

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	29 oktober 2020
Agendapunt:	8
Onderwerp:	Vervolg keuze scenario voor toekomst DNI Vaststellen 23 ^e begrotingswijziging 2020
Portefeuillehouder:	Rein van Moorselaar

Heesch, 22 september 2020

Inleiding

Inmiddels is het al meer dan vier jaar geleden dat op initiatief van Stichting De Pas het samenwerkingstraject De Nieuwe Instelling is gestart. Aanleiding hiervoor waren in die tijd de structurele exploitatieproblemen van de Pas en De Eijnderic.

De grondgedachte was dat door integratie van diensten en een samenwerking tussen Stichting De Pas, De Eijnderic en de Bibliotheek binnen een nieuwe multifunctionele accommodatie de inwoners van Heesch een inclusief, passend en boeiend geheel aan sociaal, cultureel en educatieve diensten kan worden geboden vanuit een financieel gezonde en toekomstbestendige organisatie. Een modern gemeenschapshuis, de huiskamer van Heesch, waar plaats is voor jong en oud en allerlei verenigingen om te ontmoeten, creatief te uiten, te ontwikkelen of te zorgen voor elkaar.

Het college heeft de raad middels een raadsvoorstel in de raadsvergadering van 25 juni 2020 verzocht om een keuze te maken uit vier scenario's en de keuze mee te geven aan DNI als kader voor de verdere uitwerking van de toekomst van DNI.

De commissie MZ was van mening dat het raadsvoorstel op dat moment nog niet voor besluitvorming vatbaar was en heeft de raad geadviseerd het agendapunt niet te behandelen. De argumenten hiervoor hebben zij verwoord in het raadsbesluit, deze is als bijlage 1 bijgevoegd. Belangrijkste redenen zijn het ontbreken van de beoordeling van Scenario 2, de gehele onderbouwing van scenario 3 en de vraag of het verlenen van een commerciële horecavergunning niet in strijd is met de Wet Markt en Overheid en staatssteunregels.

In maart 2020 hebben De Pas en De Eijnderic gezamenlijk de eerste versie van een nieuwe businesscase (BC) inclusief meerjarenbegroting aangeboden aan het college. Deze businesscase vormt de basis van scenario 1 (zie bijlage 2 en 3).

De commissie MZ heeft de haalbaarheid van deze businesscase besproken tijdens een Webinar op 15 april. Algemene indruk van deze bijeenkomst was dat de BC een te hoog ambitieniveau heeft, dit moet omlaag. Het betreft:

- financieel: zowel het investeringsbedrag voor de gehele verbouwing als de kosten voor de exploitatie moeten omlaag;
- inhoudelijk:
 - DNI moet van een bovenlokale naar een lokale functie: 'de huiskamer van Heesch';
 - Van professionele theaterfunctie naar podiumfunctie;
 - Van cultureel centrum naar multifunctionele accommodatie / gemeenschapshuis – doel is het faciliteren van activiteiten en zorgdragen voor kruisbestuiving tussen de diverse activiteiten.



Als reactie hierop hebben we van het bestuur van DNI in mei 2020 een nieuwe versie van de businesscase ontvangen, variant B genaamd. Deze variant is de basis van scenario 2 (zie bijlage 4 en 5). In deze variant heeft het bestuur een aantal wensen van de commissieleden verwerkt, zo heeft deze versie geen professionele theaterprogrammering en het investeringsbedrag is verlaagd.

Na de raadsvergadering hebben we het bestuur van DNI verzocht om gezamenlijk met de ambtelijke organisatie de opdracht van de raad verder uit te werken en invulling te geven aan scenario 3. Het bestuur van DNI was echter nog steeds van mening dat alleen scenario 1 en 2 toekomstbestendige en levensvatbare scenario's zijn. Daarom hebben zij aangegeven niet mee te willen werken met het maken van een onderbouwing van scenario 3. De uitwerking is verder ambtelijk opgepakt. Het resultaat is een nieuwe (beknopte) businesscase (bijlage 6), de bijbehorende huisvestingsstudie met investeringsbegroting (bijlage 7) en een advies over de exploitatiebegroting (bijlage 8).

Om de standpunten van de Raad nogmaals helder te krijgen en voldoende informatie te hebben om in oktober de keuze opnieuw voor te leggen aan de raad, heeft op 29 juni een besloten werkbijeenkomst plaatsgevonden over DNI, waarin uitgangspunten zijn geformuleerd op diverse thema's. Een kort verslag is bijgevoegd als bijlage 9. Enkele belangrijke conclusies zijn:

- ✓ Alle partijen zijn het eens met het uitgangspunt: De Pas, De Eijnderic en de Bibliotheek kunnen de inwoners van Heesch binnen een nieuwe multifunctionele accommodatie een inclusief, passend en boeiend geheel aan sociaal culturele en educatieve diensten bieden, vanuit een financieel gezonde en toekomstbestendige organisatie. Nadruk wordt gelegd op de 'huiskamer van Heesch', het haal- en brengeffect, kruisbestuiving tussen functies/organisaties en multifunctioneel, met aandacht voor het aantal fte's en de financiën.
- ✓ Een lokale podiumfunctie is voldoende, een professionele theaterprogrammering is niet nodig. Iedereen pleit voor behoud van de (theater-)zaal, verbouwen hoeft niet.
- ✓ Partijen zijn over het algemeen akkoord met een mix van paracommercieel en commercieel, mits het kan binnen de wet- en regelgeving en de lokale horeca-ondernemers akkoord zijn. De aankoop van het pand op 31 augustus 2020 kan wel een rol spelen in de afweging van de horeca-variant.
- ✓ Voor wat betreft de hoogte van het investeringsbedrag is een onderbouwing essentieel, de investeringskosten moeten het mogelijk maken de uitgangspunten van DNI te realiseren.
- ✓ De meeste partijen zijn voor vermindering en/of afbouw van de subsidie, dit is nog wel een discussie.

In dit raadsvoorstel hebben we zo goed als mogelijk de ontbrekende informatie toegevoegd en de onderbouwing van scenario 3 toegevoegd. Met de beschikbare informatie is ook nog wat gewijzigd aan de uitgangspunten van scenario 3, met name wat betreft de horeca-vergunning. De 4 scenario's zijn opnieuw met voor- en nadelen omschreven, hierbij zijn de voor- en nadelen waar nog twijfels over waren zoveel mogelijk verhelderd of weggelaten. We hebben de overeenkomsten en verschillen van de diverse scenario's in beeld gebracht in een overzicht, zie bijlage 10.

Het college heeft nog steeds voorkeur voor scenario 3.

Voorstel

1. Akkoord gaan met scenario 3 als voorkeursscenario. Dit scenario wordt meegegeven aan DNI als kader voor verdere uitwerking. Het betreft:
Scenario 3: Gemeenschapshuis+ volgens de uitgangspunten gemeenschapshuizen- beleid met afbouw van structurele exploitatiesubsidie
 - Met een podiumfunctie;
 - Geleidelijke afbouw van de subsidie tot 0 in 4 jaar door goedkopere exploitatie (via o.a. vermindering van personele kosten), subsidie voor de activiteiten van De Eijnderic blijft behouden;
 - Met een versobering van de investering voor de verbouwing, het totaalbedrag bedraagt € 2.525.000,- excl. BTW.
 - Met behoud van alleen de paracommerciële vergunning. In overleg met de horeca-ondernemers uit Heesch zullen we verkennen hoe verruiming van de horecamogelijkheden voor DNI het beste handen en voeten kan worden gegeven.
2. Een krediet beschikbaar stellen van netto maximaal € 2.365.000 (bruto € 2.525.000 minus bijdrage bibliotheek van € 160.000).
3. Een krediet beschikbaar stellen van € 176.000 excl. btw ter vervanging van de WKO-installatie.
4. De afschrijvingskosten totaal € 95.640,- (verbouwing € 88.600 en WKO installatie € 7.040,-) meenemen in de kadernota 2022-2025.
5. DNI door de opbrengsten uit de verkoop van de appartementsrechten in staat moet zijn de transitie- en frictiekosten ad € 110.000,- binnen de eigen exploitatie op te vangen.

Omschrijving scenario's

Scenario 1: Invulling volgens de aangeleverde businesscase (maart 2020) (bijlage 2 en 3)

- Met de mogelijkheid van een (professionele) theaterfunctie in aanvulling op de podiumfunctie
- Met structurele subsidie voor gemeenschapshuis en theaterfunctie
- Met een investering van € 4,44 miljoen excl. BTW (max 5,3 miljoen incl. BTW) voor de verbouwing van de benodigde ruimte voor de huisvesting van de DNI.
- Met een combinatie van vergunningen voor zowel paracommerciële als commerciële horeca, (waarbij een aparte BV voor de invulling van de horeca noodzakelijk is).

Voordelen

- Met invulling van DNI volgens deze businesscase zorgen zij voor het vervullen van maatschappelijke meerwaarde verwoord als thema's in het huiskamerconcept. Invulling van de thema's zijn nodig voor de maatschappelijke samenhang binnen Bernheze. Deze thema's worden niet of nauwelijks opgepakt door de commerciële markt, vanwege te lage opbrengsten.
- Met een combinatie van een paracommerciële en commerciële vergunning zal het voor DNI mogelijk zijn om commerciële activiteiten te organiseren en een lunch/diner te verzorgen. Het is aannemelijk dat er dan meer inkomsten / winst kan worden gegenereerd voor DNI. Door de winst terug te laten vloeien vanuit de BV naar de stichting kunnen de commerciële activiteiten de paracommerciële activiteiten financieel ondersteunen.

- Door toevoeging van een professionele theaterfunctie worden de bewoners van Heesch en Bernheze in aanraking gebracht met een aanbod professionele podiumkunsten. Bovendien biedt het ouderen in hun eigen woonomgeving toegang tot een professioneel theateraanbod.
- Professionele voorstellingen zorgen voor variatie, inspiratie en vernieuwing en versterken de lokale podiumfunctie: DNI spreekt hiermee een breder publiek aan, want hoe groter de verscheidenheid aan activiteiten, hoe groter de verscheidenheid aan bezoekers.
- Er ontstaat gelegenheid waar inwoners van Heesch een bijeenkomst van persoonlijke aard kunnen organiseren. In Heesch is er o.a. veel vraag naar een locatie voor een herdenkingsdienst en van senioren voor het organiseren van een verjaardagsfeest. Bovendien kunnen overdag diverse ruimtes worden verhuurd aan bedrijven en stichtingen voor bijvoorbeeld studiedagen, informatiebijeenkomsten of teambuildingsdagen.
- Volgens het huidige bestuur van DNI is deze variant gebaseerd op een verdienmodel en zij zien deze optie als haalbaar. Door gebruik te maken van verdienmodellen ontstaat een toekomstbestendige organisatie.

Nadelen / risico's

- Hoge investeringskosten en nog steeds een structurele subsidie nodig ten behoeve van de (hoge) exploitatiekosten. Dit terwijl juist de structurele exploitatieproblemen de aanleiding zijn geweest om tot samenwerking te komen en een businesscase met scenario's op te laten stellen.
- DNI ligt op bereisbare afstand van 5 theaters in de omgeving met een kleine-zaal-programmering. Dit kan tot concurrentie leiden, waardoor de theaterfunctie in Heesch op termijn lastig houdbaar wordt. Als gevolg van de coronacrisis zal het voor theaters bovendien zeer moeilijk zijn om het hoofd boven water te houden.
- De theaterzaal is een multifunctionele zaal, een professionele theaterfunctie kan voor verdringing van de lokale podiumfunctie zorgen. Op dagen dat de voorstellingen plaatsvinden wordt door opbouw, soundcheck e.d. de zaal namelijk onttrokken aan amateur-, culturele en (zakelijke) verhuur en kunnen geen films worden vertoond.
- In deze variant is zowel sprake van het 'om niet' ter beschikking stellen van het gebouw als van een structurele subsidie voor exploitatie en onderhoud.. Dit komt niet overeen met de in het gemeenschapshuizenbeleid genoemde uitgangspunten.
- Het investeringsbedrag is fors: € 4,44 miljoen exclusief BTW. Hierin zijn de kosten voor verduurzaming, de aanpassing van de gemeentekantoren en vernieuwing van de WKO-installatie nog niet meegenomen.
- De andere gemeenschapshuizen in Bernheze hebben ook moeite om de exploitatie rond te krijgen en krijgen ook regelmatig de vraag om bijeenkomsten van persoonlijke aard te faciliteren. Dit toestaan bij DNI leidt tot precedentwerking.
- Bij twee typen vergunningen voor de horeca is de afbakening wanneer welke vergunning geldt en voor welke lokaliteiten heel belangrijk, maar tegelijkertijd lastig.
- De reguliere horeca Heesch en de Koninklijke Horeca Nederland (KHN), afdeling Heesch, staan negatief tegenover scenario 1. Zij hebben hierover een brief aan de raad verstuurd, zie bijlage 7.
- Het bestemmingsplan zal kritisch moeten worden bekeken en mogelijk zelfs gewijzigd als men 'zelfstandige' commerciële horeca activiteiten willen gaan exploiteren.

- Het risico bestaat dat verenigingen en maatschappelijke organisaties door het toepassen van commerciële tarieven een beroep doen op de gemeente voor aanvullende subsidies.

Kosten

- De kosten voor de podiumfunctie zijn door DNI begroot op € 162.000,-. Om dit mogelijk te maken wordt in de businesscase uitgegaan van een structurele subsidie van € 106.000,- in 2022, oplopend naar € 109.000 in 2024. Daarnaast blijft (in ieder geval in de eerste jaren) een tekort bestaan van € 56.000,- op de podiumfunctie, wat in de eerste jaren niet opgevangen kan worden door de overige functies. Dit betekent op de totale exploitatie, rekening houdende met de structurele subsidie, een tekort begroot in 2022 van € 53.000,-, in 2023 van € 20.000,-, in 2024 wordt quitte gedraaid.
- De kosten voor de theaterfunctie zijn € 25.000,- bovenop de kosten van de podiumfunctie, wat een extra structurele subsidie tot gevolg heeft van € 25.000.
- De investering voor de totale verbouwing wordt geschat op € 4.443.000,-, en maximaal € 931.000,- btw.
De kosten worden nog verhoogd voor de noodzakelijke aanpassingen van het gebouw voor het gemeentelijk kantoortdeel, in deze variant moeten zij verhuizen van de 1^e naar de 2^e verdieping. Het is lastig een schatting te maken van de kosten voor deze aanpassing.
- De in de gemeentelijke begroting opgenomen verhuurinkomsten van Ons Welzijn en Vluchtelingenwerk van € 33.947,- (begroting 2021) komen te vervallen. Hier tegenover staat wel een vermindering van de gemeentelijke exploitatiekosten zoals energiekosten, reservering groot onderhoud, etc, deze komen dan voor rekening van DNI (doorberekening via de huur). Bovendien zal bij toekenning van een commerciële horecavergunning de huurovereenkomst moeten worden aangepast en wordt (in ieder geval voor het horecadeel) een kostendekkend huurtarief berekend.
- De kosten voor de activiteiten van De Eijnderic blijven bestaan, dit is een subsidiebedrag van € 109.000,-.

Scenario 2: Invulling volgens de businesscase Variant B (01-05-2020) (bijlage 4 en 5)

- Met een podiumfunctie
- Met structurele subsidie voor het gemeenschapshuis
- Met een investering van € 3,60 miljoen excl. BTW (max 4,34 miljoen incl. BTW) voor de verbouwing van de benodigde ruimte voor de huisvesting van de DNI. Hierbij wordt het gebouw van de bibliotheek afgestoten.
- Met een combinatie van vergunningen voor zowel paracommerciële als commerciële horeca, (waarbij een aparte BV voor de invulling van de horeca noodzakelijk is).

Voordelen

- Met alleen een podiumfunctie voldoet DNI aan de ambitie uit het gemeentelijk beleid om cultuur en kunst meer uitstraling te geven in Bernheze door een klimaat te scheppen dat inwoners (van jong tot oud) stimuleert actief met kunst en cultuur bezig te zijn. Als gekeken wordt naar de omvang van Heesch (met zo'n 13.500 inwoners) sluit volgens het rapport een kernachtig cultuurbeleid met een podiumfunctie het beste aan. Passend hierbij is een intieme zaal met een zaalcapaciteit van 200 à 250 stoelen.
- Met een combinatie van een paracommerciële en commerciële vergunning zal het voor DNI mogelijk zijn om commerciële activiteiten te organiseren en krijgt DNI een verdien-

model. Het is aannemelijk dat er dan meer inkomsten / winst kan worden gegenereerd voor DNI. Door de winst terug te laten vloeien vanuit de BV naar de stichting kunnen de commerciële activiteiten de paracommerciële activiteiten financieel ondersteunen.

- Er ontstaat gelegenheid waar inwoners van Heesch een bijeenkomst van persoonlijke aard kunnen organiseren. In Heesch is er o.a. veel vraag naar een locatie voor een herdenkingsdienst en van senioren voor het organiseren van een verjaardagsfeest. Bovendien kunnen overdag diverse ruimtes worden verhuurd aan bedrijven en stichtingen voor bijvoorbeeld studiedagen, informatiebijeenkomsten of teambuildingsdagen.
- Volgens het huidige bestuur van DNI is ook deze variant gebaseerd op een verdienmodel en zij zien deze optie als haalbaar. Door gebruik te maken van verdienmodellen ontstaat een toekomstbestendige organisatie.

Nadelen / risico's

- Het gebouw biedt, door afstoting van het huidige gebouw van de bibliotheek, niet voldoende ruimte om alle partijen te kunnen huisvesten. **Ons Welzijn en Vluchtelingenwerk zullen elders huisvesting moeten zoeken.** Gezien de ontwikkelingen rondom de integrale toegang is dit niet gewenst. De Integrale Toegang vraagt om een centrale werklocatie, waarbij het voor de hand ligt dat de werkplekken van de medewerkers van Bernheze, Meierijstad en ONS Welzijn binnen het gemeentehuis behouden worden.
- Nog steeds relatief hoge investeringskosten en een structurele subsidie nodig ten behoeve van de (hoge) exploitatiekosten. Dit terwijl juist de structurele exploitatieproblemen de aanleiding zijn geweest om tot samenwerking te komen en een businesscase met scenario's op te laten stellen.
- In deze variant is zowel sprake van het 'om niet' ter beschikking stellen van het gebouw als van een structurele subsidie voor exploitatie en onderhoud. Dit komt niet overeen met de in het gemeenschapshuizenbeleid genoemde uitgangspunten.
- Ook de overige nadelen, genoemd bij scenario 1, door het toepassen van commerciële horeca zijn aan de orde. Zo is afbakening heel belangrijk, er kan een precedentwerking naar de overige gemeenschapshuizen zijn en feit dat de reguliere horeca Heesch en de Koninklijke Horeca Nederland (KHN) Bernheze, negatief tegenover scenario 2 staan.

Kosten

- De kosten voor de podiumfunctie zijn door DNI begroot op € 162.000,-. Om dit mogelijk te maken wordt in de businesscase uitgegaan van een structurele subsidie van € 106.000,- in 2022, oplopend naar € 109.000 in 2024. Daarnaast blijft (in ieder geval in de eerste jaren) een tekort bestaan op de podiumfunctie, wat in de eerste jaren niet opgevangen kan worden door de overige functies. Dit betekent op de totale exploitatie, rekening houdende met de structurele subsidie, een tekort begroot in 2022 van € 55.000,-, in 2023 van € 19.000,-, in 2024 wordt quitte gedraaid.
De investering voor de totale verbouwing wordt in het haalbaarheidsonderzoek van Laride geschat op € 3.604.000,- en € 754.600,- BTW. De kosten worden nog verhoogd door de noodzakelijke aanpassingen van het gebouw voor het gemeentelijk kantoordeel, in deze variant moeten zij verhuizen van de 1^e naar de 2^e verdieping. Het is lastig een schatting te maken van de kosten voor deze aanpassing.
- De in de gemeentelijke begroting opgenomen verhuurinkomsten van Ons Welzijn en Vluchtelingenwerk van € 33.947,- komen te vervallen. Hier tegenover staat wel een vermindering van de gemeentelijke exploitatiekosten zoals energiekosten, reservering

groot onderhoud, etc. Bovendien zal bij toekenning van een commerciële horecavergunning de huurovereenkomst moeten worden aangepast en wordt (in ieder geval voor het horecadeel) een kostendekkend huurtarief berekend.

- De kosten voor de activiteiten van De Eijnderic blijven bestaan, dit is een subsidiebedrag van € 109.000,-.

Scenario 3: Gemeenschapshuis+ volgens de uitgangspunten gemeenschapshuizenbeleid met afbouw van structurele exploitatiesubsidie

- Met een podiumfunctie;
- Geleidelijke afbouw van de subsidie tot 0 in 4 jaar door goedkopere exploitatie (via o.a. vermindering van personele kosten), subsidie voor de activiteiten van De Eijnderic blijft behouden;
- Met een versobering van de investering voor de verbouwing, het totaalbedrag bedraagt € 2.525.000,- excl. BTW.
- Met behoud van alleen de paracommerciële vergunning. In overleg met de horecaondernemers uit Heesch zullen we verkennen hoe verruiming van de horecamogelijkheden voor DNI het beste handen en voeten kan worden gegeven.

Scenario 3 betreft een sobere variant, Laride komt in de huisvestingsstudie voor de investeringsbegroting uit op een bedrag van € 2,42 miljoen, excl. BTW. Tijdens de voorbespreking is de keuze gemaakt om 2 onderdelen uit de verbouwing te laten, die mogelijk nog heroverwogen moeten worden. Het betreft:

- a) Het verplaatsen van de damestoiletten op de begane grond. Hierdoor kan een transparante wand worden geplaatst in de theaterzaal, waardoor deze multifunctioneler wordt. Totale kosten om dit alsnog toe te voegen zijn € 90.000,-
- b) Het vervangen van de lift naar de kelder, zodat mensen die minder goed ter been zijn makkelijker naar de yoga/cursusruimte in de kelder kunnen. Hiervoor is een post opgenomen van € 10.000,-.

Als deze posten worden meegenomen, komt het investeringsbedrag op € 2,53 miljoen.

Voordelen

- Met alleen een podiumfunctie voldoet DNI aan de ambitie uit het gemeentelijk beleid om cultuur en kunst meer uitstraling te geven in Bernheze door een klimaat te scheppen dat inwoners (van jong tot oud) stimuleert actief met kunst en cultuur bezig te zijn. Als gekeken wordt naar de omvang van Heesch (met zo'n 13.500 inwoners) sluit volgens het rapport een kernachtig cultuurbeleid met een podiumfunctie het beste aan. Passend hierbij is een intieme zaal met een zaalcapaciteit van 200 à 250 stoelen.
- Er is geen sprake van verdringing van de podiumfunctie en het multifunctioneel gebruik van de grote zaal, omdat de zaal niet hoeft te worden ingezet voor professioneel theater.
- Dit scenario past binnen het gemeenschapshuizenbeleid, waarbij het gebouw 'om niet' ter beschikking wordt gesteld, omdat de gemeente de investering voor de verbouwing voor haar rekening neemt. De kosten voor beheer, exploitatie en onderhoud zullen (na 4 jaar afbouw) geheel voor rekening van stichting DNI zijn, de subsidie wordt op een geleidelijke manier afgebouwd tot nul;
- In deze variant is de grootste ruimte voor de KBO gehuisvest op de begane grond, dit is prettig gezien hun mobiliteit.

- Er is zoveel mogelijk uitgegaan van de bestaande indeling in het gebouw, met behoud van functionele en ruimtelijke eisen van DNI. Hierdoor hoeven de afdelingen voor het gemeentelijke kantoor en voor de integrale toegang (inclusief Ons Welzijn) niet te worden verplaatst. Dit leidt tot lagere investeringskosten en is er tijdens de verbouwing minder tijdelijke huisvesting nodig.
- Door aanpassing van de APV in overleg met de plaatselijke horeca, wordt het binnen de paracommerciële vergunning voor DNI toch mogelijk de horeca-activiteiten uit te breiden. Hierdoor kan DNI meer inkomsten genereren en krijgen ze toch iets van een verdienmodel.

Nadelen/risico's

- Ongeveer 50 % van de inwoners van Heesch heeft tijdens de behoeftepeiling naar de nieuwe ontmoetingsplek in Heesch aangegeven de wens te hebben voor het handhaven van een professioneel theateraangebod met financiële steun van de gemeente. In dit scenario wordt niet aan deze wens voldaan.
- Het bestuur van DNI meent dat de doelen van DNI gezien de grootte van het gebouw, het grote aantal gebruikers en de omvang en het belang van de MFA alleen bereikt kunnen worden als ze werken met een structurele vaste formatie van 13 fte. Door deze relatief hoge personele kosten is het niet mogelijk de exploitatiebegroting sluitend te krijgen en geven zij aan ook op lange termijn structureel subsidie nodig te hebben. Door afbouw van de subsidie voorzien zij opnieuw exploitatietekorten.
- Aanpassen van de APV in overleg met de horeca-ondernemers uit Heesch is een intensief proces en dit brengt risico's met zich mee.
- Het bestuur van DNI heeft in het verleden aangegeven dat dit scenario voor hen geen optie is. We zullen vóór de commissievergadering DNI om een reactie vragen.

Kosten

- De investering voor de totale verbouwing wordt geschat op € 2.425.000,- en maximaal € 509.000,- btw.
- De kosten voor de activiteiten van De Eijnderic blijven bestaan, dit is een subsidiebedrag van € 109.000,-.
- De hoogte van de exploitatiebijdrage voor DNI. Deze zal worden afgebouwd van € 109.000,- bij aanvang tot 0 in 4 jaar.
- Door het afbouwen van de subsidie zal een afbouw of zelfs ontslag van de personele formatie nodig zijn. Hierdoor bestaat het risico voor incidentele frictiekosten, boven op de transitie- en frictiekosten, genoemd in de businesscase van DNI. Deze kosten zal DNI waarschijnlijk niet in de exploitatie kunnen opvangen. De hoogte is moeilijk in te schatten, omdat er mogelijkheden zijn om het personeel geleidelijk of middels natuurlijk verloop te laten uitstromen.

Scenario 4: Pas op de plaats maken en zorgen dat de basis op orde is

In deze variant staat de continuïteit van De Pas voorop, De Eijnderic blijft gehuisvest in het huidige gebouw. We geven het (nieuwe) bestuur 3 jaar de ruimte om eerst een aantal wijzigingen door te voeren.

- De theaterfunctie afschalen naar een podiumfunctie
- Uitgangspunt is het huidige gemeenschapshuizenbeleid met handhaving van de huidige subsidie. De exploitatie wordt de komende jaren op orde gebracht door het verminderen

van het aantal professionele krachten, het aantal moet passend zijn bij de omzet. De gemeente moet (financieel) garant staan voor continuïteit.

- Een beperktere investering in het gebouw om het (interieur) op te pimpen en de samenwerking tussen De Pas en Bibliotheek vorm te kunnen geven;
- Met behoud van alleen de paracommerciële vergunning. In overleg met de horeca-ondernemers uit Heesch wordt gekeken naar uitbreiding van horeca-mogelijkheden voor DNI door aanpassing van de APV.

Voordelen

- Het nieuwe bestuur en de directeur van DNI krijgen meer tijd om de meerwaarde van DNI te laten zien in een gezamenlijk uitvoeringsprogramma. Daarnaast heeft de directeur dan meer tijd om te onderzoeken of en zo ja welke besparingen mogelijk zijn op de exploitatie (door vermindering van de personele formatie).
- Er hoeft op dit moment geen grote investering voor de verbouwing te worden gedaan. Er is een forse investering nodig om de Eijnderic te kunnen laten integreren in DNI. Ook na realisatie van de investering blijven er grote risico's bestaan in de haalbaarheid van de exploitatie van DNI.
- De Pas krijgt de mogelijkheid om adviezen van de raad verder vorm te geven, bijvoorbeeld middels het afschalen van de theaterfunctie naar een podiumfunctie en te bekijken wat de (financiële) consequenties zijn. Hiermee kan de raad over enkele jaren een meer gefundeerde beslissing nemen over grote investeringen voor een verbouwing.

Nadelen

- Stichting De Pas heeft al enkele jaren een negatieve exploitatie. Het boekjaar 2018 sloot met een tekort van € 125.000,-, het boekjaar 2019 met een verlies van € 70.394.
- De financiële consequenties zijn onduidelijk en moeilijk in te schatten. Intussen heeft de gemeente het gebouw van Stichting De Pas gekocht, hier komt een huurovereenkomst voor in de plaats. Omdat de gemeente garant staat voor continuïteit van De Pas, zouden de kosten kunnen oplopen.
- Het huidige bestuur van DNI heeft aangegeven dat dit scenario voor hen geen optie is. Als de gemeenteraad de keuze maakt voor dit scenario, dan zal het bestuur van De Pas de liquidatie van Stichting De Pas starten. Dit heeft consequenties voor het voortbestaan van het gemeenschapshuis.

Kosten

- Verlenen van subsidie van € 106.000,-. Door het verdwijnen van de theaterfunctie moet wel kritisch naar de subsidieovereenkomst worden gekeken.
- De kosten voor de activiteiten van De Eijnderic blijven bestaan, dit is een subsidiebedrag van € 109.000,-.
- Een beperktere investering is nodig om het gebouw op te pimpen en de samenwerking tussen De Pas en de bibliotheek in het gebouw vorm te geven.

Argumenten om te komen tot de keuze voor scenario 3

1.1 *Het externe rapport geeft aan dat op basis van het cultuurbeleid en de omvang van de gemeente Bernheze en de kern Heesch een lokale podiumfunctie het beste aansluit.*

Louisa Henderson, projectmanager in de culturele en creatieve sector heeft in opdracht van DNI onderzoek gedaan naar de financiële en maatschappelijke impact van de lokale podiumfunctie en een professionele theaterfunctie op basis waarvan DNI een gefundeerde keuze kan maken.

Uit gemeentelijk beleid blijkt dat de ambitie van gemeente Bernheze is om cultuur en kunst meer uitstraling te geven door een klimaat te scheppen dat inwoners (van jong tot oud) stimuleert actief met kunst en cultuur bezig te zijn. Hoofddoel in de perspectiefnota 2020-2023 : door cultuuraanbod neemt de leefbaarheid en persoonlijke ontwikkeling toe. Enkele subdoelen die het college heeft gesteld zijn o.a. het beschikbaar stellen van ontmoetingsplekken en podia voor kunst, cultuur en evenementen en het in aanraking brengen van jongeren met een breed aanbod kunstdisciplines.

De VNG hanteert het Ringenmodel van Wijn voor het indelen van de culturele infrastructuur van gemeenten. Wijn gebruikt vier ringen, waaruit afgeleid kan worden welk voorzieningenniveau past bij de grootte van de gemeente. Met 30.000 inwoners zit Bernheze op de grens van ring 2 en 3, waarbij zowel een lokale podiumfunctie als een professionele theaterfunctie verdedigbaar zijn. Maar als alleen gekeken wordt naar de omvang van Heesch (met zo'n 13.500 inwoners) zou een kernachtig cultuurbeleid met een podiumfunctie het beste aansluiten.

Bij een lokale podiumfunctie biedt DNI een podium aan lokale en regionale aanbieders uit het brede culturele veld. Denk hierbij aan muziekgezelschappen, koren, harmonie, toneelverenigingen, dans, presentatiemogelijkheden en het filmhuis. Daarnaast biedt het ook een podium voor de scholen. Het bieden van een lokale podiumfunctie is een belangrijke basisvoorziening binnen DNI, die de in de missie en visie genoemde activiteiten mogelijk maakt. Vanuit de toegankelijkheid moeten voor deze doelgroep vriendelijke prijzen gehanteerd worden voor horeca en zaalhuur.

Momenteel zijn er in de Pas jaarlijks ongeveer 35 uitvoeringen, die vallen binnen deze categorie en dit zou uitgebreid kunnen worden naar 40. De lokale podiumfunctie bevordert **verblijven, ontmoeten en verbinden**.

De professionele theaterfunctie kan een aanvulling op de lokale podiumfunctie zijn met professionele voorstellingen in de genres cabaret, kindervoorstellingen, toneel, kleinkunst, lezingen, muziek en dans. Door de gemeente is nergens gesteld dat het de ambitie is om binnen de culturele infrastructuur te voorzien in een professioneel programmerende taak. Voor deze functie is een professionele kern van medewerkers met specifieke kennis en ervaring noodzakelijk om een passende professionele programmering en publiek op te bouwen.

Aangezien er 5 theaters op bereisbare afstand van Heesch zijn, heeft een professionele theaterfunctie binnen DNI vooral kans van slagen als het zich kan onderscheiden, de kans op concurrentie is groot.

Conclusie uit het rapport: *Op basis van het cultuurbeleid en de omvang van de gemeente en de kern Heesch, sluit een lokale podiumfunctie het beste aan. De lokale podiumfunctie is een belangrijk instrument voor DNI om de gestelde doelen en ambities te bereiken. Passend hierbij is*

een intieme zaal met een zaalcapaciteit van 200 à 250 stoelen. Vanuit deze functie kan DNI in co-creatie samenwerken met een breed scala aan professionele en vrijwilligersorganisaties.

De politieke partijen hebben tijdens de besloten werkbijeenkomst aangegeven een lokale podiumfunctie voor DNI voldoende te vinden. Wij hebben deze adviezen overgenomen en kiezen daarom voor een lokale podiumfunctie binnen DNI.

1.2 DNI is de huiskamer van Heesch en Multifunctionele accommodatie (MFA) en valt hiermee onder het gemeenschapshuizenbeleid

In de notitie 'Beleidsuitgangspunten gemeenschapshuizen Bernheze' staan een aantal punten genoemd, die van belang zijn voor de keuze van de toekomst van DNI. Deze bijlage is reeds in uw bezit.

Belangrijkste uitgangspunt is dat komst en voortbestaan van een gemeenschapshuis primair een zaak van de lokale gemeenschap zijn. Er moet voldoende draagvlak zijn, wat tot uiting komt in de bereidheid van de gemeenschap om bestuurlijke verantwoordelijkheid te nemen, beheers- en exploitatietaken uit te voeren, organisatorisch de handen uit de mouwen te steken en zorg te dragen voor het (groot)onderhoud.

De gemeente stelt 'om niet' een gebouw ter beschikking aan het particulier initiatief. De manier van beheer en exploitatie zijn vervolgens voor verantwoording van het particulier initiatief, waarbij een aantal basisregels gelden:

- werken met sluitende begroting / exploitatie,
- lage financiële drempel handhaven, zowel consumpties als huur moeten betaalbaar zijn voor iedereen
- baropbrengsten komen ten goede aan functies/activiteiten/exploitatie van het gemeenschapshuis,
- er worden reserveringen gemaakt voor groot onderhoud.

Dit betekent dat er in basis geen subsidie wordt verstrekt voor beheer en exploitatie van het gemeenschapshuis. Stichting De Pas ontvangt in 2020 ruim € 106.000,- specifiek voor de professionele theaterfunctie. De raad heeft indertijd besloten deze activiteit specifiek te subsidiëren, omdat de theaterfunctie buiten de algemene taken van een gemeenschapshuis valt.

In ons gemeenschapshuizenbeleid is het volgende opgenomen:

Omdat gemeenschapshuizen een basisvoorziening zijn, is de gemeente waar nodig bereid om stichtingsbesturen financieel te ondersteunen. In ieder geval neemt de gemeente van elk gemeenschapshuis voor 100 % de kapitaallasten voor haar rekening. Dit betreft alleen rente en aflossing/afschrijving, voor rekening van het gemeenschapshuis zijn o.a. OZB, verzekeringen, groot onderhoud en exploitatiekosten (gas/water/elektriciteit). Incidenteel ondersteunt de gemeente voor korte of langere termijn gemeenschapshuizen, die in financiële problemen zijn en/of bijzondere kosten hebben – in principe moeten de gemeenschapshuizen zichzelf bedruipen.

Met dit in het achterhoofd vinden wij dat DNI in de toekomst een functie heeft als 'huiskamer van Heesch', wij zien geen meerwaarde in een functie voor heel Bernheze.

Hoewel het uitgangspunt wordt gevormd door het gemeenschapshuizenbeleid, moet in het geval van DNI sprake zijn van 'een gemeenschapshuis +'. De 'plus' ontstaat vanwege:

- er zijn meerdere functies aanwezig, te weten De Eijnderic (cursussen en workshops op het gebied van kunst, cultuur en ontwikkeling), de bibliotheek, burgerinitiatieven en eventueel commerciële horeca;
- de schaal van Heesch -- het verzorgingsgebied van DNI is twee keer groter dan van elk ander gemeenschapshuis in Bernheze.

Kortom, wij vinden dat maatwerk in het geval van DNI passend is en dat er op bepaalde punten een uitzondering mag worden gemaakt op het gemeenschapshuizenbeleid. Het maatwerk bestaat uit een exploitatiesubsidie, die geleidelijk zal worden afgebouwd en een passende investering in het gebouw, eventueel gefaseerd. Daarnaast accepteren we dat voor een gemeenschapshuis + een kleine kern aan betaalde professionals nodig is.

1.3 Met de investering van € 2,53 miljoen excl. BTW wordt voldaan aan de vraag van de raad voor een substantiële verlaging van het investeringsbedrag met behoud van functionele en ruimtelijke eisen

Belangrijkste uitgangspunten bij de invulling van scenario 3 zijn de visie van DNI met behoud van de benodigde ruimtes, functionaliteit, de meerwaarde van de kruisbestuiving van de diverse gebruikers en activiteiten en de behoefte aan reuring in het gebouw. Met dit in het achterhoofd is ambtelijk een lijstje met ruimtelijke en financiële uitgangspunten gemaakt (zie ook de huisvestingsstudie van Laride in bijlage 7).

Van belang zijn:

- Meer multifunctioneel gebruik, geen aparte yoga-ruimte maar een combinatie met de balletruimte.
- Behoud van de huidige kantoorinrichting gemeente op de 1e verdieping van de Misse 4. Hier vinden geen aanpassingen plaats.
- Behoud van de indeling/structuur/het skelet van het gebouw op de 1e en 2e verdieping, zodat zo min mogelijk gebroken en opnieuw opgebouwd hoeft te worden. Bijvoorbeeld het behoud van ruimtes op het korte deel van de 1e verdieping Misse 4 en hier de natte cursusruimtes van de Eijnderic in te plaatsen.
- Toevoegen van het gebouw bibliotheek (De Misse 2) met zo min mogelijk aanpassingen (bijvoorbeeld het gebruik als ouderensoos en kookstudio).
- Deel van het gebouw De Misse 4 2e verdieping inrichten als kantoorruimte en vergaderen voor alle gebruikers inclusief vergaderruimtes voor de Eijnderic.

Laride heeft met deze uitgangspunten een nieuw vlekkenplan gemaakt met bijbehorende investeringsbegroting. De gehele verbouwing vraagt nu een investering van **2,42 miljoen**, exclusief BTW (€ 2,93 miljoen incl. BTW).

De grootste besparing zit erin dat de lange kant van de 1^e en 2^e verdieping van De Misse 4 grotendeels blijft zoals hij is, waardoor kosten voor groot onderhoud aan installaties kan vervallen.

In het huisvestingsonderzoek is een vergelijk gemaakt tussen het ruimtelijk Programma van Eisen en de aanwezigheid en de oppervlakte van de desbetreffende ruimte in dit nieuwe vlekkenplan. Dit is te vinden in 'Bijlage 4: m² inpassingsstudie versus m² ruimtelijk programma van

eisen' van het rapport van dit onderzoek. Uit deze bijlage blijkt dat alle ruimtes, weliswaar soms met wat andere oppervlaktes terugkomen in het vlekkenplan van scenario 3.

Zoals ook al bij het scenario vermeld betreft scenario 3 een sobere variant. Tijdens de voorbespreking is de keuze gemaakt om 2 onderdelen uit de verbouwing te laten, die mogelijk nog heroverwogen moeten worden. Het betreft:

- a) Het verplaatsen van de damestoiletten op de begane grond. Hierdoor kan een transparante wand worden geplaatst in de theaterzaal, waardoor deze multifunctioneler wordt. Totale kosten om dit alsnog toe te voegen zijn € 90.000,-
- b) Het vervangen van de lift naar de kelder, zodat mensen die minder goed ter been zijn makkelijker naar de yoga/cursusruimte in de kelder kunnen. Hiervoor is een post opgenomen van € 10.000,-.

Als deze posten worden meegenomen, komt het investeringsbedrag op € 2,53 miljoen.

In het investeringsbedrag van € 2,53 miljoen is rekening gehouden met de kosten voor tijdelijke huisvesting van € 150.000,-. Dit is bewust meegenomen in de berekening, omdat het onderdeel is van alle onderbouwingen van de diverse scenario's. Het beschikbaar stellen van dit bedrag staat echter nog ter discussie.

Het huisvestingsonderzoek laat zien dat het mogelijk is met een bedrag van € 2,53 miljoen een verbouwing te realiseren, waarmee aan alle uitgangspunten van het ruimtelijk programma van Eisen van DNI kan worden voldaan. Ook zijn na de verbouwing alle onderdelen aanwezig, die het gebouw tot een gemeenschapshuis en Multifunctionele accommodatie maken, met een vaste plek voor de drie partners en alle overige verenigingen en stichtingen.

Daarom stellen wij uw raad voor te kiezen voor scenario 3 met als nieuw kader een investeringsbedrag van € 2.525.000,- excl. BTW.

1.4 Op basis van adviezen van diverse externe adviseurs is de toekenning van een vergunning voor commerciële horeca vervallen en zullen we in overleg met de horeca-ondernemers in Heesch en DNI verkennen hoe verruiming van de horecamogelijkheden voor DNI het beste handen en voeten kan worden gegeven.

Bureau Dorstlessers en Bureau Horeca Bijzondere Wetten (BHBW) hebben in opdracht van DNI (met de toen door DNI beschikbaar gestelde informatie en datgene wat algemeen bekend was) gezamenlijk een onderzoek gedaan naar de vraag: 'wat is het beste horecaconcept, welke organisatiestructuur hoort daarbij en welke soort horecavergunningen zijn daarbij nodig' (rapport is al in uw bezit).

De horeca binnen DNI dient er enerzijds op gericht te zijn de interne service voor gebruikers, huurders en bezoekers te optimaliseren en anderzijds op een maximale bijdrage aan de haalbaarheid van de totale exploitatie van DNI. Horeca op de huidige locatie van de Pas werkt op dit moment binnen de kaders, die voor een paracommerciële instelling gelden.

Het (toenmalige) advies van Dorstlessers en BHBW aan DNI was te kiezen voor een horecaexploitatie met een commerciële vergunning. Hiervoor moet DNI een werkmaatschappij oprichten, de Horeca BV, die onder door DNI bepaalde statutaire bepalingen en een door DNI opgestelde huurovereenkomst de reguliere horeca kan uitbaten. De opbrengsten van de incurante horeca uren worden vervangen door dienstverlening in de vorm van specifieke horeca arrangementen,

waarbij de reguliere horeca gesloten is. Hiervoor wordt een paracommerciële vergunning aangevraagd.

De opbrengt uit de commerciële horeca vloeit uitsluitend terug naar DNI. DNI wordt hierdoor minder afhankelijk van subsidie van de gemeente en dat is in het belang van alle burgers en ondernemers, immers in totaal hoeft minder belastinggeld naar deze instelling. Volgens het toenmalige advies is de discussie over eerlijke mededinging daarmee goed opgelost. Ieder zijn eigen publiek en extra kansen.

In het raadsvoorstel van 25 juni was bij diverse scenario's vermeld, dat de invulling voor DNI met een combinatie van een paracommerciële en een commerciële vergunning mogelijk in strijd is met de Wet Markt en Overheid en/of staatssteunregels. Hierbij zijn relevant:

- Het gebouw is sinds 31 augustus eigendom van gemeente Bernheze en wordt via een huurovereenkomst weer verhuurd aan Stichting de Pas. Hierbij worden (vanuit de beleidsnota gemeenschapshuizen) de kapitaallasten niet doorbelast aan de stichting, zij betalen een huurvergoeding die alleen de exploitatiekosten dekt.
- De gemeente zal de totale investeringskosten voor de verbouwing van het pand voor zijn rekening nemen.

Om bovenstaande vraag te kunnen beantwoorden is deze vraag voorgelegd aan diverse adviseurs. Voor de conclusies en consequenties voor dit voorstel, zie het 'Extern Advies combinatie Paracommerciële en commerciële horecavergunning (bijlage 7).

Omdat de gemeente het gebouw verhuurt aan DNI voor een huurvergoeding die alleen de exploitatielasten dekt (dit is afgedekt met een Algemeen-belang-besluit voor de gemeenschapshuizen) heeft DNI een huurvoordeel. Als DNI dit huurvoordeel ten goede laat komen aan de Horeca-BV, dan betekent dat in feite dat de gemeente er de oorzaak van is dat een commerciële horeca-exploitant (dankzij de gemeente) niet de integrale huurprijs betaalt voor de door hem gebruikte locatie. Volgens EFK belastingsadviseurs levert dit strijd op met doel en strekking van de Wet Markt en Overheid.

Volgens PentaRho is een combinatie van vergunningen mogelijk, als de BV met alle werknemers uit de organisatie van DNI wordt gelicht. De Horeca-BV dient een pacht te betalen aan DNI, gebaseerd op de integrale kostprijs.

Zowel EFK als PentaRho hebben aangegeven dat de constructie van een commerciële vergunning voor een Horeca-BV, die onderverhuurt bij DNI, die op zijn beurt (indirect) subsidie ontvangt van de gemeente (d.m.v. investering in een verbouwing en/of een subsidie voor een exploitatietekort) zeer tricky is. Het is een constructie op het randje van de wet, die vraagt om een duidelijke afstemming met de plaatselijke horeca, omdat de kans groot is dat zij bezwaar zullen maken. De gemeente zal dan met goede argumenten moeten komen, wat erg lastig is. Er zijn wel voorbeelden in het land beschikbaar van een vergelijkbare situatie, maar deze leveren over het algemeen veel discussie en gedoe op.

De Koninklijke horeca Nederland (KHN) meldt in een Position Paper dat op dit moment de huidige wet voor horecaondernemers onvoldoende bescherming biedt tegen oneerlijke concurrentie door de horecamogelijkheden voor paracommerciële instellingen. Vaak vallen de beperkingen die in de Paracommerciële Verordening zijn vastgelegd erg 'mee' (tijden dat er alcohol mag worden geschonken, aantal feesten en partijen dat mag worden gehouden en door wie) en wordt er nauwelijks door de gemeente gecontroleerd of de instellingen zich ook hieraan hou-

den. Daarnaast hebben gemeenten, die de afgelopen jaren hun inkomsten hebben zien teruglopen en dus de subsidiekraan moeten dichtdraaien, er belang bij dat de vereniging haar eigen broek kan ophouden.

Ook zijn ze van mening dat de wet wordt omzeild met horeca-bv's. In zo'n bv, 100% dochter van de stichting of vereniging, worden de horeca-activiteiten ondergebracht zodat de beperkingen van de verordening niet meer van toepassing zijn. Dit is ook gunstig voor gemeenten. De bv is commercieel actief en profiteert tegelijkertijd van de faciliteiten en subsidies van de stichting of vereniging. Mocht het financieel alsnog niet uitkomen dan zal in de praktijk de gemeente altijd bijspringen. In zo'n geval heb je dus volledige concurrentie met de reguliere horeca door 'bedrijven' die feitelijk geen enkel ondernemersrisico lopen. De Wet Markt en Overheid die moet voorkomen dat overheden het bedrijfsleven oneerlijk beconcurreren is hier niet van toepassing. Het is immers niet de overheid die onderneemt maar een gesubsidieerde instelling. De KHN Bernheze onderschrijft dit standpunt helemaal. Zij hebben aangegeven dat ze DNI zeker een mooie horeca gunnen, maar dat zij graag op voorhand al afspraken willen maken om oneerlijke concurrentie te voorkomen.

Door de verkoop van het gebouw is de situatie nog complexer geworden. Daarom is nogmaals een toelichting gevraagd bij BHBW, mede-opsteller van het advies voor de keuze van de horecaverunning bij DNI. Samengevat zijn er 2 mogelijkheden:

1. DNI vraagt zowel een commerciële vergunning als een paracommerciële horecaverunning aan. DNI mag op basis van het huidige bestemmingsplan met de commerciële vergunning alleen lichte horeca uitvoeren.

Aangezien de gemeente eigenaar is van het gebouw kunnen aan DNI via het huurcontract ook nog aanvullende eisen worden opgelegd met betrekking tot de horeca. Onderdeel hiervan zou kunnen zijn dat alleen toestemming wordt gegeven voor onderhuur van ruimte aan een 'horeca-BV' als zij in overleg treden met de lokale horeca over de invulling van deze vergunning.

In deze variant blijft het moeilijk de hoogte van een huurbedrag te berekenen op basis van integrale kostprijs. Bovendien verleent de gemeente indirect subsidie aan DNI als verhuurder naar de horeca-BV toe. Volgens BHBW moet hier rekening worden gehouden met een (juridisch) afbreukrisico.

2. DNI blijft zijn activiteiten uitvoeren met alleen een paracommerciële horecaverunning, maar de mogelijkheden voor activiteiten waarbij alcohol wordt geschonken worden uitgebreid door aanpassing van de APV.
Door in de APV het aantal keren, dat een paracommerciële rechtspersoon mag afwijken van de genoemde schenktijden, te verhogen ontstaan voor de rechtspersoon, in dit geval DNI meer mogelijkheden om activiteiten met ondersteunende horeca uit te voeren. Belangrijk hierbij is dat er goede afspraken worden gemaakt met de plaatselijke horeca, hierover moet tussen alle partijen consensus bestaan. In de aanloop naar een wijziging van de APV toe, zouden DNI samen met alle horeca-partijen uit Heesch (en mogelijk zelfs uit de gehele gemeente) en de gemeente overleg moeten voeren om uiteindelijk tot een gezamenlijke invulling / wijziging van de APV te komen. Ook kan worden gewerkt met een convenant.

Gezien het bovenstaande hebben we daarom alsnog gekozen om bij scenario 3 uit te gaan van uitsluitend een paracommerciële horecavergunning. In overleg met de horeca-ondernemers uit Heesch en DNI zal worden verkend hoe verruiming van de horecamogelijkheden voor DNI het beste handen en voeten kan worden gegeven.

1.5 De variant met fusie tot DNI en verhuizing van de Eijnderic naar het gebouw van De Pas past in het beleidskader Maatschappelijk vastgoed.

De directeur van DNI heeft tijdens het werkbijeenkomst met de commissie MZ aangegeven dat het huidige gebouw van de Eijnderic niet toekomstbestendig is. Het monumentale pand brengt extra kosten voor onderhoud met zich mee, het voldoet niet aan de huidige energie-prestatie-eisen, het is niet eenvoudig toegankelijk voor ouderen en minder validen en zij hebben weinig reuring in het gebouw. Als zij onderdeel worden van de DNI krijgen ze meer kruisbestuiving met de overige partners in het gebouw.

Door verhuizing kan het huidige pand van De Eijnderic worden leeggemaakt en afgestoten. Dit past binnen het beleidskader Maatschappelijk vastgoed, dat in 2016 door uw raad is vastgesteld. Doelstelling van het maatschappelijk vastgoedbeleid is: *Het aanbod aan en de inzet van maatschappelijk vastgoed efficiënt en effectief afstemmen op de realisering van gemeentelijke beleidsdoelen.* Het beleidskader en de acties uit de actielijst moeten leiden tot een effectiever en efficiënter gebruik van ruimte en het zoveel mogelijk beperken van onnodige kosten voor de gemeente. Dat kan bijvoorbeeld door het vrijmaken van ruimte, zodat verkoop mogelijk wordt of exploitatiekosten kunnen worden verminderd.

Hoewel voor de verhuizing een flink investeringsbedrag nodig is om de verplaatsing van de (soms specifieke) ruimtes van de Eijnderic mogelijk te maken, biedt de fusie en huisvesting in één gebouw de gemeente ook de kans om via maatschappelijk vastgoed haar welzijnsbeleid (beter) vorm te geven. De gemeente wil immers bevorderen dat haar burgers deelnemen aan sociale verbanden, zich kunnen identificeren met groepen en activiteiten, ergens bij horen. En ook dat mensen elkaar kennen, op de hoogte zijn van elkaars activiteiten, leefwijze, bijdrage aan de gemeenschap en problemen. Vorming van DNI in één gebouw kan hiertoe zeker bijdragen.

3.1 Vervanging van de WKO-installatie is uitgesteld, omdat het steeds de bedoeling is geweest de vervanging mee te nemen in de verbouwing voor DNI

Al geruime tijd ervaart DNI problemen met de bestaande WKO-installatie, wij hebben daarover een brandbrief van C.C. De Pas ontvangen in februari 2019. Door de niet goed functionerende WKO-installatie zijn de energiekosten al jaren veel te hoog. Stichting de Pas heeft hiervoor zowel in 2019 als in 2020 een extra vergoeding ontvangen.

In februari 2019 heeft het college daarom het Adviesbureau voor installatie- en besturingstechniek Bongers-Jansen opdracht gegeven voor een grondig onderzoek met bevindingen en aanbevelingen voor het bieden van een oplossing. Het uiteindelijke rapport, het VO WKO-installatie vindt u in bijlage 12.

Sinds het traject van de totstandkoming van DNI loopt, is steeds besproken dat de noodzakelijke aanpassingen meegenomen zullen worden in de verbouwing van DNI. Uit de begroting op pagina 12 blijkt dat vervanging van de WKO-installatie bestaat uit:

- Een nieuwe WKO-installatie – kosten € 98.000,-
- Het vervangen van de bestaande waterpompen – kosten € 45.000,-. Deze waterpompen zijn na 15 jaar aan vervanging toe, die tijd is ongeveer verstreken. Bovendien zullen de waterpompen door de kapotte WKO-installatie waarschijnlijk ook beschadigd zijn.

Naast begeleidingskosten moet rekening worden gehouden met een prijsstijging van 10 – 15 %, omdat het VO uit februari 2019 dateert.

Om vervanging tijdens de bouw mogelijk te maken stellen wij voor een krediet beschikbaar te stellen van € 176.000 excl. btw ter vervanging van de WKO-installatie.

De verdere uitwerking van de vervanging van de WKO-installatie zullen we bekijken in samenhang met de eigen opgave voor verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen.

5.1 DNI kan de opbrengsten uit de verkoop van de appartementsrechten inzetten voor de genoemde transitie- en frictiekosten ad € 110.000,-

DNI heeft in de vorige versies van de businesscase inzicht gegeven in de noodzakelijke taken en kosten voor verandering in de organisatie. DNI stelt dat de transitie- en frictiekosten niet ten koste van de dienstverlening mogen komen. DNI heeft aangegeven in overleg te willen met de gemeente op welke wijze deze kosten gedekt kunnen worden.

Door de verkoop van het pand is hier echter wat in gewijzigd. Stichting De Pas heeft door de verkoop van de appartementsrechten een bedrag van € 885.360,- ontvangen. Na aftrek van de kosten (afbetaling Svn-lening en achterstand voorschot VVE) resteert een bedrag van € 556.750. Het college is daarom van mening dat DNI door de inkomsten uit de verkoop in staat moet zijn de transitie- en frictiekosten uit eigen middelen te bekostigen.

Risico's

Het bestuur van DNI heeft in het verleden aangegeven dat de scenario's 3 en 4 voor hen geen optie zijn. Als de gemeenteraad de keuze maakt voor één van deze scenario's, dan zal het bestuur van De Pas mogelijk de liquidatie van Stichting De Pas starten. Dit heeft op korte termijn consequenties voor het voortbestaan van het gemeenschapshuis.

Daarnaast is er ook nog een financieel risico. Op basis van extern fiscaal advies is het uitgangspunt dat DNI er in moet kunnen slagen het gehuurde voor 90% of meer btw belast te gaan gebruiken. Dit betekent dat geopteerd kan worden voor btw belaste verhuur. Pas op het moment van ingebruikname zal definitief kunnen worden bepaald of voldaan wordt aan het 90% criterium. Dit kan betekenen dat het investeringsbedrag nog wordt verhoogd met een gedeelte van de btw wat een verhoging van de afschrijvingslasten tot gevolg heeft.

Kosten en dekking

Op basis van het gemeenschapshuizenbeleid komen alle eigenaars- en gebruikerslasten met uitzondering van de kapitaallasten van de stichtingskosten ten laste van de DNI. Deze worden via de huur doorbelast.

De structurele kapitaallasten van de stichtingskosten in casus de afschrijvingslastendrukken op de exploitatie van de gemeente.

Investeringskosten (in euro's) scenario's exclusief btw:

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Bruto-investering	4.443.000	3.604.000	2.525.000	pm
Bijdrage bibliotheek	- 160.000	- 160.000	- 160.000	
Kosten tijdelijke huisvesting ten laste van de reserve nog nader te bestemmen	- 400.000	- 50.000	- 150.000	
Netto-investeringskosten excl. WKO installatie	3.883.000	3.294.000	2.215.000	pm
Aanpassing gemeentelijk kantoordeel	pm	pm		
Kosten WKO-installatie	176.000	176.000	176.000	176.000
Netto-investeringskosten incl. WKO installatie	4.059.000	3.470.000	2.391.000	176.000+pm

A.g.v. de aankoop van de appartementsrechten 2, 3 en 4 van de Misse 4 moeten de verbouwkosten volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) worden geactiveerd. Op basis van de financiële verordening dienen de investeringskosten in maximaal 25 jaar te worden afgeschreven.

Bijdrage bibliotheek

Het bestuur van de bibliotheek heeft een reserve gevormd van € 160.000,- ultimo 2021 uit vrijvallende lasten a.g.v. de aflossing van de hypotheek. Met de bibliotheek is afgesproken dat we de subsidie, sinds de volledige aflossing van de hypotheek, op hetzelfde niveau handhaven onder de voorwaarden dat zij deze gelden reserveren ten behoeve van de inrichtingskosten in de DNI.

Deze vrijvallende hypotheeklasten, waarvoor de bibliotheek wordt gecompenseerd via de jaarlijkse subsidie, zullen na de verbouwing ingebracht worden als huurinkomsten voor de DNI. Hierdoor verloopt de verhuizing van de bibliotheek naar de DNI voor zowel de bibliotheek als de gemeente budgettair neutraal.

Kosten tijdelijke huisvesting

In het investeringsbedrag van € 2,53 miljoen is rekening gehouden met de kosten voor tijdelijke huisvesting van € 150.000,-. Dit is bewust meegenomen in de berekening, omdat het onderdeel is van alle onderbouwingen van de diverse scenario's. Het beschikbaar stellen van dit bedrag staat echter nog ter discussie. Als er geen sprake is van (vergoeding van) tijdelijke huisvesting, dan leidt dit tot een verlaging van het totale investeringsbedrag.

De structurele afschrijvingslasten per scenario zijn:

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Exclusief WKO-installatie	155.320	131.760	88.600	pm
WKO-installatie	7.040	7.040	7.040	7.040
Totale structurele afschrijvingslasten	162.360	138.800	95.640	7.040 + pm

In de meerjarenbegroting 2021-2024 is nog geen rekening gehouden met deze structurele afschrijvingslasten. Dit betekent dat we deze structurele afschrijvingslasten (in scenario 3: € 95.640) inbrengen in de Kadernota 2022-2025 en deze afschrijvingslasten dus financiële ruimte vragen in het financieel meerjarenperspectief.

Gebouwen Bibliotheek en Eijnderic

In scenario 1 en 3 zal het gebouw van de Eijnderic aan 't Dorp te Heesch vrij komen. In scenario 2 zal de bibliotheek vrij komen. Echter in scenario 2 zal deze ruimte nodig zijn voor gemeentelijke huisvesting omdat in dit scenario de gemeentelijke kantoren op de eerste verdieping onderdeel worden van de DNI.

Omdat het gebouw van de Eijnderic in alle scenario's vrij komt, kan deze worden verkocht. De verkoopopbrengst zal terugvloeien naar de Reserve nog nader te bestemmen.

Daarnaast zal een bedrag van € 6.379,- aan exploitatielasten vrijvallen bij verkoop. Na verkoop zullen deze terugvloeien naar de algemene middelen.

Huuropbrengsten gemeentelijke begroting

In de gemeentelijke begroting 2021 is rekening gehouden met de volgende huuropbrengsten o.b.v. de lopende huurcontracten:

Huurder	Huur in euro's
Ons Welzijn	19.828
Stg Vluchtelingenwerk	14.119
Programmabureau Maashorst	17.333
Totaal	51.280

In scenario 1 en 2 komen de huuropbrengsten ad € 33.947 van Ons welzijn en Stg Vluchtelingenwerk te vervallen omdat deze ruimten (kantoren 1^e verdieping) onderdeel worden van de DNI. In scenario 3 komen de huuropbrengsten van het Programmabureau De Maashorst ad € 17.333 te vervallen.

Echter het vervallen van deze huuropbrengsten in de gemeentelijke begroting leiden niet tot een extra last in de gemeentelijke begroting omdat volgens de notitie gemeenschapshuizen alle gebruikers- en eigenaarslasten worden doorbelast aan de DNI.

In dit voorstel hanteren we dan ook het uitgangspunt dat deze vervallen huuropbrengsten volledig worden gecompenseerd door middel van opbrengsten a.g.v. de doorberekening van de gebruikers- en eigenaarslasten naar de DNI van deze ruimten.

Exploitatiebegrotingen scenario 1 en 2

Door de DNI is voor zowel scenario 1 als 2 een exploitatiebegroting opgesteld. Ten tijde van het opstellen van deze begrotingen was het gebouw in eigendom van de stichting. Omdat volgens het gemeenschapshuizenbeleid alle eigenaars- en gebruikerslasten ten laste komen van de stichting zal, ons inziens, de verkoop geen grote verschuivingen ten gevolge hebben in de exploitatiebegrotingen.

In beide scenario's blijft DNI voor de exploitatie structureel subsidie-afhankelijk (± € 110.000).

Exploitatiebegroting scenario 3

In scenario 3 hebben we het uitgangspunt genomen dat de subsidie zal moeten worden afgebouwd naar 0 over een termijn van 4 jaar. Door het afbouwen van de subsidie zal een afbouw of zelfs ontslag van de personele formatie nodig zijn. Hierdoor ontstaat er, naast de transitie- en frictiekosten uit de businesscase, het risico voor **incidentele** personele frictiekosten. De hoogte is moeilijk in te schatten, omdat er wellicht mogelijkheden zijn om het personeel geleidelijk of middels natuurlijk verloop te laten uitstromen.

Het college adviseert in ieder geval de transitie- en frictiekosten ad € 110.000,-, genoemd in de Businesscase, voor rekening van DNI te laten komen (zie beslispunt 5).

Vervolg

Na de bespreking van het raadsvoorstel in het college zullen we de stukken van scenario 3 toesturen naar alle (groot) gebruikers van DNI, te weten Stichting De Pas, De Eijnderic, de bibliotheek en de KBO.

Vervolgens zullen we het bestuur van de DNI vragen hun mening te geven op de oplossing, beschreven in scenario 3. In een bestuurlijk overleg zal worden getoetst of het huidige bestuur van DNI bereid is aan de slag te gaan met het voorgestelde voorkeursscenario of dat zij blijven vasthouden aan hun eerdere stelling dat scenario 3 en 4 voor hen geen optie zijn. Wij zullen hun mening voor bespreking van het raadsvoorstel in de Commissie MZ met u delen.

Nadat uw raad de keuze heeft gemaakt voor een scenario wordt dit het nieuwe bestuurlijke kader voor verdere uitwerking.

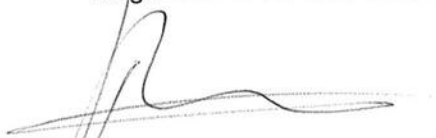
Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Bijlage 1. Raadsbesluit scenario's voor toekomst DNI met standpunt Commissie MZ
- Bijlage 2. Scenario 1 Businesscase - werkdocument 2 febr 2020
- Bijlage 3. Scenario 1 Businesscase - Meerjarenbegroting DNI per functie febr 2020
- Bijlage 4. Scenario 2 Businesscase DNI Variant B
- Bijlage 5. Scenario 2 Businesscase DNI Begroting Variant B
- Bijlage 6. Scenario 3 Businesscase gemeente
- Bijlage 7. Huisvestingsstudie met investeringsbegroting scenario 3
- Bijlage 8. Advies over exploitatiebegroting scenario 3
- Bijlage 9. Kort verslag besloten werkbijeenkomst over DNI – 29 juni 2020
- Bijlage 10. Overzicht verschilpunten Scenario's van DNI
- Bijlage 11. Extern advies commerciële en/of paracommerciële horeca
- Bijlage 12. VO WKO-installatie CC De Pas – Bongers Jansen

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester