# RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

Gemeente Soest

**Portefeuillehouder:**
Liesa van Aalst-Veldman

**Zaaknummer:**
336337

**Onderwerp:**
Sociaal Cultureel Centrum Soesterberg

**Voorgesteld raadsbesluit**

1. In te stemmen met de ontwikkeling en realisatie van een sociaal-cultureel centrum in Soesterberg op de begane grond (de plint) van het gebouw Den Bergh aan het Den Berghplein.
2. In te stemmen om een krediet van € 1.450.000 beschikbaar te stellen voor de afbouw en de inrichting van de benedenverdieping in de plint van het Den Berghplein.

**Samenvatting**

De raad wordt gevraagd om in te stemmen met het voorstel om een sociaal cultureel centrum Soesterberg in de plint van het Den Berghplein te realiseren en een krediet voor de afbouw en inrichting van het gebouw beschikbaar te stellen.

**Aanleiding**

Soesterberg groeit. Het groeiend aantal inwoners van Soesterberg vraagt erom dat het aanbod van voorzieningen meegroeit. Van inwoners horen we dat ze behoefte hebben aan een warm hart in het dorp. Waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en deel kunnen nemen aan activiteiten.
Wij willen de inwoners graag voorzien in deze behoefte en er is al een lange weg afgelegd om dit voor elkaar te krijgen. Zo is er sinds het sluiten van het oude dorpshuis een visie opgesteld in 2011 in samenwerking met een tal van organisaties uit het dorp. Ook zijn er verschillende onderzoeken gedaan en gesprekken gevoerd met de Soesterbergse samenleving.
Nu is het moment gekomen om de volgende stap te zetten in dit proces om een sociaal culturele voorziening te realiseren. In dit voorstel wordt een haalbaar en samenhangend geheel van locatie, programmering en organisatiestructuur aangeboden. De structuur is solide genoeg dat in 2024 het nieuwe centrum gerealiseerd is, en biedt daarnaast voldoende ruimte voor inbreng van inwoners en organisaties uit Soesterberg.
Om dit voor elkaar te krijgen hebben de partners Stichting Samen voor Soesterberg, Stichting De Linde, SWOS en Balans en Kunstenhuis Idea de handen ineengeslagen. Bovengenoemde partners hebben een projectgroep gevormd onder het voorzitterschap van Kunstenhuis Idea. Het voorstel voor de realisatie van de sociale culturele voorziening is door deze partners uit het dorp voorbereid in afstemming met de gemeente. Vanuit de projectgroep is - op verzoek van de gemeente Soest - een opdracht verstrekt aan Bureau Middenin om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een sociaal cultureel centrum. Het haalbaarheidsonderzoek is als bijlage bij dit voorstel gevoegd, zie bijlage 1. Er is tijdens het onderzoek gekeken naar het aanbod van activiteiten, welke vierkante meters daarvoor nodig zijn en welke locatie in Soesterberg hierbij past. In het onderzoek is ook een bijlage toegevoegd over het beoogde programma. Dit is een concept programma, dat voldoende basis biedt om te starten en tegelijk nog voldoende ruimte biedt voor activiteiten van inwoners of andere organisaties.
In 2015 is een rekenkameronderzoek gedaan naar een sociaal culturele voorziening in Soesterberg getiteld “Besluitvorming onder de loep”. Hierin is aangegeven dat het participatietraject zorgvuldig was verlopen, maar dat er door gebrek aan een businesscase - met daarin programmering en organisatiestructuur - er te eenzijdig gefocust was op een locatie. Daarnaast is aangegeven dat er een risicoanalyse ontbreekt. Deze aanbevelingen hebben we opgevolgd. In het bijgevoegde haalbaarheidsonderzoek wordt naast een concept programmering ook een organisatiestructuur geschetst.

**Beoogd resultaat**

Het realiseren van een voorziening in Soesterberg, op één plek, waar zowel de huidige samenwerkingspartners als ook derden - met ondersteuning van Samen voor Soesterberg - om sociaal culturele activiteiten te ontplooien.

**Argumenten**

*1. De ontwikkeling en realisatie van een sociaal-cultureel centrum in Soesterberg*.

Hieronder lichten we toe 'waarom' en 'waar' ons inziens deze voorziening zou moeten komen.

*1.1 Soesterberg heeft behoefte aan een sociaal culturele voorziening op één plek*

Dit bleek uit de participatie rondom de visie voor een sociaal-culturele voorziening uit 2011 die in breed overleg met tal van organisaties tot stand is gekomen. Ook heeft Stichting Samen voor Soesterberg onderzoek gedaan naar de behoefte aan sociaal culturele activiteiten in het dorp. Uit dit onderzoek kwam onder meer naar voren dat in Soesterberg behoefte is aan één locatie waar sociaal culturele voorzieningen samen komen.

*1.2 Verschillende organisaties en doelgroepen komen met elkaar in aanraking*

Op deze locatie is gezamenlijke huisvesting en programmering mogelijk van (de activiteiten van) de samenwerkingspartners Stichting De Linde, Balans, SWOS en Kunstenhuis Idea, alsmede activiteiten van derden (waaronder particuliere initiatieven). Stichting Samen voor Soesterberg zal geen activiteiten in het centrum organiseren en brengt daarom ook geen huisvestingsbudget in. Samen voor Soesterberg ondersteunt (particuliere) initiatieven in de vorm van financiële bijdragen en/of inzet van haar netwerk.

Het doel om de activiteiten van de organisaties onder één dak onder te brengen is dat er ruimte is voor ontmoeting tussen verschillende (doel)groepen en er kruisbestuiving tussen organisaties en inwoners kan plaatsvinden, die ook weer nieuwe activiteiten tot gevolg zou kunnen hebben.

*1.3 Huidige huisvesting van twee organisaties is niet toekomstbestendig*

Het is onzeker of KunstenHuis Idea op de huidige locatie in Soesterberg de bibliotheekwerkzaamheden kan blijven uitvoeren. De Carolusschool zal binnenkort het totale gebouw nodig hebben, waardoor de bibliotheek een nieuwe plek moet vinden. Het schoolbestuur heeft voor opname op het programma en overzicht 2023 de tijdelijke uitbreiding van de Carolusschool inmiddels aangevraagd.

Daarnaast zijn er plannen met de locatie Vredekerk waar Balans cursussen en activiteiten aanbiedt. Ook is het onzeker wat er gaat gebeuren met de locatie de Drie Eiken, waar SWOS momenteel activiteiten aanbiedt.

*1.4 De plint van het Den Berghplein is de meest geschikte locatie*

De gemeente en de projectgroep hebben verschillende opties voor een locatie voor een sociaal-cultureel centrum bekeken. Daarbij is gekeken naar zowel nieuwbouw als huren in bestaande bouw (zie bijlage 2). Nieuwbouw van een locatie is overwogen, maar dit is niet haalbaar gebleken, omdat er geen geschikte locatie voorhanden is. Ofwel omdat het bestemmingsplan nieuwbouw nu niet toelaat, ofwel omdat er bijv. niet voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Op basis van al de verzamelde informatie is het voorstel om te gaan huren in bestaande bouw. De keuze is daarbij gevallen - met unanieme instemming van de projectgroep - op de plint van het Den Berghplein. Dit omdat de plint de volgende pluspunten heeft:

- Het is een locatie die ligt in het hart van Soesterberg: dicht bij de winkels. Hierdoor zal de voorziening snel bekendheid verwerven;
- Het is een locatie op de begane grond waardoor inwoners die beperkt zijn in hun mobiliteit ook gebruik kunnen maken van de voorziening;
- Het heeft een maatschappelijke bestemming.
- Het is een zichtlocatie, hetgeen aantrekkingskracht heeft op voorbijgangers (dat maakt nieuwsgierig);
- De locatie is makkelijk bereikbaar per fiets en te voet. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving.

*2. Het krediet is nodig om de locatie gebruiksklaar te maken voor de beoogde activiteiten.*
De plint van het Den Berghplein wordt casco opgeleverd. De partners hebben een projectbegroting opgesteld wat er nodig is om het gebouw gebruiksklaar te maken voor het beoogde programma. Conform de financiële verordening leggen we de vraag voor het beschikbaar stellen van het krediet ter besluitvorming voor aan de raad.

**Kanttekeningen**
*1.1 Het mede huisvesten van het consultatiebureau in de plint bleek helaas niet mogelijk*
Bij de start van de verkenning voor het realiseren van een sociaal cultureel centrum in Soesterberg is de GGD ook betrokken geweest. De GGD regio Utrecht al langere tijd nieuwe ruimte voor het consultatiebureau in Soesterberg. Het mede huisvesten van het consultatiebureau in de plint bleek helaas niet mogelijk. GGD regio Utrecht wil unieke, voor het consultatiebureau ingerichte ruimten die niet multifunctioneel inzetbaar zijn. Dit bleek niet in te passen in de beschikbare ruimten in de plint. Daarom is besloten om het consultatiebureau niet verder mee te nemen in het haalbaarheidsonderzoek en wordt hiervoor apart naar een ruimte gezocht. Bovengenoemde ontwikkelingen zijn meegenomen in de gesprekken over een locatiekeuze.
*1.2 Huren verdient de voorkeur boven kopen*
Er is overwogen om eventueel de plint aan het Den Berghplein te kopen, maar er wordt voorgesteld om de locatie te huren vanwege het accommodatiebeleid, het Didam-arrest en de snelheid van realisatie.
*1.3 Er blijven ook op andere locaties in het dorp sociaal culturele activiteiten plaatsvinden.*
Met dit voorstel willen we een plek creëren waar het samenkomen van verschillende doelgroepen en samenwerking met organisaties wordt versterkt. Maar er blijven activiteiten op andere plekken mogelijk als daar behoefte voor is.
De volgende risico's worden onderkend met bijbehorende beheersmaatregelen:
*1.4 Een samenwerkingspartner kan (om wat voor reden dan ook) stoppen met de samenwerking*.
Dit heeft impact op het financiële en organisatorische plaatje van het haalbaarheidsonderzoek dat nu voorligt. Dit risico is besproken met de

samenwerkingspartners, en de intentie is uitgesproken dat de andere partners dit dan samen zullen oplossen. Deze intentie wordt verder uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst die de partijen met elkaar overeenkomen.

*1.5 De hoofdhuurder voldoet niet aan zijn financiële verplichtingen om de huur- en beheerkosten te dragen*

Het college wil bij een positief raadsbesluit de hoofdhuurder vanaf 2023 structureel een jaarlijkse subsidie verstrekken ter dekking van de huur- en beheerkosten tenminste voor de duur van de aangegane huurverplichting door huidige en eventuele toekomstige hoofdhuurder. Met deze subsidie zorgen we ervoor dat huur en beheer van de nieuwe sociaal culturele voorziening geborgd zijn. Deze subsidie is een aanvulling op de bestaande subsidies gekoppeld aan het organiseren van activiteiten.

*1.6 Gesubsidieerde horeca kan concurreren met commerciële horeca*

In de intentieovereenkomst van de samenwerkende partijen, die later wordt uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst, is nadrukkelijk vastgelegd dat de horeca uitsluitend een ondersteunende functie mag hebben bij de sociaal-culturele activiteiten die worden georganiseerd. Dit is vergelijkbaar met andere sociaal-culturele ontmoetingscentra in onze gemeente (zoals Artishock en De Klarinet). Daarmee is de concurrentie voor commerciële horeca nihil.

*1.7 Er is onduidelijkheid over de openingstijden en mogelijkheden om alcohol te schenken in het nieuwe centrum*

In de APV worden paracommerciële rechtspersonen gereguleerd. Deze artikelen zijn ook van toepassing op dit centrum. Waar deze artikelen om een verduidelijking vragen, zal het college de raad een voorstel doen om dit voor de nieuwe sociaal-culturele voorziening in Soesterberg nader te concretiseren aansluitend bij de regelgeving voor vergelijkbare organisaties in onze gemeente.

*1.8 Het gebruik van het nieuwe centrum blijft achter bij de verwachtingen*

In de intentie- en samenwerkingsovereenkomst van de samenwerkende partners worden afspraken gemaakt hoe de partners (samen met anderen uit het dorp die iets willen organiseren) een programma aanbieden aan de bewoners van Soesterberg. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over evaluatiemomenten met het gemeentebestuur. Op die manier kunnen we vinger aan de pols houden en bijsturen als dat nodig is.

**Kosten, baten, dekking**

**Kosten**

De plint zal geschikt gemaakt moeten worden voordat deze in gebruik kan worden genomen. Voor de afbouw en de inrichting van de plint van het Den Berghplein is een eenmalige investering nodig van € 1.450.000 inclusief btw.

De structurele jaarlijkse kosten voor de realisatie van het sociaal cultureel centrum Soesterberg worden vanaf 2024 jaarlijks begroot op € 315.000 (€ 63.000 aan kapitaallasten, voortvloeiende uit de eenmalige investering , € 120.000 aan huurlasten en € 132.000 aan lasten voor beheer en de

exploitatie van het gebouw).
Daarnaast is een budget benodigd voor incidentele kosten voor 2023 (kosten tot aan de opening) en 2024/2025 (aanloopkosten tot aan 100% van beoogde activiteiten plaatsvinden in de plint). Hiervoor wordt in opdracht van Stichting De Linde door Bureau Middenin ter onderbouwing separaat een begroting opgesteld.

**Baten**
N.v.t.

**Dekking**
In de begroting 2023-2026 is vanaf 2023 een structureel budget geraamd van € 180.000 voor de realisatie van een sociaal-cultureel centrum. Daarnaast is een budget beschikbaar van € 135.000 voor de subsidiëring van de huisvestingslasten voor de huidige locaties. Daarmee zijn de lasten ad € 315.000 structureel gedekt.
De incidenteel in 2023 vrijvallende middelen worden aangewend voor de dekking van incidentele kosten (voor de periode tot de opening en voor de aanloopkosten).

**Aanpak**
- Om de locatie te kunnen huren heeft de projectgroep één van de vijf partners naar voren geschoven als hoofdhuurder van de plint aan het Den Berghplein. Dit is Stichting De Linde. Stichting Samen voor Soesterberg heeft geen actieve rol vanaf de realisatie. Achter de schermen blijft zij een verbindende rol houden.
- Stichting De Linde, Balans, SWOS en Kunstenhuis Idea hebben een intentieovereenkomst getekend waarin hun intenties met betrekking tot (verdere) samenwerking en de verdere ontwikkeling en realisatie van het sociaal cultureel centrum zijn uitgeschreven. De intenties over de samenwerking worden uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast hebben zij voor de afbouw en inrichting van de locatie een plan van aanpak, een projectplanning en een projectbegroting uitgewerkt.
- Zodra de raad groen licht geeft voor de investering in de locatie, gaan het college en partners die het centrum gaan beheren in gesprek met andere organisaties en inwoners uit het dorp. Doel is om samen te kijken wat er naast het basisprogramma nog meer mogelijk is en hoe ook andere organisaties het nieuwe centrum kunnen gebruiken als thuis- of uitvalsbasis.
- De beoogde planning is dat het centrum 1 mei 2024 van start kan gaan.

**Communicatie**
Na een positief besluit door het college zal er een persbericht worden verstuurd. Hierin wordt het besluit beschreven, hoe het proces verder zal verlopen en wanneer de sociaal culturele voorziening van start gaat.

**(Uitkomsten) advies en inspraak**

- De visie uit 2011 die in breed overleg met tal van organisaties tot stand is gekomen. Dit is één van de bouwstenen waarop de projectleider en de partners konden voortbouwen.
- Een participatiebijeenkomst in januari 2020 over de behoefte aan sociaal-culturele activiteiten, waarvoor een breed scala aan Soesterbergse organisaties is uitgenodigd. Denk hierbij aan Kunstenhuis Idea, GGD, Stichting Samen voor Soesterberg, Stichting Balans, Bink kinderopvang, SWOS, Vredekerk, O.N.S., Stichting de Linde, Stichting Dorpshuis en het Cultuurplatform.
- Een enquête uit 2021 uitgevoerd door MBO Amersfoort studenten in opdracht van (en via de website van) de stichting Samen voor Soesterberg. Hierdoor hebben 218 inwoners van Soesterberg (waarvan 42% in de leeftijdscategorie 35 - 49 jaar) hun wensen en voorkeuren aangegeven ten aanzien van sociaal culturele activiteiten in het dorp. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat in Soesterberg behoefte is aan één locatie waar sociaal culturele voorzieningen samen komen.

**Wettelijke grondslag en/of kader:**
Integraal Accommodatiebeleid

**Beleidsevaluatie**
Evaluatie van de activiteiten die worden ontplooid vindt plaats via de subsidievoorwaarden die voor de verschillende partners gelden, inclusief Stichting De Linde.

**Referendum**
N.v.t.

**Ondertekening**

Soest, 23-02-2023

Burgemeester en wethouders van Soest,

| | |
|---|---|
| De secretaris, | de burgemeester |
| Leontine Vermond | Rob Metz |