



Nummer : R22.010
Onderwerp : Gemeenschapshuis aan de markt

Aan de raad

Samenvatting

Op 20 januari 2022 ontvingen wij schriftelijke vragen ex art. 41 Reglement van Orde van de fractie Vrije Hapertse Partij (VHP) teneinde verduidelijking te krijgen ten aanzien van het beschikbaar stellen van krediet voor het gemeenschapshuis aan de Markt. Middels deze mededeling wordt uw raad daarover geïnformeerd.

Ten aanzien van de carroussel:

1. Kan er een overzicht gemaakt worden van de panden / locaties én de partijen die betrokken zijn bij de carroussel?

In de Raadsmededeling is onder het kopje Voortgang Accommodatiecarroussel een uitputtende opsomming met toelichting gegeven. Die toelichting is belangrijk omdat de verschillende panden, locaties en partijen in context en samenhang met elkaar moeten worden gelezen. Samenvattend gaat het om de accommodaties en partijen als opgenomen in onderstaande tabel.

Accommodatie/Locatie	Partij(en)
Den Herd Emmaplein	Gebruikers CC Den Herd (zie bijlage) + Seniorenvereniging Bladel (SVB)
Praktijkschool	Praktijkhuis + SVB (biljarten/bewegen)
Bibliotheek-Marktstaete	Bibliotheek-Marktstaete
Gemeentewerf	Heemkundekring, Blaalse School, Muziekopleiding 'I Union + opslag (van het Snelle Wiel, Zomermarkt, 'I Union, de Muggezifters, Hulp in Nood, Voedselbank, Ondernemersvereniging, Volleybalclub Bladel, Fanfare Wilhelmina).
Het Kompas (Torendreef)	Het Kompas
De Hoeksteen (Marktstraat)	De Hoeksteen
Voormalige wit gele kruisgebouw (Kloostertuin 2)	De Goei Plak
Gemeentehuis – Visit Bladel	Visit Bladel
Voormalige Rabobank aan de Markt	Gemeenschapshuis aan de Markt. Huidige gebruikers CC Den Herd, SVB (incl. biljarten/bewegen/jeu de boules), Blaalse School, Stichting Muziekopleiding 'I Union, De Goei Plak, bibliotheek, Visit Bladel, jongeren.

Team:

Behandelend ambtenaar:
Hans Antonise

Telefoonnummer:
088-4970509

2. Kan inzichtelijk gemaakt worden welke partijen mogelijk betrokken zijn bij de carroussel?

Zie hierboven.

3. Is redelijkerwijs inzichtelijk te maken wat de betreffende vrijkomende gronden en panden cq. verhuizingen opleveren of kosten?

In het Dekkingsplan voor de totale Stichtingskosten van het Gemeenschapshuis aan de Markt is (al) bij het (PPN-)raadsvoorstel over het Gemeenschapshuis aan de Markt van 8 juli 2021 de volgende jaarlijkse onttrekking, als gevolg toevoeging netto opbrengst vrijkomende locaties Den Herd en Praktijkschool, aan de dekkingsreserve kapitaallasten investeringen opgenomen:

- Jaarlijks ten laste van de dekkingsreserve: locatie Den Herd > € 47.000,-
- Jaarlijks ten laste van de dekkingsreserve: locatie Praktijkschool > € 33.000,-

Aanvullend hierop zijn in het Dekkingsplan aan besparingen opgenomen:

- Vrijval lasten Bibliotheek-Marktstaete > € 121.000,-
- Vrijval lasten Kloostertuin 2 > € 45.000,-

Ook in het Dekkingsplan van het nu voorliggende raadsvoorstel voor het definitieve krediet zijn voornoemde opbrengsten en besparingen met dezelfde bedragen opgenomen.

Met beslispunt 3. stellen wij uw raad nu voor om binnen twee jaar na oplevering van het gemeenschapshuis aan de Markt tenminste het resultaat van de in het Dekkingsplan opgenomen opbrengsten en besparingen te realiseren. Ook in het raadsvoorstel van 8 juli is (al) vermeld dat dit resultaat niet per se met de 4 voornoemde opbrengsten/besparingen hoeft te worden gerealiseerd maar 'per saldo' als resultaat (van het Accommodatieplan). Dat zou dus bijvoorbeeld ook kunnen met de (voormalige) Gemeentewerflocatie.

In vervolg op behandeling van het kredietvoorstel in de commissie Inwoners van 18 januari jongstleden is door ons recent een quickscan-taxatie opgesteld voor de vrijkomende locatie Gemeentewerf (zie bijlage). Dat is dus nieuwe, aanvullende informatie voor uw raad. Op die manier krijgt u een inzicht in de opbrengstpotentie van deze locatie. Wij benadrukken -nogmaals- dat deze opbrengst nu niet is opgenomen in het dekkingsplan.

In de reguliere P&C-documenten zullen wij uw raad periodiek informeren over de voortgang van de realisatie van het Accommodatieplan en daarmee van de opbrengsten/besparingen uit het Dekkingsplan.

Ten aanzien van de exploitatie:

4. Er is tijdens de vergadering van de commissie inwoners op 18 januari 2022 een overzicht toegezegd van huurders en partijen waarmee afspraken zijn gemaakt m.b.t hun intrek in het nieuwe gemeenschapshuis.

Er is een overzicht toegezegd van alle partijen die straks hun intrek nemen in het gemeenschapshuis aan de Markt en (daarom) nauw betrokken zijn bij de voorbereidingsfase voor realisatie van het gemeenschapshuis aan de Markt. In de bijlage zijn daarom alle huidige gebruikers van Den Herd opgenomen die straks gebruik gaan maken van het nieuwe gemeenschapshuis aan de Markt.

Aanvullend daarop hebben straks de volgende partijen hun domicilie in het gemeenschapshuis aan de Markt: de steunpuntfunctie (nu De Schouw) en biljart D'n Opstoot van de Seniorenvereniging Bladel, de bibliotheek Bladel, Visit Bladel, De Goei Plak, de Blaalse School en de Stichting Muziekopleiding l'Union.

Wij hebben tijdens het voorbereidingstraject vastgesteld dat het 'afdwingbaar' maken van de overhuizing middels (niet rechtsgeldige) codificering weinig bijdraagt aan het zorgvuldige traject, de open communicatie, de doelstelling en overtuiging (gebruikers, Den Herd en gemeente) om samen een mooi gemeenschapshuis aan de Markt te realiseren.

Sowieso gaan wij in onze dagdagelijkse contacten met het lokale sociale domein gemeente Bladel van (veelal) vrijwilligersorganisaties uit van het vertrouwen (in elkaar). Dat bereiken we door een open communicatie en de gezamenlijke overtuiging en wil om samen een zo optimaal mogelijk aanbod voor onze inwoners te organiseren. Onze ervaring is dat die ambities hetzelfde zijn. Het nadrukkelijk willen 'vastleggen' van die ambitie (in dit geval in de voorbereidingsfase van een gemeenschapshuis) veronderstelt wellicht een discrepantie die wij vanwege alle positieve reacties tijdens de voorbereidingsfase op zowel de communicatie als het ontwerp, niet herkennen.

Overigens laat het traject van de MFA Hapert zien dat rechtsgeldige afspraken over huur, gebruik en exploitatie pas nu, in de realisatiefase (dus na de voorbereidingsfase en) in opmaat naar oplevering en exploitatie, worden gemaakt.

Is op basis van de huidige gegevens enig inzicht te geven in de toekomstige exploitatie? Voor een realistische exploitatiebegroting is het noodzakelijk dat er inzicht is in (toekomstige) inkomsten en uitgaven. Tijdens de realisatiefase, waarbij als opmaat naar de start van de exploitatie in het nieuwe gebouw steeds meer parameters duidelijk worden over de exploitatie, zal onder professionele begeleiding (Laride) toegewerkt worden naar een exploitatiebegroting. We kijken daarbij in eerste instantie mee met de MFA Hapert waar eind vorig jaar met dit traject is gestart. Overigens zal pas na twee jaar 'exploitatie' op de nieuwe locatie een echt realistische exploitatiebegroting kunnen worden opgesteld.

In de bijlage treft u een brief aan van het bestuur van Den Herd over dit onderwerp aan alle raadsfracties in reactie op de discussie tijdens de commissie Inwoners van 18 januari jongstleden.

Tijdens de behandeling van dit voorstel in de commissie Inwoners van 18 januari is gevraagd om 'een overzicht te verstrekken van de exploitatieresultaten van alle onderdelen en gebruikers die in het gemeenschapshuis komen' Voor wat betreft 'exploitatieresultaten' geldt dat de door ons gesubsidieerde organisaties jaarlijks hun jaarrekening moeten overleggen. In de bijlage vindt u een overzicht van alle jaarrekeningen van de gebruikers die met deze vraag (waarschijnlijk) worden bedoeld.

Veel gebruikers maken immers om niet gebruik van het gebouw. Daar zijn dus geen inkomsten van te verwachten. Welke partijen en participanten kunnen wel hun eigen broek ophouden?

Er is een verschil tussen de exploitatiebegroting van het gemeenschapshuis aan de Markt en de (programma)exploitatiebegroting van de 'partijen en participanten' zelf. Uw raad geeft bij de jaarlijkse subsidie-aanvraag een oordeel ('broek ophouden') over de exploitatie van onze gemeenschapshuizen, waaronder dus nu Den Herd en straks het gemeenschapshuis aan de Markt.

De verhuizing naar de nieuwe locatie heeft voor de verenigingen en organisaties die vallen onder het hier aangehaalde om-niet regime van de Nota Gemeenschapshuizen (zie verderop) in beginsel geen invloed op hun eigen (programma-)exploitatie. Met 'in beginsel' wordt bedoeld dat om-niet gebruikers er zelf voor kunnen kiezen om aanvullend op het om-niet gebruik in de nieuwe accommodatie extra 'commerciële' voorzieningen/diensten af te nemen (bv extra opslag of catering).

Wie zijn aan te merken als "huur-betalende" gebruikers?

Het gemeenschapshuis Den Herd kent ook nu een aantal incidentele commerciële 'huur betalende' gebruikers, bijvoorbeeld lokale bedrijven.

Dat zal straks ook het geval zijn.

Voor wat betreft de definities van 'huur betalende' versus 'om-niet' gebruik geldt hier het volgende.

Het gemeenschapshuis Den Herd is bedoeld als middel voor de sociale cohesie van de kern Bladel. Het is geen, commercieel, zalencentrum waarbij een sluitende exploitatie (of meer) het hoofddoel is.

Deze doelstelling van een gemeenschapshuisfunctie komt ook tot uiting in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Gemeenschapshuizen waarbij lokale, sociaal maatschappelijke verenigingen en vrijwilligersorganisaties om niet gebruik kunnen maken van onze gemeenschapshuizen. Dat betekent dat alle 5 gemeenschapshuizen in onze vijf kernen een jaarlijks exploitatietekort hebben waarvoor de raad een jaarlijkse exploitatiesubsidie verstrekt. We willen immers een zo laagdrempelig mogelijk gemeenschapshuis voor allerlei (burger)initiatieven die bijdragen aan de sociale cohesie in de 5 kernen.

De gemeente Bladel wordt om dat gemeenschapshuisbeleid vaak geroemd door burger- en vrijwilligersorganisaties in de regio en daar buiten.

In beginsel hebben alle partijen die straks hun vaste domicilie hebben in het gemeenschapshuis aan de Markt de door uw raad beoogde sociaal maatschappelijke functie. In de eerder aangehaalde route naar de exploitatiebegroting zal het echter zo zijn dat de bestaande inrichting van de eigen exploitatie (en bv de daar aan gekoppelde subsidie of het BTW-regime ed.) van een aantal partijen toch resulteert in het betalen van huur- en/of huisvestingslasten. Dat kan zijn omdat de organisatie meerdere subsidiënten en/of inkomsten heeft waardoor het betalen van huur/huisvestingslasten 'zuiverder' is (want nu al zo is). Maar bij alle door de gemeente gesubsidieerde sociaal-maatschappelijke organisaties is het adagium van gelijkblijvende huur- en huisvestingslasten ten opzichte van de huidige situatie het uitgangspunt (in het kader van vestzak-broekzak en Nota gemeenschapshuizen) tenzij er aanvullende, 'commerciële', diensten worden afgenomen (zie hierboven). In het zorgvuldige traject naar een realistische exploitatiebegroting en parallel daaraan de afspraken met alle gebruikers over om-niet gebruik, huur en/of gebruikers-lasten zullen wij, indachtig de Nota Gemeenschapshuizenbeleid, bepalen met wie we in het gemeenschapshuis aan de Markt afspraken gaan maken over huur- en/of huisvestingslasten. In onze periodieke voortgangsrapportage van het gemeenschapshuis aan de Markt zullen wij u daarvan verslag doen.

a. Van welke partijen is klip en klaar duidelijk (bijvoorbeeld op basis van een overeenkomst of een convenant dat ze vanuit hun bestaande accommodatie overstappen naar "Den Herd aan de Markt"?

Onder punt 4 hebben wij vermeld dat de wijze waarop wij het voorbereidingstraject hebben vormgegeven en de positieve reacties die wij zowel op het proces als het ontwerp hebben ontvangen, ons heeft bevestigd in volledig gebruik door alle partijen van het nieuwe gemeenschapshuis aan de Markt.

b. Van welke partijen is in hoge mate aannemelijk dat ze overstappen naar "Den Herd aan de Markt"? Waarop is het antwoord gebaseerd?

Onder punt 4 hebben wij vermeld dat de wijze waarop wij het voorbereidingstraject hebben vormgegeven en de positieve reacties die wij zowel op het proces als het ontwerp hebben ontvangen, ons heeft bevestigd in volledig gebruik door alle partijen van het nieuwe gemeenschapshuis aan de Markt.

c. Welke potentiële gebruikers hebben de overstap naar "Den Herd aan de Markt" nog in overweging?

Er zijn geen gebruikers die de overstap in overweging hebben (zie hierboven). Echter, er kunnen potentiële verenigingen/groepen van burgers uit de Bladelse gemeenschap zijn die (al dan niet na realisatie) gebruik willen (gaan) maken van de multifunctionele ruimtes in het beoogde gemeenschapshuis. Die zijn van harte welkom.

d. Wat zijn de te verwachten huuropbrengsten van nieuwere recent bijgekomen partners zoals TIP en de Blaalse school?

De huur van de TIP bedraagt op dit moment € 6.140,- per jaar.

De huur van de Blaalse School voor hun huidige permanente ruimte in de voormalige Gemeentewerf bedraagt op dit moment € 2.235,- per jaar.

5. Is in beeld gebracht / te brengen wat de ruimtebehoefte is van de partijen die ruimte gaan gebruiken in het gemeenschapshuis (op basis van de antwoorden onder 2 a, b, c, d)?

Alle ruimtebehoeftes van de partijen 'die ruimte gaan gebruiken in het gemeenschapshuis' zijn verwerkt in het ontwerp. Volledigheidshalve wordt hier nog opgemerkt dat een aantal ruimtes weliswaar, voorafgaand aan een seizoen, primaatgebruikers hebben (Stichting Muziekopleiding 'I Union, Seniorenvereniging Bladel, De Goei Plak, Blaalse School en dat een aantal ruimtes vanwege het gebruik een vaste opstelling hebben: biljartvereniging D'n Opstoot, bibliotheek en Visit Bladel) maar dat alle ruimtes multifunctioneel in gebruik zijn. Deze ruimtes zijn dus volgend op het primaat gebruik onder het beheer van Den Herd door iedereen te gebruiken (tegen om-niet of commercieel tarief). Vanwege die multifunctionaliteit van ruimtes kunnen toekomstige gebruikers dus altijd instromen.

6. De komst van de bibliotheek naar het gebouw is gewenst. Welke zekerheid is er dat de huidige huurkosten van de Bibliotheek voor de komende 7 jaar terugkomen bij de gemeente en dus in de exploitatieopbrengsten meegenomen kunnen worden?

In het dekkingsoverzicht voor de stichtingskosten hebben wij de vrijval van de huur van de bibliotheek meegenomen. In de Raadsmededeling hebben wij aangegeven dat wij in overleg zijn met de huidige eigenaar over de huurovereenkomst/mogelijke herbestemming. Wij willen nogmaals benadrukken dat wij het saldo van alle opbrengsten en besparingen uit het dekkingplan gaan realiseren als resultaat van de accommodatiecarroussel. Dat hoeft dus niet per se met de huidige bibliotheekruimte in Marktstaete (maar kan bv ook met de Gemeentewerf en/of de huidige TIP-ruimte). Overigens hebben wij ook onlangs weer gesprekken gevoerd met (markt)partijen die kansen zien in centrumlocaties, waaronder de ruimte van de bibliotheek-Marktstaete (al dan niet met een andere bestemming).

Bladel, 1 februari 2022

Burgemeester en wethouders van Bladel,
de secretaris, de burgemeester,

Bijlage(n):

01. Gebruikers Den Herd 2022-draai
02. Gebruikers Den Herd 2022
03. Reactie op vragen exploitatie c/a Inwoners
04. Opbrengst vrijkomende locatie Oude Gemeentewerf
05. Subsidie aanvraag 2022 Gemeente Bladel Kon.L 'Union
06. Jaarstukken 2020
07. Financiële stukken Bibliotheek de Kempen 2020
08. BLA Verantwoording 2020
09. Definitieve jaarrekening 2020 Stichting Den Herd