

Zaaknummer : 180519

Raadsvergadering : 19 december 2017

Onderwerp : Maatwerkadvies dorps huis 't Haarhoes in Noordijk

Collegevergadering : 14 november 2017

Portefeuillehouder : J.A. Pot-Klumper

Steller : G. te Brummelstroete

tel: : 0545-250 581

Te nemen besluit

1. Kennisnemen van het meerjarenonderhoudsplan en de vitaliteitsscan dorps huis 't Haarhoes in Noordijk
2. Voor de uitvoering van onderhoud conform maatwerkoptie 2 een eenmalige bijdrage van € 25.600,- uit de voor de motie 15-21 gereserveerde middelen van het jaarrekeningresultaat 2016, beschikbaar stellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Een dorps huis is één van de maatschappelijke voorzieningen die een belangrijke bijdrage levert aan de leefbaarheid en vitaliteit van kleine kernen. Inwoners voelen ook een grote mate van betrokkenheid bij en verantwoordelijkheid voor een dorps huis. Tegelijkertijd staat een dergelijke voorziening door verschillende oorzaken onder druk.

Op 12 november 2015 heeft u de motie M15-21 met als onderwerp "Maatwerk voorzieningen", aangenomen. Per brief van 7 maart 2017 hebben wij uw raad laten weten wat wij met de motie hebben gedaan en hoe wij het onderwerp van de motie verder zouden oppakken. In uw raadsvergadering van 19 september 2017 heeft u, weliswaar geamendeerd, een besluit genomen over de dorps huizen Geesteren en Haarlo. Dit voorstel borduurt voort op de methodiek van het geamendeerde voorstel.

Maatwerk is echt maatwerk, dus op het specifieke dorps huis toegesneden. Voor het dorps huis 't Haarhoes is door het Nibag een meerjarenonderhoudsplan opgesteld, is een vitaliteitsscan door Dorps huizen en Kleine Kernen (DKK) Gelderland opgesteld, hebben wij gekeken naar bestaande subsidieregelingen en naar de mogelijkheid om de bestemming te verruimen. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende voorstel waarmee wij van mening zijn dat voor het dorps huis 't Haarhoes maatwerk wordt geleverd. Hierbij moet worden opgemerkt dat uw raad via een integraal voorstel een besluit neemt over de structurele subsidie aan het dorps huis 't Haarhoes.

Argumentatie:

- 1.1 het meerjarenonderhoudsplan maakt inzichtelijk welk onderhoud er aan dorps huis 't Haarhoes nodig is in de periode 2017 - 2036.
- 1.2 de vitaliteitsscan zoals uitgevoerd door DKK Gelderland biedt inzicht in kansen en bedreigingen. Het is voor de besturen van dorps huizen een instrument om de vitaliteit van het dorps huis te verbeteren.
- 2.1 De noodzaak om als gemeente maatwerk te bieden is gelegen in het feit dat in zijn algemeenheid dorps huizen de exploitatie sluitend krijgen, maar dat onvoldoende gereserveerd is en/of wordt voor onderhoud conform meerjarenonderhoudsplan. Bij de beoordeling van de begrotingen van dorps huizen bij aanvang van investeringen (kadernota Multifunctionele Accommodaties 2010) is onvoldoende oog geweest voor het

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

realiteitsgehalte van de in de begroting opgenomen onderhoudslasten. Bovendien is het wegvallen van exploitatiesubsidies mede de oorzaak van het onvoldoende reserveren voor onderhoud.

2.2 In de toelichting van dit raadsvoorstel is een tweetal opties uitgewerkt. Maatwerk-optie 1 behelst een éénmalige subsidie voor onderhoud voor de periode 2018-2022. Optie 2 behelst een structurele subsidie van € 6.500,- om, gegeven de financiële staat van dorpshuis 't Haarhoes, langdurig in het onderhoud conform meerjarenonderhoudsplan (zie rapport Nibag) te kunnen voorzien. U neemt hier door middel van een integraal voorstel een aparte beslissing over. Met maatwerk-optie 2 wordt gekozen voor een structurele oplossing voor het feit dat dorpshuizen te weinig reserveren voor onderhoud. Wil men de dorpshuizen duurzaam in stand houden vanwege een toegevoegde functie voor de betreffende kern, en in het geval van dorpshuizen met een gecombineerde gymzaal ligt er ook een gemeentelijke verantwoordelijkheid ten behoeve van bewegingsonderwijs op basisscholen, dan ligt het voor de hand de dorpshuizen hier jaarlijks in tegemoet te komen.

2.4 Sinds het verschijnen van de voorstellen Geesteren en Haarlo is meer bekend geworden over de uitbreiding van de provinciale subsidieregeling gemeenschapsvoorzieningen. Deze uitbreiding voorziet niet in het onderhoud van dorpshuizen; wel in bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen, waarover later meer. Mocht er onverhoopt alsnog in de toekomst provinciale subsidie beschikbaar komen voor onderhoud voor aanvang van de onderhoudswerkzaamheden, dan wordt de hoogte hiervan afgetrokken van de gemeentelijke subsidie.

2.5 Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van onderhoud of een renovatie. Uit het Nibag-rapport blijkt dat het dorpshuis 't Haarhoes al duurzaam is (energielabel A) en dat er geen maatregelen te combineren zijn met het uitvoeren van onderhoud. Wel kan men er voor kiezen zonnepanelen op het dak te leggen. Hiervoor is een bijdrage vanuit het Energie Uitvoeringsprogramma (EUP) mogelijk, maar ook wordt de provinciale subsidieregeling gemeenschapsvoorzieningen aangepast die een vergoeding van 50% in het vooruitzicht stelt voor het realiseren van maatregelen die een energiebesparend of –opwekkend effect hebben (de minimumgrens is een investeringsniveau van € 20.000,-). Indien het 't Haarhoes hierin geïnteresseerd is, zullen wij ondersteunen bij het realiseren hiervan.

2.6 In de vitaliteitsscan komen enkele aanbevelingen naar boven op onder andere de volgende onderwerpen: samenwerking, toekomstvisie, planning van nieuwe activiteiten, fondsenwerving en gebruikers en vrijwilligers. Wij vinden dat het aan de slag gaan met die aanbevelingen/adviezen voorwaardelijk moet zijn voor de subsidie. Een tegemoetkoming in onderhoud van het dorpshuis is te rechtvaardigen als gelijktijdig wordt gewerkt aan de vitaliteit van het dorpshuis.

2.7 Niet het dorpshuis 't Haarhoes maar de activiteiten die daarin plaatsvinden zijn bepalend voor het verkrijgen van subsidie. Met de subsidie willen we activiteiten ondersteunen die uit oogpunt van leefbaarheid van de kern in een behoefte voorzien. Dat betekent dat er ook draagvlak voor die die activiteiten moet zijn vanuit de gemeenschap in de kern. Het in stand houden van het gebouw waarin deze activiteiten plaatsvinden is geen doel op zich. De subsidie wordt jaarlijks toegekend en er wordt ook jaarlijks geëvalueerd. Mochten omstandigheden zodanig veranderen dat van een redelijke exploitatie van een dorpshuis geen sprake meer kan zijn, dan kan de subsidie worden aangepast en uiteindelijk ook gestopt. Het bestuur van dorpshuis 't Haarhoes wordt jaarlijks met een beschikking geïnformeerd.

Kanttelingen en risico's

N.v.t.

Financiën

Wij stellen uw raad via een apart (integraal) raadsvoorstel voor jaarlijks € 6.500,- beschikbaar te stellen voor een subsidie ten behoeve van onderhoud. Dit dient verwerkt te worden in de begroting 2019 (Voorjaarsnota) en bijhorende meerjarenraming. Daarnaast stellen wij uw raad via dit raadsvoorstel voor een eenmalige bijdrage uit de voor de motie 15-21 gereserveerde middelen van het jaarrekeningresultaat 2016, beschikbaar te stellen; het vervangen van de sportvloer (na een second opinion) kan worden geschaard onder het wegwerken van achterstallig onderhoud in de jaren 2018-2022.

VN-verdrag rechten van mensen met een beperking

Bij het uit te voeren van onderhoud zal, indien van toepassing, rekening moeten worden gehouden met de toegankelijkheid van de accommodatie voor mensen met een beperking. Hierover zal men het gehandicaptenplatform Berkelland moeten raadplegen.

Communicatie

De gemeente stelt eenmalig € 25.600,- en structureel € 6.500,- beschikbaar voor onderhoud als maatwerkoplossing voor dorpshuis 't Haarhoes.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Vanuit de dorpshuizen is het signaal gekomen dat ze in zijn algemeenheid de exploitatie nog wel rond krijgen maar dat een knelpunt ontstaat in het onderhoud. Dit heeft mede geleid tot motie M15-21. De portefeuillehouder heeft verdiepende gesprekken gevoerd. Vervolgens is per dorpshuis een meerjarenonderhoudsplan en vitaliteitsscan opgesteld. De inhoud van dit voorstel, het meerjarenonderhoudsplan en de vitaliteitscan zijn besproken met het bestuur van dorpshuis 't Haarhoes; het voorliggende voorstel kan op instemming van het bestuur rekenen. Daarnaast was het bestuur enthousiast over het aanreiken van zowel het meerjarenonderhoudsplan als de vitaliteitscan en de voortvarendheid waarmee dit is opgepakt. Het is zinvol om periodiek met de besturen van de dorpshuizen / kulturhusen in overleg te treden om de voortgang van de vitalisering te volgen.

Planning en evaluatie

Het onderhoud zal conform meerjaronderhoudsplanung moeten worden uitgevoerd. Jaarlijks wordt de subsidie verleend en worden vastgesteld. Gecontroleerd zal worden of het bestuur voldoet aan de eisen die we aan de subsidie stellen.

Als het traject rondom de dorpshuizen is afgerond gaan wij met uw raad in gesprek over de uitvoering van motie M15-21 en welke nadere actie nog vereist is.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 19 december 2017

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2017;

b e s l u i t :

1. kennis te nemen van het meerjarenonderhoudsplan en de vitaliteitsscan dorpshuis 't Haarhoes in Noordijk;
2. voor de uitvoering van onderhoud conform maatwerkoptie 2 eenmalige een bijdrage van € 25.600,- uit de voor de motie 15-21 gereserveerde middelen van het jaarrekeningresultaat 2016, beschikbaar te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
19 december 2017

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Maatwerkadvies dorps huis 't Haarhoes in Noordijk

Bijlagen:

- Meerjarenonderhoudsplan dorps huis 't Haarhoes (uitgevoerd door Nibag).
- Vitaliteitsscan dorps huis 't Haarhoes (uitgevoerd door DKK Gelderland).
- Adviezen n.a.v. vitaliteitsscan dorps huis 't Haarhoes (opgesteld door DKK Gelderland).

Aanleiding: wat is het probleem en hoe is het ontstaan?

De aanleiding van dit raadsvoorstel is motie M15-21. In deze motie is uiteengezet dat er voorzieningen zijn die (tijdelijk) over onvoldoende financiële middelen beschikken. Als eerst hebben wij de problematiek van de dorps huizen opgepakt. Uit een rondgang langs de besturen van de dorps huizen en de analyse van financiële gegevens bleek dat dorps huizen de exploitatie nagenoeg sluitend realiseren, maar dat er onvoldoende gereserveerd wordt voor onderhoud. Sterker nog, er is eigenlijk geen zicht op de omvang van de kosten voor het benodigde onderhoud. Dit is door het beschikbaar komen van het meerjarenonderhoudsplan inmiddels inzichtelijk.

In de kadernotitie Multifunctionele Accommodaties uit 2010 is bepaald dat de multifunctionele accommodaties, waaronder dorps huizen, een sluitende begroting moeten kunnen presenteren, wil de gemeente ondersteuning bieden bij investeringen in nieuwe accommodaties. Op basis van de huidige situatie kan geconcludeerd worden dat destijds bij de beoordeling van nieuwe initiatieven er onvoldoende oog is geweest voor de onderhoudslasten. Het huidige beeld is dat de exploitatie van dorps huizen sluitend kan worden uitgevoerd, maar dat er onvoldoende ruimte is om middelen te reserveren voor onderhoud conform een meerjaranonderhoudsplanung. Daarbij speelt ook een rol dat de financiële situatie van dorps huizen kwetsbaar is, door de afhankelijkheid van een beperkte aantal huurders.

Ook zijn de exploitatiesubsidies voor de dorps huizen komen te vervallen. In totaal gaat het om circa € 70.000,- (€ 35.000,- voor de Dorpsaccommodatie Rietmolen en € 35.000,- voor de overige dorps huizen in de kleine kernen). In het geval van dorps huis 't Haarhoes ging het om een jaarlijkse exploitatiesubsidie van € 17.500,-

Hoe groot is het financiële probleem?

De totale onderhoudslasten conform het meerjarenonderhoudsplan bedragen € 249.127,- (incl. BTW) in de periode 2017-2036. Dit komt neer op een jaarlijks benodigd bedrag van € 12.500,- (incl. BTW). Op dit moment wordt door dorps huis 't Haarhoes € 3.000,- gereserveerd voor onderhoud. Dit komt neer op een tekort op onderhoud van afgerond € 9.500,- jaarlijks.

De exploitatie van dorps huis 't Haarhoes laat een overschot zien van € 5.800 in 2016; een verdere exploitatieverbetering is niet noodzakelijk. Wel verwachten wij dat 't Haarhoes wat meer gaat reserveren voor onderhoud dan de huidige € 3.000,-. Wij zijn van mening dat op basis van het exploitatieoverschot in 2016 een verhoging van € 2.300,- voor onderhoud reëel is (in totaal dient men dus zelf € 5.300,- te reserveren). Dit betekent dat 't Haarhoes jaarlijks € 7.200,- tekort komt om adequaat in onderhoud te voorzien.

Gemeentelijke verantwoordelijkheid voor gymzalen

Dorps huizen met een gymzaal bevinden zich in een speciale positie. De lasten van een gymzaal leggen een groot beslag op de exploitatie terwijl de opbrengsten daar niet tegen op wegen. Dorps huizen met een gymzaal worden ook geacht meer te reserveren voor groot onderhoud maar kunnen dit in de praktijk niet realiseren.

Het is een wettelijke taak en daarmee een gemeentelijke verantwoordelijkheid om gymzalen beschikbaar te stellen voor bewegingsonderwijs op basisscholen. In die zin bestaat de mogelijkheid om als gemeente de lasten van gymzalen over te nemen. Overname door de gemeente van de gymzalen zelf is zowel juridisch (geen consistent beleid) als praktisch (de vervlechting van de gymzaal als onderdeel van een dorpshuis), lastig te realiseren.

Twee opties

Er zijn in principe een tweetal maatwerkoplossingen mogelijk. Enerzijds is er de mogelijkheid om te kiezen voor maatwerk-optie 1: eenmalige subsidie ten behoeve van onderhoud (2018-2022). Het gaat in deze periode om een bedrag van € 48.500,- Incl BTW), zie het Nibag rapport. Daarbij is overigens de vervanging van de sportvloer, volgens Nibag gepland in 2033, naar voren gehaald. Deze sportvloer dateert van 2000. Normaal gesproken heeft een sportvloer een looptijd van 15 tot 20 jaar. Het bestuur van 't Haarhoes verwacht de noodzaak tot vervanging binnen 5 jaar. Omdat normaal het Nibag rapport als uitgangspunt dient, zullen wij als extra voorwaarde voor verlening van de eenmalige subsidie een second opinion vragen op de staat van de vloer in de gymzaal.

Dorpshuis 't Haarhoes kan in deze periode haar eigen bijdrage van 5 x € 5.300,- (= € 26.500) hiervoor inzetten. Optie 1 bestaat er uit het restant (€ 48.500 – € 26.500) ter hoogte van € 22.000,- als incidenteel subsidie te verstrekken.

Samenvattend maatwerk-optie 1:

Eenmalige subsidie voor onderhoud 2018 t/m 2022	€ 22.000,-.
---	--------------------

Anderzijds is er de mogelijkheid om te kiezen voor maatwerk-optie 2: een structurele en aanvullende eenmalige subsidie ten behoeve van achterstallig onderhoud. De exploitatie van dorpshuis 't Haarhoes staat onder druk en dus kan in onze optiek er redelijkerwijs niet meer gereserveerd worden voor onderhoud.

Omdat de vervanging van de sportvloer in overleg met het bestuur naar voren is gehaald, bestaat de incidentele subsidie uit de kosten voor onderhoud volgens Nibag voor de jaarschijf 2018, verhoogd met de kosten van vervanging van de sportvloer (€ 26.700,-). Hierop wordt de eigen mogelijkheid tot reserveren in mindering gebracht.

Kosten jaarschijf 2018	€ 4.150,-
Vervanging sportvloer	€ 26.700,-
Af	
Reservering uit eigen middelen	€ 5.300,-
Incidentele subsidie	€ 25.550,- (afgerond)

De resterende onderhoudsom (€ 249.127 – € 25.550) ter hoogte van € 223.500,- (afgerond) vormt dan de basis voor bepaling van de structurele subsidie. Voor de resterende looptijd (na 2018, 19 jaar) zijn de jaarlijkse onderhoudslasten € 11.770. Onder verrekening van de eigen mogelijkheid tot reserveren (€ 5.300,-) resteert er na 2018 een jaarlijkse subsidie van € 6.500,- (afgerond).

Optie 2 behelst dus enkel een incidentele subsidie van € 25.600 in 2018 en een structurele subsidie van € 6.500,- vanaf 2019. Gegeven de financiële staat van dorpshuis 't Haarhoes, kan daarmee langdurig in het onderhoud conform meerjarenonderhoudsplan (zie rapport Nibag) worden voorzien. Via de beschikking wordt vastgelegd dat dit bedrag ook daadwerkelijk voor onderhoud gebruikt wordt en niet opgaat in de exploitatie.

Samenvattend maatwerk-optie 2:

Eenmalige subsidie voor onderhoud 2018 t/m 2022

€ 25.600,-

Structurele (jaarlijks) subsidie vanaf 2018

€ 6.500,-

Het college heeft gekozen voor maatwerk-optie 2 en zal de raad voorstellen voor de uitvoering hiervan structureel geld beschikbaar te stellen, omdat deze optie een structurele maatwerkoplossing biedt. Wil men de dorpshuizen duurzaam in stand houden vanwege een toegevoegde functie voor de betreffende kern, en in het geval van dorpshuizen met een gecombineerde gymzaal ligt er ook een gemeentelijke verantwoordelijkheid ten behoeve van bewegingsonderwijs op basisscholen, dan ligt het voor de hand de dorpshuizen hier jaarlijks in tegemoet te komen.

BTW

Op dit moment is dorpshuis 't Haarhoes nog niet BTW plichtig. Wij stellen een onderzoek in met als doel om dit wel te bewerkstelligen. In de berekening van de benodigde jaarlijkse subsidie is de BTW daarom dan ook niet meegenomen, omdat wij er vanuit gaan dat 't Haarhoes deze kan terugkrijgen. In de berekening van de subsidie is de BTW wel meegenomen omdat het hier om een maximaal bedrag gaat en bij definitieve vaststelling van de subsidie dit bedrag lager vastgesteld kan worden als blijkt dat de BTW teruggevorderd kan worden.

Relatie tot beleidsuitgangspunt: geen structurele subsidie

Sinds de coalitie Samen Anders (2010-2014) hanteert de gemeente Berkelland het uitgangspunt dat er voor dit soort voorzieningen geen exploitatiesubsidies worden verleend. Dit uitgangspunt komt onder druk te staan doordat middels een structurele subsidie (maatwerk-optie 2) wel degelijk bijgedragen wordt aan de exploitatie. Gelijktijdig is onderkend dat er in zijn algemeenheid onvoldoende oog is geweest voor de onderhoudslasten. Laat staan dat men voldoende inzicht had in de hoogte van het benodigde bedrag voor onderhoud. Daarnaast is het een gemeentelijke verantwoordelijkheid om gymzalen beschikbaar te stellen voor bewegingsonderwijs op basisscholen; dit rechtvaardigt een afwijking van de beleidslijn.

Sturing door middel van incidentele/structurele subsidie

Het is niet de bedoeling om het bestuur na de verlening van de structurele subsidie volledig los te laten op de uitvoering. Er wordt tussentijds gestuurd aan de hand van de inhoud van de beschikking waarbij de vaststelling van de subsidie later plaatsvindt. Dit houdt de mogelijkheid open om het subsidiebedrag lager vast te stellen wanneer daartoe, conform de voorwaarden zoals verwoord in de beschikking, aanleiding toe bestaat. Een voorbeeld: als het dorpshuis 't Haarhoes het onderhoud niet uitvoert conform meerjarenonderhoudsplanning dan kan de verleende subsidie teruggevorderd worden.

Maatwerk betekent dus verschillen

Zoals in het raadsvoorstel gesteld: maatwerk is echt maatwerk, dus op het specifieke dorpshuis toegesneden. Dit neemt niet weg dat we een aantal generieke uitgangspunten hebben gehanteerd voor de onderbouwing van het subsidiebedrag in beide maatwerk-opties. Allereerst geldt voor elk dorpshuis dat we voor de berekening rekening houden met het benodigde onderhoud in de periode 2018 t/m 2022. Toch leidt deze vaste periode tot verschillen. Een relatief nieuw gebouw vergt minder onderhoud dan een relatief oud gebouw. Een groot gebouw vraagt meer onderhoud dan een klein gebouw. Een gebouw van onderhoudsarme materialen vergt minder onderhoud dan een gebouw van materialen (bijv. hout) die veel onderhoud vragen.

Ook vragen inzet van de reservering groot onderhoud door de dorpshuizen zelf. Wij gaan hierbij uit van de financiële gegevens zoals deze ons door de dorpshuizen zijn aangereikt. Wij vertrouwen erop dat deze financiële gegevens waarheidsgetrouw zijn.

Ook hebben wij bij de dorpshuizen geïnventarieerd of er behoefte is aan bestemmingsverruiming binnen de door uw raad gestelde kaders, zoals door uw raad is vastgesteld op 17 november 2015 (zaaknummer: 147479). Bij het bestuur van dorpshuis Noordijk bestaat de behoefte om de te kijken naar nieuw activiteiten. Wij zullen samen met het bestuur de ideeën over nieuwe activiteiten beoordelen aan de bestemming en waar mogelijk en indien gewenst de mogelijkheden van bestemmingsverruiming onderzoeken.

OZB-compensatie

Tot slot, vindt het college OZB-vrijstelling geen adequate oplossing. Wij hebben gekeken naar het voorstel 'faciliteren maatschappelijke initiatieven' zoals dat in de raad van de gemeente Bronckhorst aan de orde is geweest. Daarin wordt onder andere voorgesteld maatschappelijke initiatieven vrij te stellen van OZB. Dit voorstel verdient in Berkelland geen navolging; juridisch wordt dit afgeraden. In het geval van dorpshuis 't Haarhoes gaat het om circa € 2.600,-. Daarnaast werd tijdens de behandeling van de Voorjaarsnota 2015 een motie om te komen tot vrijstelling van één dorpshuis per kleine kern verworpen. Een soortgelijke motie is tijdens de behandeling van de Voorjaarsnota 2017 ingetrokken.