

Zaaknummer : 180519

Raadsvergadering : 19 december 2017

Onderwerp : Maatwerkadvies dorpsshoes Gelster in Gelselaar

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 dorpsshoes Gelster in Gelselaar.
2. Voor de uitvoering van onderhoud conform maatwerkoptie 2 een eenmalige bijdrage van € 17.000,- uit de voor de motie 15-21 gereserveerde middelen van het jaarrekeningresultaat 2016 beschikbaar stellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Een dorpshuis 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 dorpshuis. 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 dorpshuizen Geesteren en Haarlo. Dit voorstel borduurt voort op de methodiek van het geamendeerde voorstel.

Maatwerk is echt maatwerk, dus op het specifieke dorpshuis toegesneden. Voor het dorpsshoes Gelster is door het Nibag een meerjarenonderhoudsplan opgesteld, is een vitaliteitsscan door Dorpshuizen 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 dorpsshoes Gelster maatwerk wordt geleverd en het dorpshuis perspectief krijgt om zowel op het gebied van onderhoud alsmede op het gebied van vitaliteit en financiële stabiliteit weer op volle kracht te komen. Hierbij moet worden opgemerkt dat uw raad via een integraal voorstel een besluit neemt over de structurele subsidie aan het dorpsshoes Gelster.

Argumentatie:

- 1.1 het meerjarenonderhoudsplan maakt inzichtelijk welk onderhoud er aan dorpsshoes Gelster 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 dorpshuizen een instrument om de vitaliteit van het dorpshuis te verbeteren.
- 2.1 De noodzaak om als gemeente maatwerk te bieden is gelegen in het feit dat in zijn algemeenheid dorpshuizen de exploitatie sluitend krijgen, maar dat onvoldoende gereserveerd is en/of wordt voor onderhoud conform meerjarenonderhoudsplanung. Bij de

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

beoordeling van de begrotingen van dorpshuizen bij aanvang van investeringen (kadernota Multifunctionele Accommodaties 2010) is onvoldoende oog geweest voor het 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 à € 11.550,-. Maatwerk-optie 2 behelst een jaarlijkse subsidie voor onderhoud en een aanvullende eenmalige subsidie voor onderhoud voor de periode 2018-2022 (in geval van achterstallig onderhoud). Het bedrag van de eenmalige subsidie is in deze optie € 17.000,- (zie toelichting). Optie 2 behelst daarnaast een structurele subsidie van € 2.500,- om, gegeven de financiële staat van dorpsshoes Gelster, 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 dorpsshoes Gelster 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 dorpsshoes 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: losse eindjes verbouwing afronden, gebruikersoverleg, netwerken, bevorderen eigenaarschap bij gebruikers en inwoners, nieuwe activiteiten en bestuurskracht. 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 dorpsshoes Gelster 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 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 dorpsshoes Gelster wordt jaarlijks met een beschikking geïnformeerd.

Kanttekeningen en risico's
N.v.t.

Financiën

Wij stellen uw raad via een apart (integraal) raadsvoorstel voor jaarlijks € 2.500,- 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 van € 17.000,- uit de voor de motie 15-21 gereserveerde middelen van het jaarrekeningresultaat 2016 beschikbaar te stellen (zie toelichting).

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 € 17.000,- en structureel € 2.500,- beschikbaar voor onderhoud als maatwerkoplossing voor dorpsshoes Gelster.

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 vitaliteitsscan zijn besproken met het bestuur van dorpsshoes Gelster; het voorliggende voorstel kan op instemming van het bestuur rekenen. Daarnaast was het bestuur enthousiast over het aanreiken van zowel het meerjarenonderhoudsplan als de vitaliteitsscan 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 dorpschoes Gelster in Gelselaar;
2. voor de uitvoering van onderhoud conform maatwerkoptie 2 een eenmalige bijdrage van € 17.000,- 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 dorpsshoes Gelster in Gelselaar

Bijlagen:

- Meerjarenonderhoudsplan dorpsshoes Gelster (uitgevoerd door Nibag).
- Vitaliteitsscan dorpsshoes Gelster (uitgevoerd door DKK Gelderland).
- Adviezen n.a.v. vitaliteitsscan dorpsshoes Gelster (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 dorpshuizen opgepakt. Uit een rondgang langs de besturen van de dorpshuizen en de analyse van financiële gegevens bleek dat dorpshuizen 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 dorpshuizen, 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 dorpshuizen 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 dorpshuizen kwetsbaar is, door de afhankelijkheid van een beperkte aantal huurders.

Ook zijn de exploitatiesubsidies voor de dorpshuizen komen te vervallen. In totaal gaat het om circa € 70.000,- (€ 35.000,- voor de Dorpsaccommodatie Rietmolen en € 35.000,- voor de overige dorpshuizen in de kleine kernen). In het geval van dorpsshoes Gelster ging het om een jaarlijkse exploitatiesubsidie van € 3.300,-

Hoe groot is het financiële probleem?

De totale onderhoudslasten conform het meerjarenonderhoudsplan bedragen € 111.619,- (excl. BTW) in de periode 2017-2036. Dit komt neer op een jaarlijks benodigd bedrag van € 5.600,- (excl. BTW). Op dit moment wordt door het dorpsshoes Gelster € 2.250,- gereserveerd voor onderhoud. Dit komt neer op een tekort op onderhoud van afgerond € 3.350,- jaarlijks. De exploitatie van dorpsshoes Gelster zit in een opstartfase en laat een tekort zien van € 7.800,- (en een daadwerkelijk tekort van € 4.200 omdat de gewenste beheerder, à € 3.600,-, nog niet is aangesteld) en dus kan in onze optiek er redelijkerwijs niet meer gereserveerd worden voor onderhoud dan nu het geval is. Immers, de gewenste exploitatieverbetering komt ten goede aan het wegwerken van het tekort.

Gemeentelijke verantwoordelijkheid voor gymzalen

Dorpshuizen 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. Dorpshuizen met een gymzaal worden ook geacht meer te reserveren voor groot onderhoud maar kunnen dit in de praktijk niet realiseren.

In het geval van dorpsshoes Gelster is er geen sprake van een gymzaal. Dit is mede een reden waarom de omvang van het meerjarenonderhoudsplanung qua omvang veel lager is dan bij dorpshuizen die wél een gymzaal hebben.

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 totaalbedrag van € 22.800,- (excl. BTW), zie het Nibag rapport. Dorpshoes Gelster kan in deze periode haar eigen bijdrage van 5 x € 2.250,- (= € 11.250) hiervoor inzetten. Resterend een eenmalige subsidie voor onderhoud (in de periode 2018-2022) van € 11.550,-.

Samenvattend maatwerk-optie 1:

Eenmalige subsidie voor onderhoud 2018 t/m 2022	€	11.550,-
---	---	-----------------

Anderzijds is er de mogelijkheid om te kiezen voor maatwerk-optie 2: een structurele en mogelijke aanvullende eenmalige subsidie ten behoeve van achterstallig onderhoud. De exploitatie van dorpschies Gelster zit in een opstartfase en dus kan in onze optiek er redelijkerwijs niet meer gereserveerd worden voor onderhoud; dus de voorgestelde structurele subsidie is gelijk aan de hoogte van het tekort op de reservering voor onderhoud (€ 5.600 - € 2.250 =) à € 3.350,-. Om te bekijken of een eenmalige subsidie (om het achterstallig onderhoud af te toppen), net zoals in Haarlo en Geesteren, ook in Gelselaar van toepassing is, wordt van het eenmalige subsidiebedrag onder maatwerk-optie 1 (= € 11.550) vijf maal de jaarlijkse subsidie à € 3.350 (= € 16.750,-) afgetrokken. Dit leidt tot een negatief saldo wat betekent dat er geen sprake is van substantieel achterstallig onderhoud.

Omdat het vervangen van de gevelbekleding (en bijhorend schilderwerk) niet in de verbouwing van dorpschies Gelster zijn meegenomen, dit zich in 2018 al aandient, en het bestuur van het dorpschies vanwege de opstart met een liquiditeitsprobleem zit, wil het college deze investering, in het kader van maatwerk, naar voren halen. Het daarmee gepaarde bedrag € 17.000,- wordt afgetrokken van de totale onderhoudssom van € 111.619,-, waardoor de benodigde subsidie navenant daalt.

Optie 2 behelst dus een eenmalige subsidie van € 17.000,- voor de gevels en een structurele subsidie van € 2.500,- (= jaarlijkse subsidie van € 3.350,- minus € 17.000 / 20 jaar = € 850,-) om, gegeven de financiële staat van dorpschies Gelster, langdurig in het onderhoud conform meerjarenonderhoudsplan (zie rapport Nibag) te kunnen voorzien. Via de beschikking zou moeten worden 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	€	17.000,-
Structurele (jaarlijks) subsidie vanaf 2018	€	2.500,-

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 dorpschies duurzaam in stand houden vanwege een toegevoegde functie voor de betreffende kern, en in het geval van dorpschies met een gecombineerde gymzaal ligt er ook een gemeentelijke verantwoordelijkheid ten behoeve van bewegingsonderwijs op basisscholen, dan ligt het voor de hand de dorpschies hier jaarlijks in tegemoet te komen.

BTW

Op dit moment is dorpschies Gelster BTW plichtig. Dit betekent dat wij in de subsidiebedragen uitgaan van bedragen excl. BTW. In de beschikking hoeven wij dus, in tegenstelling tot bijvoorbeeld De Zunnkamp, hierover geen voorwaarde op te nemen.

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 dorpsshoes Gelster 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 geïnventariseerd 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 dorpsshoes Gelster is behoefte aan bestemmingsverruiming. Men wil de ruimte verhuren aan ZZP'ers (kantoor) en gebruiken voor condoleances en verjaardagsfeestjes. Wij zullen met het bestuur van dorpsshoes Gelster nader in overleg treden om nader te onderzoeken wat in de context van Gelselaar bestemmingsplantechnisch mogelijk en wenselijk is.

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 dorpsshoes Gelster gaat het om circa € 2.100,-. 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.