

Datum raadsvergadering :
Agenda nr. :
Onderwerp : Aankoop Slotlaan 38 M

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. een krediet beschikbaar stellen van 250.000 euro voor de aanschaf en inrichting van de loods aan de Slotlaan 38 M
2. samen met Stichting Carnavalsoptocht Etten-Leur onderzoek doen naar alternatieve locatie(s) voor bouwclubs die grote wagens bouwen

Inleiding

In de gesprekken over de hervorming van het ondersteuningsbeleid/ subsidiebeleid is in 2016 bij verenigingen de behoefte opgehaald of de gemeente de verenigingen op een andere manier kan ondersteunen dan sec. het verstrekken van subsidies. Een aantal verenigingen hebben aangegeven dat zij graag ondersteuning ontvangen bij het vinden van een accommodatie voor het uitoefenen van hun activiteiten. Wij hebben in de gesprekken over hervorming ondersteuningsbeleid erg ingezet op het verbeteren van de relaties met de verenigingen en ondersteuning van de verenigingen in Etten-Leur op een andere manier dan subsidieverstrekking.

De gemeenteraad heeft in het kader van het accommodatiebeleid o.a. besloten om de huidige locatie aan de Wipakker 6 per 1-1-2019 af te stoten. De leegstaande loods aan de Slotlaan 38 M kan voorzien in het faciliteren van sociaal-maatschappelijke verenigingen.

Beoogd effect en evaluatie:

Facilitering van sociaal-maatschappelijke verenigingen door middel van een multifunctioneel te gebruiken accommodatie.

Argumenten

1.1 De aankoop past in het nieuwe subsidiebeleid

In 2016 vond het proces hervorming ondersteuningsbeleid/subsidiebeleid plaats. De accounthouders binnen de gemeentelijke organisatie voerden gesprekken met alle verenigingen die op dat moment subsidie ontvingen. De vraag is gesteld of de gemeente in plaats van subsidie te verstrekken op een andere manier de verenigingen kan ondersteunen. Een aantal verenigingen (voornamelijk culturele verenigingen) gaven aan hulp van de gemeente nodig te hebben bij het zoeken naar ruimte voor o.a. opslag, repetities en decorbouw. Daarbij gaven zij aan meerwaarde te zien in samenwerking met andere verenigingen (bijvoorbeeld door het uitwisselen van kennis en materialen). Het idee uit de gesprekken hervorming ondersteuningsbeleid ontstond dat er op 1 locatie koppelingen tussen verenigingen gemaakt kunnen worden. Dat men elkaar beter weet te vinden en dat er een creatieve werkplaats ontstaat.

In 2017 onderzochten wij de mogelijkheden. Eerst is bekeken of er kon worden gemakeld (bijvoorbeeld in wijkgebouwen, Turfschip, de Linde). Ten tweede werd er bij het maatschappelijk vastgoed gekeken (o.a. Avoord). Als derde werd bekeken of er gemeentelijke panden.

die op de lijst van afstoten stonden in zelf beheerd overgedragen konden worden. Als laatste werd bekeken of er een pand door de gemeente kon worden gehuurd of gekocht en tegen maatschappelijk tarief kan worden verhuurd. Daarbij is geadviseerd om, om gelijke toetreding mogelijk te maken, een reële gebruikersvergoeding / maatschappelijk tarief aan de deelnemende verenigingen te vragen.

1.2 In de loods aan de Slotlaan 38 M kunnen we bijna alle verenigingen die nu gebruik maken van de Wipakker 6 faciliteren

In bijlage van de beleidsactualisatie 2014-2018 is opgenomen dat het Wipakkerterrein overgedragen wordt aan gebruikers of een exploitant. De planning is dat het terrein op 1 januari 2019 leeg opgeleverd moet worden. Dit betekent dat de verenigingen die nu op het terrein zijn gehuisvest op zoek zijn naar andere huisvestigingsmogelijkheden. Verschillende partijen hebben op andere locaties inmiddels onderdak gevonden (bijvoorbeeld bij de wijkgebouwen). Een aantal hebben de ruimtevraag bij de gemeente neergelegd.

Na de kijkdag op 6 november 2017 hebben we de verenigingen gevraagd wat de ruimtelijke behoefte is die ze hebben en of ze bereid zijn om hiervoor te betalen. In bijlage 1 is een totaaloverzicht bijgevoegd van de verenigingen die gebruik willen maken van de locatie. Dit betekent dat we alle verenigingen die we nu faciliteren in de Wipakker 6 kunnen faciliteren behalve Jeugdland. We zijn in gesprek met Stichting Jeugdland om te kijken naar een toekomstbestendige oplossing voor Jeugdland.

1.3 De aankoop kost eenmalig geld, maar levert een structurele besparing op doordat Wipakker 6 afgestoten kan worden

De locatie Wipakker 6 kost jaarlijks 60.000 euro. Behoud van deze locatie zou de komende jaren een forse investering in het pand vragen. De eigenaarslasten voor de locatie Slotlaan 38 M bedragen circa 25.000 euro per jaar (incl. onderhoud, verzekering etc).

2.1 Alternatief voor bouwclubs carnaval

In 2017 is vanuit carnavalsclubs en politiek (zie bijgaande brief van Ons Etten-Leur van 28-12-2017 in bijlage 2) aandacht gevraagd voor de facilitering van bouwclubs, met name degene die grote wagens bouwen. Tot heden hebben we daar geen concrete oplossing voor in beeld. Als alternatieven zijn ooit genoemd:

- leegstaande loods bedrijventerrein (gepolst bij IKEA, maar geen locatie gevonden)
- tijdelijke plaatsing van nishutten in buitengebied
- beschikbaar stellen van gemeentegrond voor de bouw van een loods
- aankoop geschikte locatie door de gemeente i.o.m. bouwclubs

2.2 In deze loods kunnen we nu niet alle bouwclubs faciliteren

De omvang van en de toegang tot de loods aan de Slotlaan 38 M heeft beperkingen (zie bijlage 3: kadastraal gebied). In deze loods kunnen we niet alle bouwclubs faciliteren, zeker niet de clubs die een grote wagen bouwen. Kleinschalige bouw van wagens en andere activiteiten (zoals we tot heden hebben gefaciliteerd aan de Wipakker 6) is wel mogelijk.

Alternatieven/varianten

1. Slotlaan 38 M niet aankopen. In dat geval zal het lastig worden om voor de deadline van 1-1-2019 een alternatieve locatie te vinden voor de facilitering van verenigingen die nu in de Wipakker 6 gehuisvest zijn. Hiermee komt ook de taakstelling op het afstoten van gemeentelijk vastgoed in de knel.

Kanttelingen en risico's

Toelichting

Financieel:

Het gebouw Wipakker 6 wordt nu door enkele verenigingen gebruikt als werk- en opslagruimte. Het pand is een groot, logistiek onpraktisch en energie-onzuinig gebouw. Op korte termijn zijn aanzienlijke kosten te verwachten voor bouwkundig en installatietechnisch onderhoud..De ligging daarentegen is op een ruime kavel en op een gewilde locatie.

De kans doet zich nu voor om de loods op Slotlaan 38M te kopen. Met redelijk beperkte aanpassingen is deze geschikt te maken voor gebruik door de huidige gebruikers van de Wipakker. Het pand verkeert in een bouwkundig redelijke staat.

De aankoop en aanpassing van het gebouw vergt een investering van ca € 250.000. Wij vragen uw raad hiervoor krediet beschikbaar te stellen.

Het gebouw zal naar verwachting in 20 jaar afgeschreven worden, de kapitaallasten worden in de begroting verwerkt.

De vrijvallende exploitatielasten van het pand Wipakker 6 zullen worden beschouwd als gedeeltelijke invulling van de taakstelling die is opgelegd ten aanzien van het accommodatiebeleid. Deze staat nu nog op € 70.000 in 2018 en op € 170.000 in de jaren daarna. De vrijkomende locatie zal tzt in de markt worden gezet voor herontwikkeling. Dit zal dan tot extra opbrengsten leiden.

Uitgangspunt is dat de exploitatiekosten van het pand volledig gedragen worden door de gezamenlijke verenigingen die hier worden gehuisvest. Het gaat jaarlijks om een bedrag van circa 3.000 euro, uitgaande van het gebruik t.b.v. opslag en kleinschalige bouw.

Juridisch:

Uitgangspunt is dat de gemeente eigenaar blijft van de locatie, maar dat de loods in beheer/gebruik wordt overgedragen aan een Beheerstichting Slotlaan 38 M. Dit wordt uitgewerkt in overleg met de hoofdgebruikers van de accommodatie.

Wijkgericht werken

Omwonenden zijn geïnformeerd over het toekomstige gebruik

Hoewel het toekomstig gebruik van de loods door maatschappelijke verenigingen past in de bestemming hebben wij de omwonenden wel uitgenodigd voor de kijkdag om draagvlak te polsen. Hierbij is met name aandacht gevraagd voor eventuele overlast (geluid, verkeersbewegingen). Dit is een aandachtspunt voor het organiseren van beheer en gebruik van de locatie. Een aantal direct

omwonenden hebben afspraken gemaakt met de huidige eigenaar waarbij is vastgelegd dat deze afspraken eindigen bij verkoop. Het betreft afspraken die wij in de toekomst voort kunnen zetten (vb. mogelijkheid om achterom bij de woning te komen via Slotlaan 38)

Wmo-proof paragraaf

De locatie is goed bereikbaar, bruikbaar en beschikbaar.

Planning

Na besluitvorming zullen wij samen met de verenigingen die we willen faciliteren in gesprek gaan over de inrichting van de locatie, de kostenverdeling en het praktisch gebruik. Intentie is om de locatie voor de zomer in te richten en duidelijke afspraken met de gebruikers vast te leggen, zodat deze na de zomervakantie van 2018 in gebruik genomen kan worden.

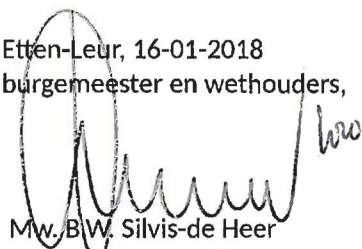
Communicatie en participatie

Bijlagen

Bijlagen:

1. Vraagbehoefte verenigingen
2. Brief Ons Etten-Leur
3. Kadastrale info locatie

Etten-Leur, 16-01-2018
burgemeester en wethouders,



Mw. B.W. Silvis-de Heer
gemeentesecretaris



Mw. M.W.M. de Vries
burgemeester

Bijlage 1			
Reacties verenigingen voor gebruik Slotlaan 38 M			
Omvang loods	410	m2	begane grond
	50	m2	verdieping
	110	m2	overkapping op terrein
	570	m2	totaal
vereniging huidige Wipakker 6	behoefte permanent	behoefte inc.	bijzonder
Max Mini	50	150	wil in overleg
ST Carnaval E-L	250		excl bouwclubs
Onvermeidelijk	40		
Jan uten Houte	80		
Josjes	30		
Wielertopsport	40		
Fotoclub	12		
Turfrijders	10		
St.MaMi	pm		
subtotaal	512		
overige verenigingen	behoefte permanent	behoefte tijdelijk	bijzonder
Wijkver Schmhoeck	20		puur opslag
Constantia	0	0	geen interesse
Toneelver. Mag het Licht Uit	pm		
subtotaal	20		
totaal	532		

Etten-Leur, 28-12-2017

Onderwerp: Bouwlocaties carnavalswagens

Geacht college.

Vorig jaar hebben we u de vraag gesteld: Wat kan de gemeente doen voor de bouwclubs van carnavalswagens die toch ook het cultureel erfgoed van Etten-Leur in stand houden? Twee weken geleden vernamen we via een omweg de ontwikkelingen hierover. Daarom hebben we wederom vragen gesteld aan de desbetreffende afdeling over de stand van zaken.

Met verbazing hebben we het antwoord op onze vraag 'onderzoek naar bouwplaatsen bouwclubs carnavalswagens en facilitering van diverse verenigingen' gelezen. We lezen uit het antwoord dat het in ieder geval gaat over het faciliteren van de verenigingen die nu gehuisvest zijn aan de Wipakker.

Dit kan toch niet waar. zijn Al vanaf vorig jaar heeft Ons Etten-Leur gevraagd voor huisvesting / onderdak bouwlocaties carnavalswagens. We hebben toen de toezegging gekregen dat daar een onderzoek naar zou worden gedaan en dat we eind dit jaar zouden horen wat de mogelijkheden zijn. Tot op heden hebben we niets vernomen en dat vinden we een kwalijke zaak.

U geeft aan dat Stichting Carnavalsoptocht Etten-Leur hun interesses hebben kenbaar gemaakt over eventueel de Slotlaan. Maar dan geeft u allereerst de voorkeur aan de verenigingen van de Wipakker?

Uitgangspunt is dat de locatie wordt aangekocht ten behoeve van sociaal-maatschappelijk gebruik. Wij zijn van mening dat door de bouwclubs dit zeker het geval is. Ze geven aan dat de jonge en oude bouwclubs elkaar kunnen helpen, hangjeugd laten bijbouwen of begeleiden met zelf iets te bouwen.

Of bent u van mening dat dit geen sociaal maatschappelijk werk is? Dit wordt dan nog nota bene aangestuurd door vrijwilligers. Deze vrijwilligers verdienen ook aandacht en een onderkomen. Triest dat we dan wederom niet serieus wordt genomen. We zijn van mening dat dit weer getuigd van een zeer slechte communicatie.

Graag willen we hierover meer duidelijkheid. We zouden graag een direct antwoord willen op onze vraag: is er al meer duidelijkheid over de huisvesting bouwlocaties van carnavalswagens?

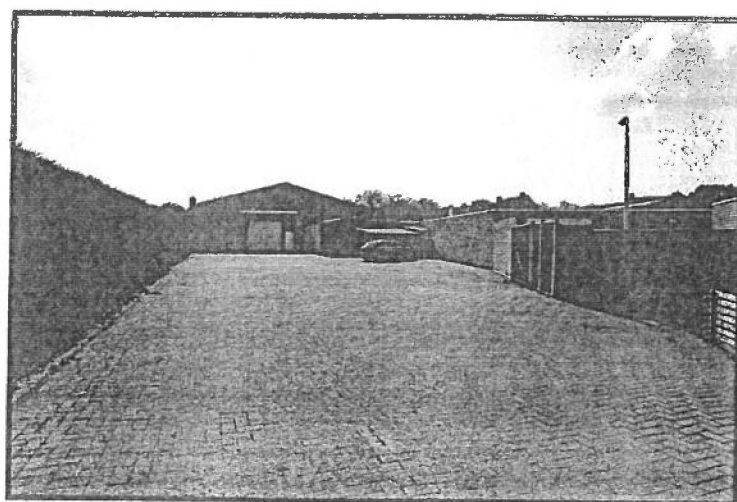
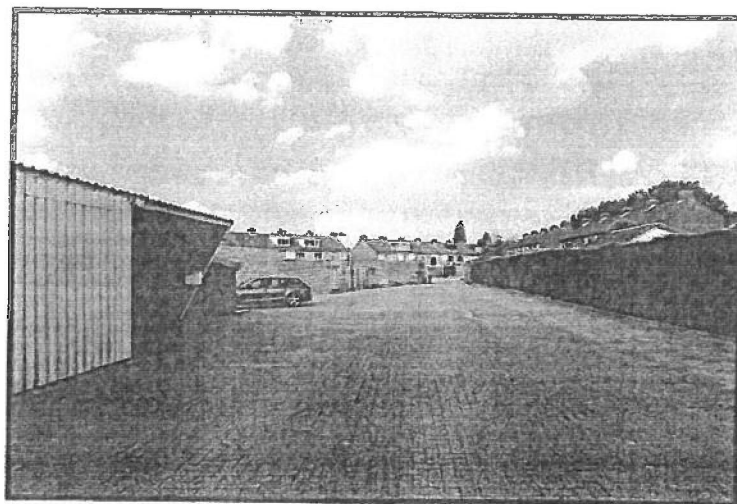
Ons Etten-Leur krijgt het gevoel wederom aan het lijntje te worden gehouden.

Met vriendelijke groet.

José Lockx

Gemeenteraadslid Ons Etten-Leur

**de boer,
storimans
& partners**



Kadaster

