ervan, niet zomaar aan anderen doorverhuren. Het is daarom nodig om over eventuele onderhuur duidelijke afspraken te maken met de verhuurder. U vindt afspraken over onderhuur ook in het huurcontract.

### **Subsidies, fondsen en crowdfunding**

De mogelijkheden voor financiering zijn zeer divers. Het informatieblad 'Goed Idee voor Rotterdam' biedt een eerste oriëntatie op de mogelijkheden, zie: [www.opzoomermee.nl/media/pdf/goed-idee-voor-rotterdam.pdf](http://www.opzoomermee.nl/media/pdf/goed-idee-voor-rotterdam.pdf)

### **Meer informatie**

Een overzicht van sites met informatie over zelfbeheer:

[www.rotterdam.nl/gebiedscommissies](http://www.rotterdam.nl/gebiedscommissies)  
[www.rotterdam.nl/subsidies](http://www.rotterdam.nl/subsidies)  
[www.rotterdam.nl/belastingen](http://www.rotterdam.nl/belastingen)  
[www.rotterdam.nl/ondernemen](http://www.rotterdam.nl/ondernemen)  
[www.rotterdam.nl/vastgoed](http://www.rotterdam.nl/vastgoed)  
[www.opzoomermee.nl](http://www.opzoomermee.nl)  
[www.citylab.nl](http://www.citylab.nl)  
[Righttochallenge@rotterdam.nl](mailto:Righttochallenge@rotterdam.nl)  
[www.rotterdam.nl/hetloket](http://www.rotterdam.nl/hetloket)  
[www.rotterdamsefondsen.nl](http://www.rotterdamsefondsen.nl)  
[www.rotterdam.maex.nl/](http://www.rotterdam.maex.nl/)  
[www.cvdvrijwilligerswerkenmantelzorg.nl](http://www.cvdvrijwilligerswerkenmantelzorg.nl)  
[www.maex.nl](http://www.maex.nl)  
[www.ondernemersplein.nl](http://www.ondernemersplein.nl)  
[www.wijkonderneming.nl](http://www.wijkonderneming.nl)  
[www.socialenterprise.nl](http://www.socialenterprise.nl)  
[www.lsa.nl](http://www.lsa.nl)

### **Achtergrond**

Voor achtergrondinformatie over zelfbeheer kunt u bijvoorbeeld terecht op:

[www.rotterdam.nl/Clusters/Maatschappelijke%20ontwikkeling/Document%202015/MO/WelzijnKader\\_DEF.pdf](http://www.rotterdam.nl/Clusters/Maatschappelijke%20ontwikkeling/Document%202015/MO/WelzijnKader_DEF.pdf)  
[www.rotterdam.nl/huizenvandewijk](http://www.rotterdam.nl/huizenvandewijk)  
[www.verwey-jonker.nl/doc/vitaliteit/7206\\_Buurthuizen-in-zelfbeheer\\_web.pdf](http://www.verwey-jonker.nl/doc/vitaliteit/7206_Buurthuizen-in-zelfbeheer_web.pdf)

### **Definities**

Een Huis van de Wijk is een publieke ruimte met verschillende functies en waar verschillende groepen bewoners actief zijn. Een Huis van de Wijk hoeft niet alleen een accommodatie te zijn; het kan ook gaan om tuinen, speelplekken, (dak)parken als centrale ontmoetingsplekken zijn in een wijk of gebied. Een Huis van de Wijk is geschikt voor diverse activiteiten.

Maatschappelijk initiatief (S&C-definitie):

Programmering, beheer, exploitatie en/of onderhoud van een sport-, spel-, cultuur- of recreatieaccommodatie of -voorziening, of van een accommodatie of voorziening voor NME (natuur en milieueducatie) door een groep gebruikers met of zonder rechtspersoonlijkheid, zonder winstoogmerk en zonder betaalde medewerkers. Een initiatief beheert doorgaans maximaal één accommodatie of voorziening.

Schaal	Geen rechtspersoon	Vereniging of andere rechtspersoon	(sociale) onderneming
Kleinschalig en/of eenmalig	Bewonersinitiatief, tot € 250,= desgewenst aanvraag subsidie bij gebied,	Bewonersinitiatief, vanaf € 250,= tot € 10.000,= desgewenst aanvraag subsidie, desgewenst ondersteuning door Opzoomer Mee bij gebied, knooppunt S&C is gebiedsadviseur	Nvt
Meer dan € 10.000,= permanent	Nvt	Zelfbeheer bij huur accommodatie door één vereniging of beheersstichting (huurkorting) Sleutelbeheer indien gebruik van gemeentelijke accommodaties wordt gemaakt (tariefkorting) Sociaal beheer indien overgedragen aan een professionele welzijnsorganisatie	Verhuring (in principe kosten-dekkende huur)
Permanent of langdurige periode	Burgerinitiatief, maatwerk	nvt	Right to Challenge
Overname beheer en exploitatie van een accommodatie	nvt	Verhuring in de directe portefeuille (huurkorting bij zelfbeheer)	Right to Challenge (Zie hierboven. Ook het beheer van niet aan het Sportbedrijf overgedragen accommodaties komt voor RtC in aanmerking.

### Welke gemeentelijke heffingen betalen instanties en ondernemers

#### Tarieven

De hoogte van het belastingbedrag dat jaarlijks moet worden betaald afhankelijk van het tarief dat ieder jaar door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Een uitgebreide beschrijving van de verschillende belastingen en een overzicht van de tarieven vindt u op [www.rotterdam/belastingen](http://www.rotterdam/belastingen).

#### Onroerendezaakbelasting

Voor panden die niet bedoeld zijn om in te wonen (bedrijfsmatige panden) wordt zowel van de eigenaren als van de gebruikers onroerendezaakbelasting geheven. Dat is een belasting die voor een heel jaar wordt betaald. De hoogte van deze belasting is afhankelijk van de waarde van het pand, de zogenoemde WOZ-waarde. Deze waarde wordt vermenigvuldigd met het voor dat jaar vastgestelde tarief. Het tarief is een percentage dat over het algemeen lager is dan 1%.

#### Rioolheffing

Alleen eigenaren betalen Rioolheffing. Voor bedrijfsmatige panden met een WOZ-waarde niet hoger van € 200.000, - is de Rioolheffing een vast bedrag per belastingjaar. Als de waarde hoger is komt daar een percentage van de waarde boven € 200.000, - bij.

#### Bedrijfsreinigingsrecht

Deze heffing betaalt u voor het ophalen van uw bedrijfsafval. De hoogte van het bedrag hangt af de soort bedrijfsuitoefening (SBI-code) en de oppervlakte. Een gebouw gebruikt voor maatschappelijke doeleinden is bijvoorbeeld goedkoper dan een eet- en drinkgelegenheden. Ondernemers sluiten vaak een contract af met een erkend particulier inzamelaar omdat dat vaak goedkoper is dan het bedrijfsreinigingsrecht.

#### Precario- en reclamebelasting

Precariobelasting wordt betaald voor voorwerpen die op, onder of boven de openbare grond zijn geplaatst. Denk bijvoorbeeld aan een uitstalling of een luifel. Ook voor een

terras wordt precariobelasting geheven tenzij het terras niet groter is dan 50m<sup>2</sup>. Een klein terrasje van maximaal 50 m<sup>2</sup> is vrijgesteld van precariobelasting.

Voor een openbare aankondiging zoals een bijvoorbeeld een lichtbak die aangeeft wat zich in het gebouw bevindt betaalt u reclamebelasting. Ook hier geldt een vrijstelling tot een oppervlakte van 30m<sup>2</sup> voor aankondigingen die bij een vestiging horen. Voor een kleine aankondiging betaalt u dus geen reclamebelasting, maar u moet er rekening mee houden dat als er meer aankondigingen zijn de oppervlakten bij elkaar op worden geteld.

Voor aankondigingen die apart van een vestiging zijn aangebracht moet wel voor iedere m<sup>2</sup> worden betaald.

### **Bedrijven Investeringszone (BIZ)**

Het is mogelijk dat het gebied waar u bent gevestigd een Bedrijven Investeringszone is of gaat worden. Dit wordt bepaald door de in het gebied actieve ondernemers die hiervoor een stichting BIZ hebben opgericht. BIZ is een belasting maar of het geheven wordt, wie het moet betalen en wat het tarief is, wordt door de ondernemers zelf vastgesteld en verschilt per gebied. Meer informatie vindt u op [rotterdam.nl/biz](http://rotterdam.nl/biz).

### **Logiesbelasting**

Iedereen die tegen betaling overnachting aanbiedt, moet Logiesbelasting betalen aan de gemeente. Dit heet ook wel Toeristenbelasting. Er wordt Logiesbelasting betaald voor iedere betaalde overnachting door gasten die niet staan ingeschreven in de Basisregistratie personen (BRP) in Rotterdam. Logiesbelasting mag worden doorberekend aan gasten.