



GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2018 / 46

MEMO

Aan : de Raad- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Toekomst Sint Jansgebouw
Datum : 28 augustus 2018

Geachte raads- en burgerleden,

In de gemeenteraadsvergadering van 28 juni jl. is door uw raad een motie aangenomen. In deze motie roept u het college op om in de afweging over de toekomst van het Sint Jansgebouw de optie van verhuur aan een huurders-coöperatie te betrekken. Middels deze memo wordt uw gemeenteraad meegenomen in de uitkomst van deze afweging.

Al geruime tijd wordt gesproken over de verkoop van het Sint Jansgebouw. De eerste aanzet daartoe is gegeven bij het vaststellen van het accommodatiebeleid in 2017. In dit beleid zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

- Alle gebruikers van maatschappelijk vastgoed worden op dezelfde wijze behandeld;
- De kosten voor het gebruik van het vastgoed worden in de huur verdisconteerd;
- Clustering en multifunctioneel gebruik van accommodaties heeft de voorkeur;
- Zelfwerkzaamheid van de vereniging wordt gestimuleerd;
- De bestaande overeenkomsten met gebruikers worden gerespecteerd;
- We streven naar duurzame en betaalbare huisvesting voor de gebruikers voor de komende 20 tot 30 jaar.

In het accommodatiebeleid is ook geconstateerd dat het Sint Jansgebouw en het Hobbygebouw speciale aandacht verdienen. Ondanks dat deze gebouwen voor de gebruikers nog functioneel zijn, moeten we nadenken over de toekomstbestendigheid van beide gebouwen.

Mede daarom is in vervolg op het accommodatiebeleid de 'Puzzel Maatschappelijk Vastgoed' opgesteld. Deze puzzel is toegelicht in een bijeenkomst met raads- en burgerleden. In deze puzzel zijn de vastgoed-ontwikkelingen in Boekel op integrale wijze bekeken.

In deze puzzel is de conclusie getrokken dat het Sint Jansgebouw en het Hobbygebouw het beste verkocht kunnen worden. Hiervoor zijn enkele argumenten aangedragen: de gebouwen zijn niet duurzaam, de onderhoudskosten lopen de komende jaren flink op en in tegenstelling tot de uitgangspunten van het accommodatiebeleid is er geen sprake clustering en multifunctioneel gebruik.

In de puzzel is voor de Heemkundekring en de Jeugdhobbyclub een duurzaam alternatief aangedragen. De Hobbyclub kan gehuisvest worden in het nieuwe KindPark en de Heemkundekring op de locatie Kennedystraat 2 (achter Nia Domo).

Als logisch vervolg op het door uw raad vastgestelde accommodatiebeleid en de Puzzel Maatschappelijk Vastgoed heeft het college besloten om het Sint Jansgebouw te verkopen aan AdCorporate. Naar aanleiding van dit besluit heeft de Heemkundekring samenwerking gezocht met de Jeugdhobbyclub en de BLOK. Gezamenlijk willen ze een huurders-coöperatie oprichten en het Sint Jansgebouw gaan huren en exploiteren. Uw raad heeft het college middels een motie verzocht om deze optie in de afweging over de toekomst van het Sint Jansgebouw te betrekken.

Voorstel huurders-coöperatie

Naar aanleiding van de door uw raad aangenomen motie heeft de beoogde huurders-coöperatie een voorstel uitgewerkt. Op 11 juli jl. is dit voorstel in een gesprek aan het college overhandigd en toegelicht.

Het initiatief van de drie verenigingen is prijzenswaardig te noemen. In een kort tijdsbestek zijn de mogelijkheden onderzocht om het Sint Jansgebouw te huren en te exploiteren. Er is draagvlak gezocht in de gemeenschap en bij enkele ondernemers.

Voor de exploitatie willen de drie verenigingen een coöperatieve stichting oprichten, 'Stichting Vrienden van het Sint Jansgebouw'. Het doel van deze stichting is:

- Beheer van de binnenkant van het gebouw;
- Verantwoordelijkheid voor de exploitatie;
- Het vinden van betalende en ondersteunende vrienden van de stichting;
- Faciliteren van ruimten voor andere verenigingen/instanties die zich hier willen vestigen;
- Bevorderen van educatie.

De stichting heeft vier ondernemers bereid gevonden om garant te staan voor de betaling van de huur en energiekosten voor de komende vijf jaren.

De drie verenigingen willen samenwerking met andere Boekelse partijen tot stand gaan brengen. Om het educatiedoel in stand te houden, wil de Jeugdhobbyclub samenwerking zoeken met Tectown Boekel. De Heemkundekring wil de jeugd betrekken bij de geschiedenis van Boekel. De BLOK wil in samenwerking met de Heemkundekring en het platform 'Inboekel' zich gaan focussen om meer en vaker Boekels nieuws aan te bieden.

Uit de exploitatiebegroting blijkt dat de verenigingen voor de exploitatie van het gebouw rekening houden met een totaal kostenplaatje van € 17.247 in 2022. In dit bedrag is ook de huur opgenomen die de gemeente op basis van het accommodatiebeleid in rekening brengt. Dit huurbedrag bedraagt per 2022 € 6.897.

De verdeling van de exploitatielasten onder de verenigingen is als volgt:

| | <i>Percentage</i> | <i>2019</i> | <i>2020</i> | <i>2021</i> | <i>2022</i> |
|----------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Heemkundekring | 40% | 5.048 | 5.663 | 6.280 | 6.899 |
| Jeugdhobbyclub | 30% | 3.786 | 4.247 | 4.710 | 5.174 |
| BLOK | 30% | 3.786 | 4.247 | 4.710 | 5.174 |

De stichting heeft de bedoeling om de komende jaren op zoek te gaan naar extra inkomsten middels het verhuren van ruimte aan (bij voorkeur) verenigingen en maatschappelijke instellingen.

Afweging accommodatiebeleid

Het college heeft beoordeeld of het initiatief van de huurders-coöperatie past binnen de uitgangspunten van het accommodatiebeleid en eerder genomen besluiten van het college en de gemeenteraad.

In het accommodatiebeleid is vastgesteld dat samenwerking en gedeeld gebruik van accommodaties wordt gestimuleerd. We streven naar multifunctioneel gebruik van accommodaties en clustering van functies. Dit kan bewerkstelligd worden door meerdere functies en gebruikers op één locatie te huisvesten. Hierdoor kunnen kosten gedeeld worden en vindt er meer contact tussen verenigingen onderling plaats.

Als voorbeeld: een schoolgebouw wordt overdag gebruikt voor schoolactiviteiten, in de middag vinden er naschoolse activiteiten plaats, zoals de jeugdhobbyclub, en in de avonden geeft de Volksuniversiteit cursussen aan volwassenen. Hierdoor creëren we een optimale inzet van het maatschappelijk vastgoed en zorgen we er gezamenlijk voor dat het gebruik van accommodaties betaalbaar blijft.

Naast het multifunctioneel gebruik van accommodaties streven we ook naar clustering van functies. Er zijn een aantal voorbeelden in Boekel die de meerwaarde hiervan reeds bewezen hebben. Denk hierbij aan de Sportcomplex De Burcht, Sportpark de Donk en de Perekker waar de natuur-gerelateerde organisaties gevestigd zijn.

In de Puzzel Maatschappelijk vastgoed is deze clustering verder uitgewerkt. Bij Nia Domo gaan we een cultuurcluster realiseren, de kind-gerelateerde activiteiten worden geclusterd in het Kindpark en rondom het Wit-Gele Kruispad wordt een Gezondheidsplein gerealiseerd.

Het college wil vast houden aan de uitgangspunten uit het accommodatiebeleid en de uitwerking daarvan middels clustering van functies. Door huisvesting van de Jeugdhobbyclub in het KindPark en de Heemkundekring in het cultuurcluster van Nia Domo wordt hier op een goede manier invulling aan gegeven.

Financiële afweging

Het accommodatiebeleid en de Puzzel Maatschappelijk Vastgoed zijn opgesteld met als doel om het maatschappelijk vastgoed toekomstbestendig te maken. Hoe kunnen we op een slimme manier de huisvesting voor onze verenigingen voor de komende twintig tot dertig jaar met elkaar regelen.

Voor een groot gedeelte hangt dit af van de betaalbaarheid. Het aantal vierkante meters in combinatie met de bezettingsgraad is hierbij van doorslaggevend belang. Als we met minder vierkante meters hetzelfde kunnen blijven doen komt dat de betaalbaarheid voor zowel de gemeente als de gebruikers ten goede.

Bovenstaande wordt ook bevestigd in de exploitatiebegroting van de huurders-coöperatie voor het gebruik van het Sint Jansgebouw. Op basis van deze berekeningen dragen de huurders gezamenlijk een jaarlijkse exploitatielast van € 17.247. In dit bedrag is ook de huur van € 6.897 opgenomen die de gemeente op basis van het accommodatiebeleid in rekening brengt.

Bij deze berekende huur is nog geen rekening gehouden met de kosten voor het verduurzamen van het gebouw. Met de aankomende verplichting en de gemeentelijke ambitie om het maatschappelijk vastgoed te verduurzamen, betekent dit voor het Sint Jansgebouw een flinke investering. Voor isolatie (gevels, dak, glas) en een energiezuinig warmteopwekking, uitgaande van normbedragen, komen we op een investering van ca. € 410.000.

Conform het accommodatiebeleid moeten we dit bedrag verdisconteren in de huur. Daarmee komen we voor de huurders-coöperatie op een huurverhoging van € 24.805. Hiermee komt het

totale huurbedrag op € 31.702 en de totale exploitatielasten voor het Sint Jansgebouw stijgen naar een bedrag van € 42.052.

Op basis van de gemaakte verdeling per vereniging komen we op de volgende exploitatielasten:

| | |
|----------------------|----------|
| Heemkundekring (40%) | € 16.820 |
| Jeugdhobbyclub (30%) | € 12.616 |
| BLOK (30%) | € 12.616 |

Een fors bedrag waarvan we ons serieus moeten afvragen of het verstandig is om dit bij deze verenigingen in rekening te brengen. Zijn dergelijke exploitatielasten op de lange termijn door de verenigingen op te brengen?

Zeker als we kijken naar de lasten die horen bij de aangeboden alternatieven in de vorm van het KindPark en de Kennedystraat 2. Ter vergelijking: de exploitatiebijdrage van de Jeugdhobbyclub in het KindPark is berekend op een bedrag van circa € 2.800. Op basis van het daadwerkelijk gebruik wordt dit bedrag achteraf vastgesteld. Een verschil van bijna € 10.000 dat jaarlijks door de Jeugdhobbyclub opgebracht moet worden wanneer zij in het Sint Jansgebouw gehuisvest worden.

De huur voor de Heemkundekring op locatie Kennedystraat 2 kunnen we op dit moment nog niet berekenen, maar deze huur zal fors lager liggen dan de exploitatielast in het Sint Jansgebouw.

In bovenstaande berekeningen hebben we nog geen rekening gehouden met de aanpassingen die zeer waarschijnlijk gedaan moeten worden om het gebruiksklaar te maken voor de Jeugdhobbyclub en de BLOK.

Toekomstige huisvesting

Zoals eerder gesteld is er voor zowel de Heemkundekring als de Jeugdhobbyclub een goed alternatief. De Jeugdhobbyclub kan haar intrek nemen in het nieuwe KindPark. De andere gebruikers van het KindPark zijn hier positief over en zien de meerwaarde. Het is een mooie toevoeging aan het KindPark, de lokalen worden beter benut en het biedt kansen tot samenwerking.

Voor de Heemkundekring is de locatie Kennedystraat 2 beschikbaar. Deze locatie is centraal gelegen en makkelijk bereikbaar. Het gebouw moet nog wel aangepast worden. Het college wil hier graag in overleg met de Heemkundekring op een goede manier invulling aan geven.

Dit geeft juist mogelijkheden om de huisvesting passend en toekomstbestendig te maken. Ook aan de buitenzijde van het gebouw kunnen enkele aanpassingen gedaan worden om dit gedeelte visueel beter bij het cultuurcluster Nia Domo te betrekken.

Door de komst van de Heemkundekring, in combinatie met de reeds aanwezige muziek-, dans- en toneelverenigingen, de bibliotheek en de harmonie, ontstaat er in en rondom Nia Domo een volwaardig cultuurcluster. Een cluster dat kansen biedt om de verenigingen niet alleen gebouwend maar ook inhoudelijk met elkaar te verbinden.

Besluit college

Gezien bovenstaande heeft het college besloten om vast te houden aan het eerder genomen besluit van 5 juni 2018 om het Sint Jansgebouw voor een bedrag van € 440.000 k.k. te verkopen aan AdCorporate. Dit besluit is reeds in een gesprek aan de drie verenigingen toegelicht.