Notitie scenario’s gemeenschapsvoorzieningen Thorn - richtinggevend

Datum: Oktober 2023
Door: Fabian Brinkman | Janneke Rijksen

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding……2
Hoofdstuk 2 Situatieschets drie gemeenschapsaccommodaties Aod Thoear, Koninklijke Harmonie en D’n Ingel .3
2.1 Aod Thoear……3
2.2 De Koninklijke Harmonie Thorn……3
2.3 Café-zaal; D’n Ingel en Harmonie St. Michael van Thorn……4
Hoofdstuk 3 Betrokken partijen……5
3.1 Gemeente……5
3.2 Stichting Torna | Werkgroep Aod Thoear……5
3.3 Koninklijke Harmonie van Thorn | Stichting huisvesting Koninklijke Harmonie van Thorn……6
3.4 Harmonie St. Michael van Thorn | Stichting huisvesting Harmonie st. Michaël van Thorn……6
Hoofdstuk 4 Scenario’s……7
4.1 Scenario 1a……7
4.2 Scenario 1b……8
4.3 Scenario 2……9
Hoofdstuk 5 Financiële paragraaf……10
Bijlagen……10

Hoofdstuk 1 Inleiding

In de kern Thorn liggen meerdere accommodaties met een maatschappelijke gemeenschapsfunctie verspreid over het dorp. Zo biedt Aod Thoear onderdak aan diverse (kleinere) verenigingen zoals de duivenclub, biljart en het kienen, maar er vindt ook gym, line-dance en bijvoorbeeld zingen plaats in het historische pand. Van oudsher staat ‘muziek’ centraal in Thorn. Om die reden heeft de kern niet één, maar liefst twee grote harmonieverenigingen die op (inter-) nationaal niveau muziek maken. De Koninklijke Harmonie van Thorn is gevestigd in de Bogenstraat en heeft daar een verouderde maar iconische accommodatie in eigendom van Stg. Huisvesting Koninklijke Harmonie van Thorn. Harmonie St. Michael van Thorn heeft tevens een eigen accommodatie in eigen beheer en deze accommodatie in eigendom van St. Huisvesting St. Michael wordt café-zaal D’n Ingel genoemd. Deze accommodatie huisvest nog méér verenigingen dan alleen de Harmonie St. Michael van Thorn zoals bijvoorbeeld gym van de seniorenvereniging. In het verleden hebben onder andere toneelvereniging, bridge club, eetpunt GHK Land van Thorn, Stichting Popmuziek en Thorensis hun activiteiten bij D’n Ingel georganiseerd.

In het voormalige gemeentehuis van Thorn is momenteel het ‘cultuurhuis’ gevestigd. Dit pand wordt onder andere gebruikt voor bijvoorbeeld de muziekeducatie van CultuurPerron (hier is sprake van zakelijke verhuur). Omdat dit pand geen eigendom is van de gemeente, en niet uit de rapportage van de VKKL (zie verderop in notitie en bijlage B) blijkt dat dit pand anders benut zou kunnen of moeten worden, houden we dit pand in onderliggende notitie buiten beschouwing.

De drie genoemde accommodaties vervullen alle drie een huisvestingsbehoefte voor maatschappelijke verenigingen. Op dit moment hebben alle drie de accommodaties moeite om de exploitatie rendabel te houden. Onder andere om die reden heeft de eigenaar van Aod Thoear al geruime tijd besloten het pand te willen sluiten en te verkopen per 1 januari 2024.

Doordat er meerdere verenigingen per 1-1-‘24 op straat dreigen te komen is het noodzakelijk een verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden om die verenigingen (elders) te huisvesten. De gemeente ziet daarbij de noodzaak om van drie locaties in de toekomst terug te gaan naar twee locaties, zodat de exploitatie van de twee overgebleven toekomstbestendiger worden.

Onderliggende notitie gaat in op de wensen en behoeften van de diverse stakeholders, en de mogelijke scenario’s die er zijn om niet alleen alle verenigingen te kunnen huisvesten, maar om gelijk aandacht te schenken aan een toekomstbestendige oplossing voor alle betrokken verenigingen.

Hoofdstuk 2 Situatieschets drie gemeenschapsaccommodaties Aod Thoear, Koninklijke Harmonie en D'n Ingel

2.1 Aod Thoear

Restaurant Aod Thoear ligt direct aan het historische centrum van het "Witte Stadje" Thorn. Aod Thoear beschikt over een ruime eigen parkeerplaats. In de afgelopen 40 jaar heeft de uitbater, en tevens eigenaresse, zich gespecialiseerd in het verzorgen van dagtoerisme voor groepen. Het restaurant (tevens grote verenigingszaal) biedt plaats aan ruim 300 personen en is makkelijk toegankelijk voor rolstoelgebruikers. Ondanks het commercieel uitbaten van het restaurant was de exploitatie van het gehele pand niet rendabel.

Al sinds 9 jaar heeft de eigenaresse aangegeven te willen stoppen met de exploitatie. Dit in verband met een onrendabele exploitatie maar tevens door de respectabele leeftijd van de uitbaters.

Het gebouw Aod Thoear omvat verder een zaal geschikt voor verenigingsgebruik en een klein appartement. De zaal heeft de beschikking over een kleine bar die gebruikt wordt ten behoeve van verenigingen. De 'grote' keuken wordt gebruikt voor het commerciële restaurant gedeelte (in buffetvorm). Aod Thoear huisvest wekelijks de volgende verenigingen;

- Biljartclub
- Seniorenvereniging
- Bridgeclub
- Toneelvereniging Applaus
- Duivenclub
- Drumband
- Cultura Café (6x per jaar)
- Senioren evenement (6x per jaar)

Het gemiddeld gebruik is wekelijks zo'n 28-36 verenigingsuur. Sinds de coronatijd lijkt dat te zijn verminderd. De verenigingen geven aan het liefst in Aod Thoear te blijven en géén wensen hebben ten aanzien van modernisering. Zij willen het pand behouden zoals het is. Het gebruikersoverzicht van Aod Thoear is als bijlage A toegevoegd. In 2022 heeft de VKKL een verkenning uitgevoerd naar 5 mogelijke locaties om de verenigingen elders te kunnen huisvesten. Dat rapport is bijgevoegd als bijlage B.

Aod Thoear is een oud monumentaal pand waar, naast verenigingsactiviteiten en horeca uitbating, voorheen ook werd gewoond. Op de begane grond is de keuken en een woonkamer gesitueerd van een appartement welke een aantal slaapkamers en een badkamer heeft op de eerste verdieping. Al deze ruimtes worden op dit moment door de eigenaresse en haar familie gebruikt als opslag (zowel privé opslag als een klein deel voor verenigingen).

Aod Thoear staat momenteel te koop voor € 700.000,-. Dat is het pand in de huidige staat inclusief alle inventaris. De eigenaresse geeft aan dat het dak dringend vernieuwd zou moeten worden. Het is verouderd en niet geïsoleerd. Tevens zouden dan wellicht gelijk zonnepanelen aangelegd kunnen worden om duurzame energie op te wekken. Bij voorkeur verkoopt de eigenaresse het pand aan de gemeente of een nieuwe beheersstichting. Het verenigingsleven gaat haar aan het hart en zij hoopt dat het pand dezelfde functie kan blijven behouden. Ze heeft echter wel aangegeven indien het pand niet verkocht wordt zij zelf het pand wil verbouwen naar drie woningen. Door de gemeente Maasgouw is vorig jaar een principe besluit genomen om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming horeca naar wonen aan de Steegputstraat 2 en 4 te Thorn, dat tot 1 juli 2024 geldig is.

2.2 De Koninklijke Harmonie Thorn

De Koninklijke Harmonie van Thorn (de bokken) is opgericht in 1812 en is gehuisvest sinds 1881 gehuisvest in de zaal aan de Bogenstraat. De stg. Huisvesting Koninklijke Harmonie van Thorn is eigenaar van dit historische gebouw en biedt op de eerste verdieping een grote zaal met podium waar de harmonie, drumband en jeugdopleiding repeteert. Hier is tevens een barfaciliteit aanwezig ten behoeve van de verenigingsactiviteiten. Op de 2e verdieping is er een klein appartementje (niet bewoond), dat voor verenigingsdoeleinden wordt gebruikt. Op de benedenverdieping is er een bestuurskamer, maar het grootste deel van de benedenverdieping wordt extern commercieel verhuurd. Het eigendom van het pand geeft de Koninklijke Harmonie van Thorn zowel een gevoel van zekerheid (eigendom van het onderpand) als een sluitende business case. De verhuur genereert huurinkomsten die worden gebruikt voor het onderhoud van het pand.

De Koninklijke Harmonie van Thorn is nauw verbonden met het sociale leven in het dorp. De Koninklijke Harmonie van Thorn staat er niet onwelwillend tegenover om onder de juiste omstandigheden te verhuizen en deel uit te maken van een multifunctionele accommodatie zoals Aod Thoear zodat ze in verbinding staat met de andere verenigingen en het dorp. Zij zien voor zichzelf zeker een rol weggelegd waarin het verenigingsleven kan floreren, verenigingen gebruik maken van elkaars kennis en kunde en waarin we elkaar uithelpen.

2.3 Café-zaal; D'n Ingel en Harmonie St. Michael van Thorn

Aan de Schoolstraat in Thorn ligt café-zaal D'n Ingel, de thuishaven voor Harmonie St. Michael van Thorn en andere (kleinere) verenigingen. Het café en de zaal zijn in 1994 verworven en ondergebracht in Stichting Huisvesting Harmonie St. Michaël van Thorn. Het stichtingsbestuur en de leden van de vereniging hebben het café en de zaal verbouwd en ingericht tot een plaats waar de diverse orkesten repeteren, bestuur en comités vergaderen en waar de sociale banden worden onderhouden.

Hoofdstuk 3 Betrokken partijen

3.1 Gemeente

De gemeente heeft een maatschappelijk verantwoordelijkheid naar haar inwoners aangaande het faciliteren van verenigingen en maatschappelijke activiteiten. De gemeente heeft hierbij de volgende uitgangspunten gedefinieerd, nog vast te stellen door Raad in december 2023;

- De situatie per kern is leidend voor de besluitvorming (maatwerk).
- Het streven is dat elke kern een gemeenschapsaccommodatie heeft.
- Een gemeenschapsaccommodatie hoeft geen gemeentelijke accommodatie te zijn.
- Een gemeenschapsaccommodatie voldoet aan minimaal één van de volgende functies. Het is een fysieke plek:
  - voor sociaal-culturele activiteiten van verenigingen.
  - waar inwoners van alle leeftijden elkaar (vrijblijvend) kunnen ontmoeten.
  - waar inwoners activiteiten kunnen ontplooien, activiteiten door en voor inwoners.
  - die een mogelijkheid biedt tot een werkplek voor het maatschappelijk middenveld. Denk hierbij aan welzijnsorganisaties, bibliotheekwerk, maatschappelijk werk, woningcorporaties enz..
- Bij de realisatie en inrichting van nieuwe accommodaties, of uitbreiding daarvan, wordt geen rekening gehouden met (grootschalige) incidentele activiteiten.
- Voor incidentele activiteiten is het niet noodzakelijk dat iedere kern hiervoor alle benodigde faciliteiten heeft, maar wordt dit gemeente breed bekeken.
- Bij de afstemming van het aanbod van accommodaties op de behoefte aan verenigings- of gemeenschapsactiviteiten worden ook niet-gemeentelijke-accommodaties betrokken. Denk aan horeca-, verenigings- en particuliere accommodaties.
- De gemeente verstrekt geen exploitatiesubsidie; behoudens voor de bovenlokale accommodaties de Spil en Don Bosco.
- Bij nieuwbouw, uitbreiding en verbouwplannen wordt rekening gehouden met demografische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen.

Met bovenstaande uitgangspunten in ogenschouw nemende, worden diverse scenario's beoordeeld voor een toekomstige ontmoetingsplek voor de kern Thorn. De mogelijkheden worden voorgelegd aan het College van B&W en de Raad om tot een definitief besluit te komen.

3.2 Stichting Torna | Werkgroep Aod Thoear

Stichting Torna heeft zich opgeworpen om samen met de verenigingen (die zijn gehuisvest in Aod Thoear) aan de slag te gaan voor behoud van de accommodatie en dit om te bouwen tot een gemeenschapshuis van en voor het dorp. Zij heeft hiertoe een werkgroep Aod Thoear in het leven geroepen. In november 2022 heeft de werkgroep in samenwerking met de Vereniging Kleine Kernen Limburg (VKKL) een rapportage opgesteld waarin diverse mogelijkheden voor het creëren van één ontmoetingsplek in Thorn zijn verkend.

De werkgroep is van mening dat het bijzondere van Aod Thoear uit het feit bestaat dat de huidige uitbaters iedereen een warm gevoel van welkom geven. In het dorp met een cultuurhistorische geschiedenis van de geiten en de bokken is het hebben van een locatie waarin iedere inwoner van Thorn zich thuis voelt bijzonder te noemen. Ondanks of misschien wel dankzij de twee harmonieën kent Thorn een rijk verenigingsleven. De wens om dit te faciliteren als neutrale ontmoetingsplek, op een locatie die niet gelieerd is aan één van de harmonieën zou enorm waardevol zijn. Of dit het gebouw Aod Thoear moet zijn…. is bespreekbaar.

Het huisvesten van de huidige gebruikers op een andere locatie lijkt minder eenvoudig dan het is. D'n Ingel wordt in de notitie van de VKKL omschreven als een mogelijkheid maar lijkt in hun ogen een letterlijk en figuurlijk koude accommodatie. Dit hangt overigens nadrukkelijk samen met het (niet) hebben van een exploitant. D'n Ingel kan ruimte bieden aan een (groot) gedeelte van de verenigingen van Aod Thoear, maar er kan niet voldaan worden aan alle wensen.

De volledige notitie van de VKKL; "Inventarisatie ontmoetingsplek Thorn
Door VKKL" is als bijlage B bij deze notitie toegevoegd.

3.3 Koninklijke Harmonie van Thorn | Stichting huisvesting Koninklijke Harmonie van Thorn
In de verkenning naar de mogelijkheden voor het huisvesten van verenigingen in één ontmoetingsplek in Thorn hebben (onder andere) met de Koninklijke Harmonie van Thorn (KHT) diverse gesprekken plaats gevonden. Het bestuur van de KHT heeft de ontstane situatie aangegrepen om intern een mogelijke doorkijk te maken naar de toekomst van de vereniging. De KHT heeft een notitie opgesteld waarin zij hun ideeën en voorkeuren verwoorden.

Het voorkeursscenario van de KHT is gebaseerd op de mogelijkheid om eigenaar te worden van Aod Thoear. Voor de aankoop van het pand dienen zij waarschijnlijk hun huidige verenigingslokaal te verkopen. De middelen die hiermee vrijkomen kunnen aangewend worden voor de aankoop van Aod Thoear. Indien dit niet voldoende financiën oplevert is aanvullende steun van de gemeente benodigd. Bijvoorbeeld in de vorm van een schenking of lening aan de KHT.

De voorkeur geniet vervolgens dat het pand door de nieuw op te richten stg. huisvesting (die de eigenaar van het pand wordt) om niet ter beschikking wordt gesteld aan een nieuw op te richten stichting. Deze stichting vertegenwoordigt alle verenigingen en is onafhankelijk. De stichting is ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het pand. Hiervoor brengt zij bij de verenigingen een kostprijs dekkende huur in rekening. De verenigingen huren vervolgens van de stichting. De KHT wordt in dit voorkeursscenario hoofdhuurder waarbij de harde eis is dat vaste repetitiemomenten gegarandeerd zijn en blijven.

De volledige notitie van de KHT; “Standpunt Koninklijke Harmonie van Thorn bij (mogelijke) verhuizing naar Aod Thoear” is als bijlage C bij deze notitie toegevoegd. N.b. een mogelijke koop van of verhuizing naar Aod Thoear moet te allen tijde door de Algemene Ledenvergadering van de KHT goedgekeurd worden.

3.4 Harmonie St. Michael van Thorn | Stichting huisvesting Harmonie st. Michaël van Thorn
Sinds 2015 huisvest D’n Ingel, naast de Harmonie St. Michael van Thorn, op verzoek en onder overeengekomen voorwaarden van de Gemeente Maasgouw de volgende verenigingen: Thorensis, Seniorenvereniging Thorn en toneelvereniging Applaus in hun accommodatie. In de verkenning naar de mogelijkheden om meerdere verenigingen te huisvesten vanuit Aod Thoear in D’n Ingel heeft de beheerstichting aangegeven het grootste deel van de verenigingen te kunnen huisvesten. Voor slechts alleen de biljarters en de duivenclub zullen extra voorzieningen getroffen moeten worden. Een kleine uitbouw kan ruimte creëren voor de biljarters. De duivenclub zou met haar vergaderingen wel in D’n Ingel terecht kunnen, maar voor het in- en uitvliegen van de duiven en opslag van de kooien zal een alternatieve locatie gevonden moeten worden.

Bij D’n Ingel is er onvoldoende parkeergelegenheid om op piekmomenten in de volledige behoefte te kunnen voorzien.

Het bestuur van Stichting Huisvestiging St. Michaël van Thorn denkt in mogelijkheden wat betreft het huisvesten van verenigingen bij D’n Ingel. Alle verenigingen zijn welkom voor het organiseren van activiteiten. Men is bekend met het exploiteren van de accommodatie voor maatschappelijke doeleinden. Zo werkt men met huurovereenkomsten en worden er met verenigingen afspraken gemaakt over de planning en het gebruik van de accommodatie.

Stichting Huisvestiging St. Michaël van Thorn heeft een brief gestuurd als reactie op het rapport dat door VKKL is opgesteld. Zij geven in deze brief aan zich niet te herkennen in de uitspraken die zijn opgenomen in het rapport alsook de onmogelijkheden voor het huisvesten van verenigingen bij D’n Ingel. Zij zien wel degelijk perspectief voor het huisvesten van verenigingen in D’n Ingel en hebben per vereniging de mogelijkheden uitgewerkt. De reactie is opgenomen als bijlage D.

De exploitatie van d’n Ingel staat onder druk. Het cafégedeelte van de accommodatie is bij afwezigheid van een goede pachter slechts geopend tijdens de rendabele verenigingsactiviteiten. Daarbuiten is deze helaas gesloten. Indien D’n Ingel door de gemeente als ontmoetingsruimte wordt bestempeld voor de verenigingen in Thorn, zal er aandacht geschonken moeten worden aan de continuïteit van de horeca uitbating. De extra huurinkomsten door de komst van de nieuwe verenigingen zijn zeer welkom om de accommodatie in stand te kunnen houden.

De volledige brief van de Stichting Huisvesting St. Michaël van Thorn; “Betreft: Rapportage Inventarisatie ontmoetingsplek Thorn door VKKL Versie v5” is als bijlage D bij deze notitie toegevoegd.

Hoofdstuk 4 Scenario's

Gedurende het proces zijn er meerdere scenario's besproken en verkend. Voor de zomer van 2023 zijn er drie scenario's besproken met alle betrokken partijen zoals hierboven benoemd;

1. Aod Thoear als gemeenschapsaccommodatie met een stichting die verantwoordelijk is voor de exploitatie en het beheer
2. Aod Thoear als gemeenschapsaccommodatie en stichting huisvesting Koninklijke Harmonie van Thorn die verantwoordelijkheid is voor de exploitatie en het beheer
3. D'n Ingel als gemeenschapsaccommodatie en stichting huisvesting St. Michael van Thorn die verantwoordelijk is voor de exploitatie en het beheer

Omdat zowel scenario 1 als scenario 2 het kopen van Aod Thoear betreft, zullen we in de verdere uitwerking van de scenario's spreken over 1a en 1b.

1a. Aod Thoear als gemeenschapsaccommodatie met een stichting die verantwoordelijk is voor de exploitatie en het beheer. In dit scenario wordt Aod Thoear gekocht door de beheersstichting met financiële hulp van de gemeente.
1b. Aod Thoear als gemeenschapsaccommodatie en stichting huisvesting KHT die verantwoordelijkheid is voor de exploitatie en het beheer. In dit scenario wordt Aod Thoear gekocht door stichting huisvesting KHT en indien nodig met financiële hulp van de gemeente.
2. D'n Ingel als gemeenschapsaccommodatie met stichting Huisvesting St. Michael van Thorn als eigenaar/beheerder.

4.1 Scenario 1a

Aod Thoear als gemeenschapsaccommodatie met een stichting die verantwoordelijk is voor de exploitatie en het beheer. In dit scenario wordt Aod Thoear gekocht door de beheersstichting met behulp van de gemeente.

Voordelen

- Behoud gezichtsbepalend monumentaal pand als gemeenschapsaccommodatie
- Behoud van een onafhankelijke ontmoetingsplek voor iedereen
- Behoud van faciliteiten en ruimte voor de bestaande verenigingen in Aod Thoear
- Voldoen aan de wens van huidige eigenaresse en verkoopster van het pand
- Voorkeurscenario van Stichting Torna en verenigingen die gehuisvest zijn in Aod Thoear; onafhankelijke ontmoetingsplek én behoud van stukje historie
- Werkgroep Stichting Torna kartrekker voor oprichten beheersstichting én invullen bestuursfuncties
- Minder druk op de parkeergelegenheid op openbare plekken in Thorn
- Doordat de harmonieën hun eigen pand behouden blijven de tijden op vrijdagavond en zondagochtend beschikbaar voor de overige verenigingen voor het organiseren van activiteiten.
- De beschikbaarheid van een kermisterrein op het parkeerterrein van Aod Thoear blijft voor Thorn voorhanden.

  Note; De Koninklijke Harmonie van Thorn is in dit scenario eventueel bereidt om hoofdhuurder te worden van de beheersstichting. Dit scenario heeft het minst hun voorkeur omdat zij in dit geval afhankelijk zijn van de verhuurder. Toch zijn ze bereid om in dit scenario hoofdhuurder te worden, mits er juridisch voldoende zekerheden geboden kunnen worden. Zij zullen in dit geval echter niet bereid zijn om financieel in het pand te investeren.

Nadelen

- Er blijven drie (gezamenlijk onrendabele) gemeenschapsvoorzieningen in stand binnen de kern Thorn
- Investering koop Aod Thoear ca. € 700.000 incl. inventaris
- Investering nieuw dak én verduurzaming ca. € 300.000
- Huidige exploitatie niet rendabel, commerciële inkomsten noodzakelijk
  Wens/ optioneel; upgraden en moderniseren van woning ten behoeve van commerciële verhuur. Tevens

direct bouwkundige aanpassing aan benedenverdieping i.v.m. opslag, verkleinen commerciële horeca en inventaris. Grove raming geschat op additionele investering benodigd van circa € 500.000

- Eigendom situatie via beheersstichting of gemeente als eigenaar niet wenselijk
- Koninklijke Harmonie van Thorn blijft op huidige locatie met bestaande uitdagingen in exploitatie (zie 'note' voor alternatief)
- De exploitatie van Café-zaal D'n Ingel blijft zoals deze nu is
- In de toekomst mogelijk een overcapaciteit van voorzieningen ten opzichte van de benodigde capaciteit voor het verenigingsleven

4.2 Scenario 1b

Aod Thoear als gemeenschapsaccommodatie en stichting huisvesting KHT die verantwoordelijkheid is voor de exploitatie en het beheer. In dit scenario wordt Aod Thoear gekocht door de KHT met als voorwaarde financiële hulp van de gemeente

Voordelen

- Behoud gezichtsbepalend monumentaal pand als gemeenschapsaccommodatie
- Van drie gemeenschapsvoorzieningen terug naar twee binnen de kern Thorn
- Behoud van faciliteiten en ruimte voor de bestaande verenigingen in Aod Thoear
- Voldoen aan de wens van huidige eigenaresse en verkoopster van het pand
- Voorkeurscenario van Stichting Torna; ontmoetingsplek voor huidige en nieuwe verenigingen én behoud van stukje historie. (Met de komst van de KHT naar Aod Thoear is de gewenste 'onafhankelijkheid' ten opzichte van de huidige situatie minder)
- Voorkeursscenario van de KHT; nieuwe eigenaar van het pand wordt een nieuw op te richten beheersstichting (met financieringsregeling, eigen inbreng uit verkoop huidige pand en wellicht bijdrage gemeente)
- De werkgroep van St. Torna kan als gesprekspartner en sparringpartner fungeren
- Verbeterde exploitatie door komst van KHT in Aod Thoear
- De beschikbaarheid van een kermisterrein op het parkeerterrein van Aod Thoear blijft voor Thorn voorhanden.

Nadelen

- Investering koop Aod Thoear ca. € 700.000 incl. inventaris
- Investering nieuw dak én verduurzaming ca. € 300.000
- Huidige exploitatie niet rendabel, commerciële inkomsten noodzakelijk
  Wens; upgraden en moderniseren van woning ten behoeve van commerciële verhuur. Tevens direct mogelijk bouwkundige aanpassing aan benedenverdieping i.v.m. opslag, verkleinen commerciële horeca en inventaris.
  Grove raming geschat op additionele investering benodigd van circa € 500.000
- De exploitatie van Café-zaal D'n Ingel blijft zoals deze nu is
- De KHT dient haar huidige pand te verkopen om koop van Aod Thoear mogelijk te maken
- De KHT heeft waarschijnlijk aanvullende financiering nodig van de gemeente in de vorm van een lening en/of een schenking
- KHT stelt als harde eis dat er op vaste momenten gerepeteerd kan worden. Dit doet afbreuk aan de onafhankelijke ontmoetingsplek. Voor de huidige verenigingen vervallen hiermee momenten waarop zij momenteel gewend zijn om gebruik te maken van Aod Thoear. (Doch is dit afhankelijk van de nieuwe indeling van het pand, waarbij er mogelijkheden zijn voor simultaan gebruik).

- Investering in oplossing van knelpunten accommodatie D'n Ingel ca. €100.000.

Optioneel

Indien scenario 1B als voorkeurscenario van de Raad verder uitgewerkt dient te worden, zal ook rekening gehouden moeten worden met de toekomstbestendigheid van café-zaal D'n Ingel en Koninklijke Harmonie St. Michael van Thorn in haar huidige accommodatie. Het is een logische gedachte dat in dit scenario tevens gekeken wordt naar het aanpakken van de grootste knelpunten bij D'n Ingel op de huidige locatie.

4.3 Scenario 2
D'n Ingel als gemeenschapsaccommodatie met stichting Huisvesting St. Michael van Thorn als eigenaar/beheerder

Voordelen
- Van drie gemeenschapsvoorzieningen terug naar twee binnen de kern Thorn. Met aangepaste programmering, ruimte én faciliteiten voor alle verenigingen (met uitzondering van de duivenclub)
- Verbeterde exploitatie voor café-zaal D'n Ingel; toekomstbestendiger
- Koop van Aod Thoear door gemeente niet nodig

Nadelen
- De KHT blijft op haar huidige locatie met minder mogelijkheden voor ontwikkelingen in de toekomst
- Met de huidige ruimtes en voorzieningen is er geen geschikte plek voor de biljartclub en de duivenclub
- Bij D'n Ingel is er onvoldoende parkeergelegenheid om op piekmomenten in de volledige behoefte te kunnen voorzien.
- Investering in een kleine uitbouw is wenselijk t.b.v. de biljartclub- en bijvoorbeeld opslag schutterij ca. €100.000 - €300.000
- Investering in oplossing van knelpunten huidige accommodatie KHT ca. €100.000

Optioneel

Indien scenario 2 als voorkeurscenario van de Raad verder uitgewerkt dient te worden, zal ook rekening gehouden moeten worden met de toekomstbestendigheid van de Koninklijke Harmonie van Thorn in haar huidige accommodatie.

Het is een logische gedachte dat in dit scenario tevens gekeken wordt naar het aanpakken van de grootste knelpunten voor de KHT op de huidige locatie. Het plaatsten van een lift en/of het creëren van extra opslag is bijvoorbeeld al jaren een noodzakelijkheid.

(Ter informatie; de duivenclub heeft te kennen gegeven (september 2023) interesse te hebben in huisvesting op een andere locatie)

Hoofdstuk 5 Financiële paragraaf

De hierboven geschetste scenario's brengen de volgende benodigde investeringen met zich mee;

Scenario's	Koop Aod Thoear	Noodzakelijke Investering	Wenselijke investering	Totaal
1A	€700.000	€300.000 (dakrenovatie)	€0-500.000	€1.000.000-1.500.000
1B	€700.000	€300.000 (dakrenovatie Aod Thoear) Optioneel €100.000 D'n Ingel (isolatie)	€0-500.000	€1.100.000-€1.600.000 (minus de eigen inbreng uit de verkoop van het huidige pand van de KHT)
2	€0	€100.000-300.000 D'n Ingel (opslag, uitbreiding en isolatie) Optioneel €100.000 KHT (lift)		€200.000-400.000

De genoemde bedragen in de tabel zijn grove ramingen om een beeld te schetsen. Er liggen geen uitgewerkte begrotingen of offertes aan ten grondslag (m.u.v. de raming van renovatie dak Aod Thoear). Indien een voorkeursscenario door het College en de Raad wordt aangewezen dan dient hier nog een verdiepingsslag op plaats te vinden.

n.b. De Koninklijke Harmonie van Thorn heeft aangegeven bereidt te zijn om de opbrengst van de verkoop van hun huidige accommodatie te willen investeren in Aod Thoear bij scenario 1b. Op het moment van schrijven is deze mogelijke opbrengst nog niet bekend.

Bijlagen

Bijlage A; Activiteitenoverzicht Aod Thoear
Bijlage B; Rapportage Inventarisatie ontmoetingsplek Thorn door VKKL maart 2022
Bijlage C; Standpunt Koninklijke Harmonie van Thorn bij (mogelijke) verhuizing naar 'Oad Thoear' sept. 2023
Bijlage D; Brief "Betreft: Rapportage Inventarisatie ontmoetingsplek Thorn door VKKL Versie v5"