



GEMEENTE BOEKEL

Memo 2018 / 52

MEMO

Aan : de Raads- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Onderbouwing verkoop St. Jan
Datum : 21 september 2018

Geachte raads- en burgerleden,

Het Collegebesluit om tot verkoop over te gaan van het St. Jangebouw zoals verwoord in Memo 2018/46 (28 augustus 2018), heeft bij diverse geledingen tot aanvullende vragen geleid. Vragen die vooral betrekking hebben op het proces dat geleid heeft tot dit besluit tot verkoop. Het College vindt het belangrijk dat u op de hoogte bent van het proces en besluiten die aan dit besluit ten grondslag liggen en wil u door deze memo hierin inzicht bieden.

Context

De gemeente Boekel wil een actieve en gastvrije gemeente zijn, die gekenmerkt wordt door sociale cohesie en leefbaarheid. Verenigingen en het verenigingsleven spelen hierbij een belangrijke rol. Daar waar verenigingen gebruik maken van gemeentelijke accommodaties is de bestuurlijke lijn uitgezet om te zorgen voor kwalitatieve en betaalbare verenigingsaccommodaties waarover alle verenigingen op gelijke wijze (harmonisatie) huur betalen. Om dit (ook voor de langere termijn) te faciliteren is gestuurd op multifunctionaliteit en clustering.

Bestuurlijke lijn

Deze bestuurlijke lijn is gebaseerd op eerder door de gemeenteraad genomen besluiten. Voorbeelden hiervan zijn o.a. binnensport (Sporthal De Burcht), buitensport (Sportpark De Donk en sportpark De Voskuilen), onderwijs (KindPark Boekel) en natuurverenigingen (D'n Eik op De Perekker).

In de strategische visies Boekel 2025 en Boekel 2030 is deze lijn ook opgenomen. In de strategische visie 2030 (6 september 2016) is dit als volgt omschreven: *In het kader van de leefbaarheid is het belangrijk dat sociale, maatschappelijke en culturele*

voorzieningen ook in 2030 voldoende en betaalbaar aanwezig zijn. Om dit te waarborgen is het beleid erop gericht om deze voorzieningen te clusteren en zo nodig te centraliseren. Hierdoor ontstaat synergie door samenwerking en afstemming tussen de gebruikers van de voorzieningen.

Daarnaast wordt actief ingezet op energiebesparing en verduurzaming van de maatschappelijke gebouwen. Dit is goed voor de betaalbaarheid.

Nadere uitwerking bestuurlijke lijn

Ook bij cultuur (en educatie) is voor clustering gekozen, namelijk door Nia Domo aan te merken als Cultuur-educatiecluster (Bibliotheek De Lage Beemden, Harmonie EMM, Toneelvereniging, Koor, Basement).

Daarbij is uitdrukkelijk niet gekozen voor een combinatie met het Sint Jangebouw.

Conform het collegevoorstel inzake de toekomst van Nia Domo (Voorstel aan de Raad "Strategisch advies Nia Domo" van 27 mei 2014) heeft de raad gekozen voor het doorstartscenario. Een scenario waarbij Nia Domo wordt gezien als het centrum voor ontmoeting, ontspanning en (persoonlijke) ontwikkeling waar cultuur, educatie en eventueel (paramedische) zorg geconcentreerd worden. Uw raad heeft naar aanleiding daarvan besloten Nia Domo aan te wijzen als knooppunt van culturele en educatieve activiteiten. Daarnaast heeft uw raad besloten het gemeentelijk vastgoedbeleid voor gebouwen met een sociale en/of publieke functie te herzien. Dit was ook conform het coalitieakkoord 2014-2018 (onderdeel 4.5 Gemeentelijke accommodaties) waarbij een onderzoek naar (efficiënt) gebruik van gemeentelijke accommodaties werd aangekondigd, alsmede een onderzoek naar harmonisatie van het gebruik van gemeentelijke accommodaties.

De uitwerking van het raadsbesluit (en het coalitieakkoord) om het gebruik van het gemeentelijk vastgoed tegen het licht te houden heeft plaatsgevonden via de notitie Accommodatiebeleid (17 januari 2017). Daarbij is expliciet veel aandacht besteed aan de communicatie met betrokken geledingen. Alle gebruikers en verenigingen zijn bij de totstandkoming van de notitie geïnformeerd en betrokken geweest. Bij de implementatie van het accommodatiebeleid heeft op individuele basis regelmatig overleg plaatsgevonden met de gebruikers van het maatschappelijk vastgoed. Ook met de gebruikers van het Sint Jangebouw.

In de notitie Accommodatiebeleid is aangegeven dat in verband met de toekomst van het maatschappelijk vastgoed twee accommodaties speciale aandacht verdienen: het Sint Jangebouw en het Hobbygebouw. De conclusie luidde dan ook dat in de maanden na vaststelling notitie door raad, samen met de gebruikers moest worden nagedacht over het toekomstig gebruik van beide accommodaties. Waarbij ook de mogelijkheden voor alternatieve huisvesting besproken moet worden.

Via de memo inzake de toelichting puzzel maatschappelijk vastgoed (31 januari 2018) is uw raad geïnformeerd over de verdere invulling hiervan. De conclusie luidde dat een groot aantal vierkante meters in het gebouw op korte termijn beschikbaar zou komen, dat het Sint Jangebouw op termijn de nodige investeringen met zich mee zal gaan brengen. En dat een andere ontwikkeling op deze locatie een logisch gevolg is.

Bij de presentatie die gehouden is naar aanleiding van de memo, is aangegeven dat (een deel van) de verkoopopbrengst van het Sint Jangebouw ingezet kan worden voor (her)huisvesting, met als doel duurzame huisvesting verenigingen (20/30 jaar).

Deze (consistente) lijn zien we ook terug in het coalitieakkoord 2018-2022 waarin aangegeven wordt dat de herontwikkeling St Jangebouw in overleg met de bestaande gebruikers dient plaats te vinden. En dat de opbrengsten uit de verkoop worden gebruikt om deze gebruikers of verenigingen duurzaam beter te huisvesten.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot de beoogde verkoop van het Sint Jangebouw, geheel in lijn met de reeds jaren geldende lijn van clustering en concentratie van voorzieningen. Vanuit die gedachte zijn ook de gesprekken gevoerd met AdCorporate. Gesprekken die in wezen waren afgerond, maar die vanwege de motie van de gemeenteraad van 28 juni jl. tijdelijk op hold zijn gezet.

Bijlage

1. Voorstel aan de Raad “Strategisch advies Nia Domo” (27 mei 2014)

Hierin is/zijn onderstaande passage(s) opgenomen:

Samenvatting

De Wijkplaats heeft opdracht gekregen om onderzoek te doen naar een duurzame, gezonde, realistische en toekomstbestendige visie voor Nia Domo. In het rapport 'Een nieuwe toekomst voor Nia Domo' zijn een drietal scenario's toegelicht.

3. Doorstartscenario

Nia Domo wordt gezien als centrum voor ontmoeting, ontspanning en (persoonlijke) ontwikkeling waar cultuur, educatie en eventueel (paramedische) zorg de toon zetten en waar het verdiend wordt met horeca en (vaste) verhuur.

2. Nia Domo aanwijzen als lokaal knooppunt voor ontspanning, ontmoeting en (persoonlijke) ontwikkeling.

'Clustering van voorzieningen is gewenst uit oogpunt van samenwerking en synergie. Een knooppunt voor cultuur en (persoonlijke) ontwikkeling ontbreekt nog. Nia Domo kan dit knooppunt vormen. Cultuur en educatie zorgen voor reuring en aanloop voor Nia Domo. De (vaste) verhuur en horeca worden hiermee aangejaagd, die vervolgens weer voor financieel draagvlak van het concept zorgen.

3. Het maatschappelijk vastgoedbeleid herzien.

Voorgesteld wordt om een overzicht van de eigenaarskosten en de marktwaarde van de maatschappelijke gebouwen te maken. Met behulp van dit overzicht kan een grondslag worden gekozen om eventueel een huurtarief in rekening te brengen bij de gebruikers.

Advies 2. //ijkplaats -> Toekomstscenario Nia Domo

Clustering van voorzieningen is gewenst uit oogpunt van samenwerking en synergie. Dit uitgangspunt is door uw raad vastgesteld in de strategische visie 2025. Voor zorg & welzijn en binnen- en buitensport heeft reeds een clustering plaatsgevonden. Voor onderwijs en opvang richt de gemeente zich op integrale kindcentra. Uw raad wordt geadviseerd om Nia Domo aan te wijzen als knooppunt van culturele en educatieve activiteiten. ...

Advies 3. //ijkplaats -> Herijking gemeentelijk beleid

Er wordt geadviseerd om het gemeentelijk vastgoedbeleid voor gebouwen met een sociale en/of publieke functie te herzien....

2. Coalitieakkoord 2014 - 2018

Hierin is/zijn onderstaande passage(s) opgenomen:

4.5 Gemeentelijke accommodaties

1. Onderzoek naar (efficiënt) gebruik van gemeentelijke accommodaties uitvoeren.
2. Onderzoek naar harmonisatie van het gebruik van gemeentelijke accommodaties uitvoeren.

3. Strategische visie – Gemeente Boekel 2025 –Gastvrij en actief in de toekomst

Hierin is/zijn onderstaande passage(s) opgenomen:

Centralisatie en clustering van voorzieningen

Wil Boekel ook in de toekomst gastvrij en actief blijven dan zal het voorzieningenniveau op peil moeten worden gehouden. Centralisatie en clustering van maatschappelijke voorzieningen zijn noodzakelijk voor een kleine gemeente als Boekel om deze te behouden voor de toekomst. Clustering van organisaties werkzaam in het maatschappelijke veld zal leiden tot synergie door samenwerking en overleg.

4. Voorstel aan de Raad “Strategische visie Boekel 2030” (6 september 2016)

Strategische visie Gemeente Boekel – Gastvrij & Actief naar 2030

Hierin is/zijn onderstaande passage(s) opgenomen:

Gebouwen en voorzieningen

In het kader van de leefbaarheid is het belangrijk dat sociale, maatschappelijke en culturele voorzieningen ook in 2030 voldoende en betaalbaar aanwezig zijn. Om dit te waarborgen is het beleid erop gericht om deze **voorzieningen te clusteren en zo nodig te centraliseren**. Hierdoor ontstaat synergie door samenwerking en afstemming tussen de gebruikers van de voorzieningen.

Daarnaast wordt actief ingezet op energiebesparing en verduurzaming van de maatschappelijke gebouwen. Dit is goed voor de betaalbaarheid.

Gebouwen en voorzieningen

Ten gunste van de leefbaarheid moet het huidige voorzieningenniveau in stand worden gehouden. Door sturing van het gebouwenbeheer en invulling van het accommodatiebeleid van de gemeente wordt de clustering van voorzieningen ingevuld.

Voor de gebruikers van het maatschappelijk vastgoed wordt voornamelijk ingezet op het scheppen van een eenduidig en transparant kader. Daarnaast gaat de gemeente steeds meer een faciliterende en geen uitvoerende rol meer vervullen. **De gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het in stand houden van de accommodatie**. Samen met de gebruikers wordt hier verder vorm aan gegeven, waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. Gebouwen die door clustering en centralisatie vrij komen en niet van strategisch belang zijn worden afgestoten.

De gemeente streeft ernaar dat **alle maatschappelijke gebouwen op termijn energieneutraal en duurzaam** zijn. Dit sluit ook aan bij het bestuursakkoord van de Provincie Brabant en hetgeen is afgesproken in het Brabants Energieakkoord.

5. Voorstel aan de Raad “Notitie accommodatiebeleid” (17 januari 2017)

Hierin is/zijn onderstaande passage(s) opgenomen:

Relatie met eerdere besluitvorming:

In de raadsvergadering van 3 juli 2014 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie van Nia Domo vastgesteld en tevens besloten om een gemeentelijk vastgoedbeleid te ontwikkelen waarbij de marktwaarde en eigenaarskosten van de gemeentelijke gebouwen zichtbaar worden gemaakt.

Communicatie:

Alle gebruikers en verenigingen zijn bij de totstandkoming van deze notitie geïnformeerd en betrokken geweest. Tevens hebben zij de mogelijkheid gekregen om zienswijzen in te dienen. Nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden worden alle gebruikers en verenigingen wederom geïnformeerd over het genomen besluit. Tevens zal er bij de implementatie van het accommodatiebeleid op individuele basis regelmatig overleg zijn met de gebruikers van het maatschappelijk vastgoed.

Met bijlage: **Notitie accommodatiebeleid – Gemeente Boekel**

Hierin is/zijn onderstaande passage(s) opgenomen:

Toekomstvisie gebouwen

De accommodaties liggen er netjes bij, er wordt goed onderhoud gepleegd en waar noodzakelijk geacht hebben vervangingsinvesteringen plaatsgevonden. Kijkend naar de toekomst van het maatschappelijk vastgoed dan verdienen twee accommodaties onze speciale aandacht: het Sint Jangebouw en het Hobbygebouw.

Ondanks dat deze accommodaties voor de gebruikers momenteel nog functioneel zijn, moeten we nadenken over de toekomstbestendigheid. De gebouwen zijn gedateerd. Dit brengt onderhoudskosten met zich mee. Staan deze onderhoudskosten in verhouding tot het gebruik? Tevens zijn de gebouwen niet energiezuinig. Dit brengt voor de gebruikers extra kosten met zich mee.

Gezien bovenstaande moeten we de komende maanden samen met de gebruikers nadenken over het toekomstig gebruik van beide accommodaties. Hierbij moeten ook de mogelijkheden voor alternatieve huisvesting besproken worden. Op basis van de uitgangspunten uit deze nota zal daarbij extra aandacht gegeven moeten worden aan samenwerking en multifunctioneel gebruik.

De gebruikers zullen hier in eerste instantie zelf over na moeten denken. Wat is de toekomstvisie van de vereniging, wat zijn kansen en bedreigingen, wat voor mogelijkheden van samenwerking zijn er en hoe kunnen de verenigingen elkaar richting de toekomst versterken.

6. MEMO 2018/11 “Toelichting puzzel maatschappelijk vastgoed” (31 januari 2018)

Hierin is/zijn onderstaande passage(s) opgenomen:

Geachte raad- en burgerleden,

Op 30 januari bent u middels een presentatie geïnformeerd over de ontwikkelingen op het gebied van maatschappelijk vastgoed. Deze ontwikkelingen hebben wij omgedoopt tot de puzzel maatschappelijk vastgoed. Middels deze memo willen wij deze puzzel schriftelijk aan u toelichten.

Sint Jangebouw

In het accommodatiebeleid is reeds aandacht gevraagd voor deze locatie. Ondanks dat het gebouw voor de huidige gebruikers nog functioneel is, is het gedateerd en niet energiezuinig. Voor de middellange termijn (5-7 jaar) kan het gebouw nog prima voldoen. Kijken we verder in de tijd dan weten we dat er forse onderhoudskosten op ons afkomen en geïnvesteerd moet worden in energiebesparende maatregelen.

Conclusie: een groot aantal vierkante meters in het gebouw komt op korte termijn beschikbaar. Het Sint Jangebouw zal op termijn de nodige investeringen met zich mee gaan brengen. Een andere ontwikkeling op deze locatie is een logisch gevolg.

Kerkstraat 28, AdCorporate

AdCorporate huurt het pand aan de Kerkstraat 28 van de gemeente. Dit pand is met het gemeentehuis verbonden. AdCorporate is een groeiend bedrijf met hooggeschoold personeel dat zorgt voor werkgelegenheid en bedrijvigheid in Boekel.

AdCorporate groeit op de huidige locatie uit hun jasje. Ze zijn op zoek naar extra vierkante meters en hebben interesse getoond in het Sint Jansgebouw. Zij willen dit pand graag van de gemeente overnemen. Dit wordt als een wenselijke ontwikkeling voor Boekel gezien.

Heemkundekring

Wanneer alle ontwikkelingen doorgang vinden dan blijft de Heemkundekring als enige groot gebruiker achter in het St. Jansgebouw. Voor het bestuur van de Heemkundekring heeft de huidige locatie nog steeds de voorkeur. Gezien het toekomstige huurbedrag, de gedateerdheid van het gebouw, de verwachte onderhoudskosten en de interesse van AdCorporate is het echter niet realistisch dat de Heemkundekring hier gehuisvest blijft.

Met bijlage: **Puzzel maatschappelijk vastgoed (powerpoint presentatie)**

Hierin is/zijn onderstaande passage(s) opgenomen:

Financiële consequenties

Verkoop Sint Jansgebouw en Hobbygebouw

Opbrengend vermogen inzetten voor (her)huisvesting

Doel: duurzame huisvesting verenigingen (20/30 jaar)

7. Coalitieakkoord Gemeente Boekel 2018 – 2022 “Nieuwe energie!”

Hierin is/zijn onderstaande passage(s) opgenomen:

d. Maatschappelijk vastgoed

We gaan verder invulling geven aan het zorgdragen voor een kwalitatief hoogwaardig maatschappelijk vastgoed. Het goed huisvesten van onze verenigingen en organisaties is van belang. De ingezette lijn van centraliseren blijkt een geschikt middel. Geclusterde voorzieningen zijn daardoor tegen lagere maatschappelijke kosten in stand te houden.

Speerpunten voor de komende periode zijn:

- Herontwikkeling St Jansgebouw in overleg met de bestaande gebruikers. Dat doen we zodanig dat de opbrengsten uit de verkoop worden gebruikt om deze gebruikers of verenigingen duurzaam beter te huisvesten.
- Realisatie van een “gezondheidsplein” rondom de locaties apotheek, huisartsenpost en tandartspraktijk waardoor voor de inwoners een herkenbare plek in het centrum van Boekel ontstaat die een meerwaarde heeft.

8. MEMO 2018/34 “Verkoop St. Jansgebouw” (5 juni 2018)

Hierin is/zijn onderstaande passage(s) opgenomen:

Onderhoudskosten en duurzaamheidsinvesteringen

Tijdens de gemeenteraadsvergadering op 28 juni heeft de raad het Meerjarenonderhoudsplan vastgesteld. Vanaf 2020 is ten behoeve van de Sint Jan geen onderhoudskosten opgenomen. De bedragen die begroot zijn voor de jaren 2018 en 2019 zijn minimale bedragen om indien nodig noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Indien het St. Jansgebouw de komende jaren in bezit blijft van de gemeente dienen deze posten te worden herzien en voor betreffende jaren worden begroot om aan de minimale kwaliteitseisen te voldoen.

Naast het regulier groot onderhoud is een begroting opgesteld over de te nemen duurzaamheidsmaatregelen. Deze is als bijlage toegevoegd.

Verkoopprijs St. Jansgebouw

De Wet Markt en Overheid ziet er op toe dat een gemeente geen staatsteun geeft aan partijen. Dit betekent dat ze haar vastgoed marktconform moet verkopen. Om te bepalen wat een marktconforme prijs is voor het St. Jansgebouw zijn er twee taxatierapporten opgesteld. Deze liggen vertrouwelijk ter inzage.