

Leden Commissie Sociaal Domein
Gemeente Valkenburg a/d Geul



Vilt, 9 september 2017

Betreft: Bespreknotitie: Gemeenschapshuizen in Valkenburg aan de Geul *Huizen van en voor de
gemeenschap*

Geachte heer, mevrouw,

Met belangstelling hebben wij als bestuur van de Stichting Gemeenschapshuis Cascade kennis genomen van de bespreknotitie ten aanzien van de Gemeenschapshuizen in Valkenburg aan de Geul. We zijn verheugd dat er nu vanuit de gemeente concrete stappen gezet worden ten aanzien van een beleid Gemeenschapshuizen. Maar zeker gezien het feit dat de gemeente ook daadwerkelijk zoekt naar mogelijkheden om de Gemeenschapshuizen te ondersteunen.

Zoals u wellicht bekend is staan wij als bestuur Stichting Gemeenschapshuis Cascade voor een aantal uitdagingen. Hierbij willen wij dan ook als aanvulling op de genoemde bespreknotitie uw attenderen op datgene dat in Vilt speelt en in een vroeg stadium uw aandacht vragen voor hetgeen wij als bestuur reeds hebben en in de toekomst willen ondernemen om het gebouw te behouden voor de toekomst, immers een gemeenschapshuis is een belangrijke pijler voor de leefbaarheid in een kern.

Het stoppen van de afdeling voetbal van SV Vilt is een van die recente ontwikkelingen die aanzienlijke consequenties heeft voor het gemeenschapshuis in Vilt. Daarnaast merken we ook dat de andere verenigingen minder gebruik maken van het gemeenschapshuis en de horeca inkomsten afnemen. Mede door dit soort ontwikkelingen balanceer je wanneer je als stichting een gemeenschapshuis runt in deze tijd, doorlopend op het randje om zowel je doelstellingen als je exploitatieresultaat te halen. Een van onze belangrijkste bestuurstaken is dan ook om een reële blik op de toekomst te hebben en daarop te anticiperen. Een uitdaging voor ons als bestuur.

Rond en nabij Cascade te Vilt speelt ook de door het Kernoverleg Vilt geïnitieerde ontwikkeling van het natuur- en recreatieplan Vilt.

Als bestuur hebben we voorgenoemde ontwikkelingen onderkend en ook al kunnen we de huidige exploitatie nog enkele jaren voortzetten, zijn wij toch naarstig op zoek naar andere exploitatie mogelijkheden.

Deze ontwikkelingen betekenen enerzijds bedreigingen en anderzijds kansen. Als bestuur beschouwen wij de ontwikkelingen van het natuur- en recreatieplan als een uitgelezen kans voor de exploitatie, maar we willen niet blind zijn voor de bedreigingen voor de huidige exploitatie die ligt in het feit dat er een afname van gebruik in de huidige situatie is ontstaan, waardoor de exploitatie voor de komende jaren onder druk komt.

Voor ons als bestuur staat voorop dat wij de centrale doelstellingen van het gemeenschapshuis overeind willen houden. Het gaat erom dat er in Vilt een voorziening blijft voor verenigingen en organisaties. Daarnaast bekijken we om binnen de kaders van onze doelstelling een exploitatiemodel te ontwikkelen wat een gezond bedrijfsresultaat voor de toekomst te weeg kan brengen. Dit kan volgens ons op twee manieren:

1. Een toevoeging van het gebouw door gebruik te maken van de natuurontwikkeling rondom. Er zal dan een combinatie ontstaan van commerciële recreatie horeca in combinatie met een plek voor de verenigingen. Hiervoor is een sluitend exploitatiemodel nodig en een “uitbater”. We spreken dan van Gemeenschapshuis plus. Cascade zal dan ook een functie binnen de natuurontwikkeling gaan krijgen.
2. Indien dit model niet haalbaar blijkt zullen wij als bestuur terugvallen op een model zonder uitbater waarbij de bestaande verenigingen samen met het bestuur en vrijwilligers de exploitatie op zich nemen. De natuurontwikkeling rondom het gebouw zal zijn eigen leven leiden, los van Cascade.

Een zoektocht voor ons als bestuur waarin we gevraagd hebben voor deskundige begeleiding hetgeen naar onze tevredenheid is ondersteund door de gemeente en geboden wordt door Spirato. Het traject heeft een aantal stappen gekend en heeft geleid tot een mooie notitie enerzijds bedoeld is om de situatie met al haar kansen bedreigingen nog eens te schetsen en anderzijds als een “bidboek” voor potentiële kandidaten om mee te denken in de exploitatie.

In samenwerking met Spirato hebben wij de keuze gemaakt om in deze notitie een heldere schets van de huidige situatie, het traject, de analyse en de uitvraag te maken. De punten benoemd in de analyse dienen als leidraad voor een toekomstige exploitant / beheerder om zijn / haar eigen visie en mogelijkheden op los te laten. Daarnaast dienen belangstellenden voor welke vorm van exploitatie dan ook zelf met concrete plannen en inzichten te komen, waarbij de basisvoorwaarden en uitgangspunten gerespecteerd moeten worden. Zowel wij als Spirato hebben ieder afzonderlijk in dit traject aangegeven dat dit bidboek als eerste door de huidige partner opgepakt dient te worden. Partijen vinden exclusiviteit in de beginperiode belangrijk gezien het feit dat de huidige exploitant zeker ideeën zal hebben om in welke vorm dan ook de exploitatie door te zetten. Binnen die exclusiviteit blijven de uitgangspunten van het bestuur helder.

Gezien deze exclusiviteit willen wij op dit moment nog niet de volledige notitie met u delen maar u begrijpt dat dergelijke ontwikkelingen en stappen richting toekomst het een en ander betekent voor ons als bestuur. Het mag duidelijk zijn dat Cascade in de huidige vorm niet voldoet voor de nieuwe, veranderende functie. Om de gewenste structuur van Cascade te bereiken moeten er hoogstwaarschijnlijk intern en extern functionele en esthetische maatregelen getroffen worden. Hiervoor zullen investeringen nodig zijn. Deze investeringen zullen mede opgebracht dienen te worden door de verhuurder zijnde Stichting gemeenschapshuis Cascade. De investeringen zullen uiteindelijk verdisconteerd dienen te worden in de exploitatie en terug te zien zijn in de huurprijs.

De eerder uitgevoerde haalbaarheidsverkenning gaf aan dat er een investeringsnoodzaak zou zijn van rond de € 250.000,- a € 350.000,-. Deze noodzaak was gebaseerd op een volledige verbouwing die als doel gesteld was om te komen tot een nieuwe exploitatievorm. Het is nog maar de vraag of er gekozen dient te worden voor deze richting. Helder mag zijn dat de investeringen geen doel op zich zijn maar niet meer als een middel. Hoe groot dat middel dient te zijn moet blijken. Uiteraard zal de potentiële exploitant hierbij een grote rol spelen. Deze zal zijn ambities aangeven en daar naar willen handelen qua investeringsniveau. Ook zal de potentiële kandidaat voor zichzelf een omzetprognose dienen te maken welke gerelateerd dient te worden aan de investeringen.

Het bestuur van Stichting Gemeenschapshuis Cascade zal ook de mogelijkheden nemen om bronnen tot investeringen aan te boren. Wij zijn in dit kader dan ook zeer verheugd met de naderende subsidieregels structuurversterkende investeringen in gemeenschapsaccommodaties van de Provincie Limburg, d.d. 31 juli 2017 alsmede het voorstel van de gemeente gelden vrij te maken voor de vereiste cofinanciering. Voorgenoemd traject en investeringen om de toekomst van Cascade te garanderen passen ons inziens uitstekend binnen genoemde subsidie. Wij gaan dan ook graag in gesprek met de gemeente ten aanzien van het traject en de investeringsbehoefte.

Gezien voorgaande ontwikkelingen kunt u begrijpen dat wij als bestuur van Stichting Gemeenschapshuis Cascade veel belang hechten aan de ontwikkeling van een beleid Gemeenschapshuizen maar zeker ook aan de ondersteuning in welke vorm dan ook. Wij vragen u dan ook aandacht te hebben voor voorgenoemde en adviseren u dan ook in het belang van de Gemeenschapshuizen en specifiek voor Cascade in Vilt voorgestelde notitie te onderschrijven.

Mocht u vragen en of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit schrijven dan horen wij dat uiteraard graag. Uiteraard willen wij u verder informeren over en meenemen in het traject. Wij gaan graag met u in gesprek.

Met vriendelijke groet,
voorzitter, penningmeester a.i. Stichting Gemeenschapshuis Cascade,



Hellen Van den Bergh-Damen

T. 043-3644634

M. 06-81354501

E. hellen.vandenbergh@ziggo.nl of hellen.vandenbergh@gmail.com