Gemeente Boxmeer

Onderwerp:
Voorstel tot beschikbaarstelling van een krediet van € 225.000,- als bijdrage voor de realisatie van MFA Sambeek.

Nummer:
.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 2 februari 2021

Aanleiding
Reeds in 2018 heeft stichting buurthuis Sambeek 'Elsenhof' te Sambeek verzocht om uitbreiding van haar gemeenschapshuis in verband met ruimtegebrek. Vastgesteld is dat er sprake is van overbezetting en dat uitbreiding benodigd is.

Met de aanstaande leegstand van de naastgelegen kerk in het dorp, is verzocht om een studie te doen naar een verplaatsing van het gemeenschapshuis naar de Sint-Jan de Doperkerk aan de Grotestraat 65 te Sambeek.

De initiatiefnemers stichting buurthuis Sambeek 'Elsenhof' en dorpsraad Sambeek hebben in 2020 hun plannen nader uitgewerkt. Er is een ontwerp met kostenraming opgesteld, er is op zoek gegaan naar financiering en er is gewerkt aan de organisatie van draagvlak in het dorp. De initiatiefnemers bieden nu hun definitieve aanvraag aan en verzoeken de gemeente om een financiële bijdrage van € 850.000,-.

Nadere toelichting
Het voornemen om de kerk in Sambeek om te vormen tot gemeenschapshuis is bij uw raad bekend. Uw raad heeft voor dit plan reeds bij de begroting 2020 middelen opgenomen, en bij de begroting 2021 aanvullende middelen opgenomen in het investeringsschema. Uw raad heeft besloten het krediet uit investeringsschema 2020 niet te autoriseren en het krediet uit investeringsschema 2021 conform artikel 169, lid 4 gemeentewet af te handelen. Via dit voorstel wordt u verzocht om in te stemmen met het beschikbaar stellen van het nog niet geautoriseerde deel van het krediet als bijdrage om MFA Sambeek te realiseren.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid
Op grond van het beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen is een gemeenschapsvoorziening als basisvoorziening aangemerkt. In iedere kern dient deze basisinfrastructuur aanwezig te zijn. De gemeente pakt een voorwaardenscheppende rol conform het beleidskader. Met dit voorstel kan de benodigde uitbreiding van de gemeenschapsvoorziening in Sambeek gerealiseerd worden.
Daarnaast wordt maatwerk geleverd. De expliciete wens van dorpsraad en stichting om het gemeenschapshuis naar de kerk te verplaatsen (in plaats van uitbreiding ter plaatse) kan zo gerealiseerd worden.

De aanvraag is getoetst op financiële hardheid van de investeringslasten en de financiële hardheid van de exploitatiebegroting. De lasten (totaal € 1.275.000,-) zijn reëel geraamd conform bouwkostenoverzicht van de architect en de daadwerkelijke koopprijs van de kerk en gronden van de parochie. De baten worden voor 2/3 van de investeringslast ondersteund door de gemeentelijke bijdrage. Voor het overige steunen de baten op zelfwerkzaamheid en overige bijdragen/subsidies. De dekking van de baten is voldoende onderbouwd. Voorts geven de initiatiefnemers aan dat er meer eigen zelfwerkzaamheid

zal worden ingezet ingeval van tegenvallers. De dekking van de investeringslast wordt hiermee voldoende reëel geacht.
De exploitatiebegroting gaat uit van positieve saldi opgenomen na de verplaatsing van het gemeenschapshuis naar de kerk (vanaf 2022). Hierin is rekening gehouden met een omzetstijging. An sich zou de uitbreiding aan m² moeten resulteren in een omzetstijging. Daarnaast beschikt Sambeek na sluiting zaal De Gouden Leeuw niet meer over een grote zaal. Ook hierdoor kan de omzet stijgen, waarmee deze verwachting reëel geacht wordt. Aan de andere kant is dit een risico in de exploitatieopzet. De afschrijvings- en huisvestingslasten lopen op als gevolg van het nieuwe pand, dit is reëel. Indien de omzet tegenvalt zijn uitstel van onderhoud of bezuinigen op personeel de enige knoppen om aan te draaien. De exploitatiebegroting wordt voldoende hard geacht met beschreven risico's.

De initiatiefnemers hebben verzocht om de huidige materialen (zowel los als nagelvast) uit de Elsenhof te mogen gebruiken in het nieuw te vormen gemeenschapshuis. Gelet op het feit dat er geen nieuwe gemeenschapsfunctie aan het huidige pand is toebedacht en dit helpt om de omvorming te realiseren, wordt uw raad voorgesteld hier medewerking aan te verlenen.

Er bestaat draagvlak in het dorp voor de realisatie van de MFA Sambeek. Dit blijkt uit de betrokkenheid op de informatieavonden, de steun van de (gebruikmakende) verenigingen, de unanieme uitslag van de peilingen in het dorp en de steun van de dorpsraad.

De initiatiefnemers hebben met de parochie een koopovereenkomst gesloten, die na goedkeuring van de gemeentelijke bijdrage door uw raad kan passeren bij de notaris. De gemeentelijke bijdrage is opgenomen als ontbindende voorwaarde in de overeenkomst.

Overigens heeft het college besloten perceel K2391 (kerkplein met parkeerplaatsen) aan te kopen van de parochie voor € 620. De parochie was conform de bestaande erfpachtovereenkomst verplicht om dit perceel eerst aan te bieden aan de gemeente.

Tenslotte kan nadat de functie van gemeenschapshuis is overgegaan naar de kerk het huidige gemeenschapshuis (eigendom gemeente) worden aangewend voor herbestemming/herontwikkeling. Conform planning van de initiatiefnemers is dit in het 1e kwartaal van 2022.

Rol van de gemeente
Beslissend. De raad besluit vanuit het budgetrecht over het ter beschikking stellen van de middelen.

Alternatieven en afwegingen
De vastgestelde noodzaak tot uitbreiding ligt er. Er had evenwel ook gekozen kunnen worden voor een uitbreiding op de bestaande locatie. Uitbreiding aldaar is mogelijk door realisatie van een bovenverdieping. De kosten daarvan zijn echter hoog. Daarnaast kunnen initiatiefnemers in de huidige opzet komen tot een geheel nieuwe opzet en inrichting die aansluit bij de wensen van nu. Tot slot krijgt de kerk als prominent gebouw in de dorpskern Sambeek een nieuwe maatschappelijke functie.

Met de aankoop van de kerk, komt het nieuwe gemeenschapshuis in eigendom van de stichting, en wordt zij ook verantwoordelijk voor het onderhoud. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie waar de gemeente eigenaar is. In het beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen wordt uitgegaan van het op afstand zetten van de uitvoerende taken (beheer en exploitatie). Dit is reeds het geval.
De situatie dat het gemeenschapshuis in eigendom komt van de stichting is niet nieuw. Dit is de situatie in Oeffelt, Vortum-Mullem en tot voor kort in Overloon. De casus in Overloon laat wel zien, dat het niet zonder risico's is, en dat de gemeente aan de lat kan

komen te staan in geval de exploitatie meerjarig tegenvalt.

Wettelijke basis
Gemeentewet, artikel 160 en artikel 169 lid 4; Beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen

Financiën
De bijdrage van € 860.500,- kan laste gebracht worden van het krediet van € 250.000,- uit het investeringsprogramma 2020, € 600.000,- uit het investeringsprogramma 2021 en € 10.500,- uit het krediet 'Toegankelijkheid' uit het investeringsprogramma 2020.

Uw raad heeft bij de begroting 2021 besloten tot artikel 169 lid 4 van de gemeentewet over de € 600.000,- uit het investeringsprogramma 2021. Op basis van dit artikel wordt u geïnformeerd over de aanwending van de middelen.
Van het krediet van € 250.000,- (uit IVS 2020) is reeds € 25.000 gevoteerd op 7 november 2019 en middels dit voorstel wordt akkoord gevraagd voor het restant van € 225.000,-. Het krediet 'toegankelijkheid' is reeds geautoriseerd.

Wet arhi
Het voorstel valt onder het financieel toezicht van de Wet arhi. De gemeenten hebben kennis genomen van het voorstel en kunnen hiermee instemmen. De uit het voorstel vloeiende lasten kunnen gedekt worden uit de reeds in de investeringsschema's en begroting opgenomen kapitaallasten. Derhalve heeft dit geen financiële gevolgen voor de nieuw te vormen gemeente.

Afstemming andere projecten / derden
Er is in het voortraject afstemming geweest met dorpsraad Sambeek en stichting buurthuis Sambeek.

Duurzaamheid
Het dak wordt voorzien van isolatie en het glas op de begane grond wordt vangen door isolatiegals. Ook de installaties worden up to date gemaakt. Dit sluit aan bij de doelstellingen uit het Duurzaamheidsplan.

Voorlichting
Via de reguliere kanalen.

Voorstel
Voorgesteld wordt:
1. het krediet uit het IVS van 2020 Elsenhof Sambeek voor een bedrag van € 225.000,- te voteren (€ 25.000,- is reeds gevoteerd als voorbereidingskrediet op 7 november 2019);
2. kennis te nemen van het plan tot realisatie van MFA Sambeek;
3. toe te staan dat alles uit het huidige gemeenschapshuis aan de Torenstraat 52 te Sambeek gebruikt kan worden voor de verbouwing van de kerk tot gemeenschapshuis.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
A.J.M. Reintjes	K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp voorstel tot beschikbaarstelling van een krediet van € 225.000,- als bijdrage voor de realisatie van MFA Sambeek horen de volgende bijlagen:

- Raadsbesluit (concept)

a. D/21/987112_8: Aanbiedingsbrief initiatiefnemers aan college en gemeenteraad inzake Ombouwen van kerk Sambeek naar gemeenschapshuis;
b. D/21/987112_3: Projectbeschrijving Dorpshuis Sambeek van kerk naar gemeenschapshuis;
c. D/21/987112_1: Bijlage 1 Investeringskosten MFA Sambeek (VERTROUWELIJK);
d. D/21/987112_2: Bijlage 2 Financieringsbegroting van kerk naar gemeenschapshuis – investering;
e. D/21/987112_4: Bijlage 2 Financieringsbegroting van kerk naar gemeenschapshuis – exploitatie;
f. D/21/987112_6: Bijlage 2 Financieringsbegroting van kerk naar gemeenschapshuis – balans;
g. D/21/987112_5: Bijlage 3 Koopovereenkomst kerk OLV-parochie en stichting buurthuis Sambeek;
h. D/21/987112_7: Bijlage 4 Presentatie informatieavonden oktober 2020.