

RAADSVORSTEL (via commissie)
BIJ ZAAKNUMMER: 2018062109

AGENDANUMMER: 04

COMMISSIE Burgers op 19 november 2018

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Toetsingsmatrix ten behoeve en locatiekeuze nieuw gemeenschapshuis Asten	-10-	11 december 2018	18.12.	JS

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Door de projectleider zal tijdens de commissievergadering een toelichting worden gegeven. Hij zal een toelichting geven op de toetsingsmatrix en de bijbehorende wegingsfactoren, alsmede over het verloop van het proces.

In de afgelopen periode is de centrale vraag, die volgt uit de eerder door uw raad vastgestelde bestuursopdracht realisatie nieuw gemeenschapshuis Asten, verder verdiept en is de informatie uit het verleden geactualiseerd.

De centrale vraag in de bestuursopdracht is hoe realiseren we één centraal gelegen gemeenschapshuis in de kern Asten?

Hoe realiseren we, onder regie van de gemeente en in samenwerking met de stichtingsbesturen, verenigingen en andere belanghebbenden, een nieuw/vernieuwd centraal gelegen gemeenschapshuis in de kern Asten, dat voldoende draagvlak onder de beoogde gebruikers kent, betaalbaar is (een beheersbare begroting heeft zowel bij realisatie, als bij toekomstig beheer en exploitatie) en waarbij sprake is van huurprijzen die in de lijn liggen met de prijzen bij gemeenschapshuizen Heusden en Ommel.

Hiertoe zijn een viertal werkbijeenkomsten voorbereid en doorlopen. De informatie die tijdens deze bijeenkomsten is opgehaald is verwerkt tot een toetsingsmatrix en met de aanwezigen/deelnemers vertaald naar wegingsfactoren. Voorgesteld wordt om de voorliggende toetsingsmatrix en wegingsfactoren vast te stellen.

Daarnaast is het noodzakelijk om bij de verdere uitwerking van de scenario's een aantal randvoorwaarden te hanteren, teneinde te voorkomen dat niet haalbare verwachtingen worden gewekt. Deze randvoorwaarden zijn geformuleerd in onderdeel B van dit voorstel.

Tenslotte is het noodzakelijk dat er een (nieuwe) intentie overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de Stichting Gemeenschapshuis Asten. Deze wordt in onderdeel C van het voorstel nader toegelicht.

Wij verzoeken uw raad wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de randvoorwaarden en de intentieovereenkomst.



Beslispunten

1. Het vaststellen van de toetsingsmatrix met bijbehorende wegingsfactoren als verdieping en uitwerking van de bestuursopdracht "realisatie nieuw gemeenschapshuis Asten" (onderdeel A);
2. Wensen en bedenkingen kenbaar maken ten aanzien van:
 - de geformuleerde randvoorwaarden die worden gehanteerd in het vervolgproces (onderdeel B);
 - de tussen de gemeente en de Stichting Gemeenschapshuis Asten te sluiten intentieovereenkomst (onderdeel C).

Inleiding

Naar aanleiding van de bestuursopdracht realisatie nieuw gemeenschapshuis Asten is bij het begin van het proces een plan van aanpak opgesteld. Dit plan van aanpak is opgebouwd uit verschillende fasen om uiteindelijk te komen tot een locatiekeuze. Bij het doorlopen van het proces is het van belang dat de verschillende stakeholders (zoals stichtingsbestu(u)r(en), gebruikers, college en gemeenteraad) in het proces en, waar nodig, op de inhoud worden meegenomen. In het plan van aanpak zijn een tweetal momenten voorzien dat door de gemeenteraad een besluit moet worden genomen. Dit betreft de vaststelling van de toetsingsmatrix en de uiteindelijke locatiekeuze met de bijbehorende voorwaarden. In het plan van aanpak is dit de overgang van stap III naar stap IV (toetsingsmatrix) en de overgang van stap VI naar stap VII (locatiekeuze).

Inmiddels is het proces zover gevorderd dat de toetsingsmatrix met bijbehorende wegingsfactoren in concept gereed is en ter vaststelling aan uw raad kan worden voorgelegd.

Daarnaast is het van belang dat bij de verdere uitwerking van de scenario's een aantal randvoorwaarden worden gehanteerd om te voorkomen dat in het verdere proces van niet haalbare uitgangspunten wordt uitgegaan.

Tenslotte is het noodzakelijk een nieuwe intentieovereenkomst te sluiten met de Stichting Gemeenschapshuis Asten. Gelet op het (maatschappelijk) belang dat van dit project stellen wij uw raad in de gelegenheid om wensen en bedenkingen ten aanzien van deze intentieovereenkomst kenbaar te maken.

A. Toetsingsmatrix en wegingsfactoren

Onderstaand wordt het procesverloop tot nu toe nader toegelicht.

Werkbijeenkomsten.

Met het organiseren van de startbijeenkomst op 5 juli 2018 is het startsein gegeven aan alle geïnteresseerden, omwonenden en huidige gebruikers van de Klepel en de Beiaard. Deze avond was goed bezocht en is gebruikt om iedereen transparant te informeren over het proces dat zal worden doorlopen.

Vervolgens is middels een 4-tal actieve werkbijeenkomsten in verschillende groepen informatie herijkt en aangevuld als verdieping van de bestuursopdracht. De resultaten van de werkbijeenkomsten zijn hieronder samengevat. Voor een gedetailleerde weergave van de werkbijeenkomsten verwijzen wij u graag naar de website:

<https://www.asten.nl/bouwen/projecten/gemeenschapshuis.html> waar alle presentaties en tafelverslagen van deze werkbijeenkomsten te vinden zijn.

Bijeenkomst 1 (28 augustus 2018): Visie en herijken gegevens ruimtelijke behoefte.

In de eerste bijeenkomst is een bijdrage opgehaald over de visie van het gemeenschapshuis in de thema's:

- welke doelstelling moet het gemeenschapshuis nastreven?
- welke taak zou het moeten vervullen?
- welke noodzakelijke, wenselijke en optionele functies horen hier dan bij?

Als afsluiting van deze werkbijeenkomst is gevraagd de ruimtelijke behoefte kenbaar te maken en aan te reiken.

Op hoofdlijnen is de uitkomst van de eerste werkbijeenkomst als volgt samen te vatten:

- het faciliteren van lokale gebruikers op een laagdrempelige wijze fysiek, financieel en programmatisch;
- de kruisbestuiving te stimuleren en als sleutelfunctie te fungeren voor invulling van de maatschappelijke behoefte en doelstellingen, een zogenaamde 'huiskamer van Asten';
- noodzakelijke functie om een kostendekkende exploitatie te realiseren en aan te sluiten bij gebruikers die actief zijn in het sociale domein. Wenselijk om de bibliotheek te integreren in zowel de exploitatie als het gebouw en optioneel is een woonfunctie voor alleenstaande ouderen;
- met name de volgende kernbegrippen kwamen naar voren:
"met elkaar, voor elkaar, daar zijn we trots op!".

De ruimtelijke behoefte is verzameld in een overzicht en zal als input dienen voor de inpassingstudies die in de volgende fase worden opgesteld. Niet alle verenigingen hebben al gereageerd op de oproep om hun ruimtelijke behoefte kenbaar te maken. De ontbrekende gegevens zullen, voor deze fase, vanuit eerder geproduceerde stukken worden overgenomen. Bij de presentatie van de eerste schetsen zal dit aan de hand van een vlekkenplan/schets nog eens worden getoetst in een werkbijeenkomst.

Bijeenkomst 2 (6 september 2018): Exploitatie & herijken gegevens contractuele afspraken.

In de tweede bijeenkomst is een bijdrage opgehaald voor de exploitatiewijze in de aandachtspunten bedrijfsvoering, financiën, activiteiten en diversen.

Op hoofdlijnen is de uitkomst van de tweede werkbijeenkomst als volgt samen te vatten:

- bedrijfsvoering: een professioneel bestuur dat stimuleert om samen activiteiten te doen! Vaste gebruikers spelen een rol in de exploitatie. Dit kan door taken/verantwoordelijkheden te vervullen. Onderzocht zou moeten worden hoe hier (financieel) resultaatdeling aan kan worden verbonden.
- financieel: realistische begroting die kostendekkend is. Uniforme huurprijzen maar wel een onderscheid tussen commercieel en maatschappelijke huurprijzen. Eventuele bijdrage gemeente verbinden aan sociale / maatschappelijke doelstellingen.
- activiteiten: ruimte openingstijden. Loketfuncties in Asten verbinden. Commercieel en maatschappelijk lokaal georiënteerd met een degelijke horecafunctie als ondersteuning.
- diversen: er wordt aandacht gevraagd voor o.a. een AED apparaat, geldautomaat, betrekken buitenruimte en een oplaadpunt (auto, fiets, scootmobiel).

Als afsluiting zijn bij de huidige gebruikers de huidige overeenkomsten/contracten verzameld om de bestaande afspraken in beeld te brengen. Deze zullen in de volgende fase worden gebruikt bij de exploitatieberekeningen. Niet alle verenigingen hebben gereageerd op de oproep om de bestaande (contractuele) afspraken aan te leveren. De ontbrekende gegevens zullen, voor deze fase, vanuit eerder geproduceerde stukken worden overgenomen.

Bijeenkomst 3 (13 september 2018): Toetsingsmatrix opstellen

Tijdens de derde bijeenkomst is de bijdrage van voorgaande bijeenkomsten vertaald in 4 bouwstenen en 24 bijbehorende parameters. Als aanvulling op deze parameters zijn er aanvullende vragen geformuleerd die de aanwezigen belangrijk vonden en waar minimaal een toelichting op zou moeten worden gegeven bij de verschillende scenario's in de toetsings-/beoordelingsmatrix.

Bijeenkomst 4 (18 september 2018): Toetsingsmatrix vaststellen als advies naar stuurgroep en college

In de vierde bijeenkomst zijn de aanvullingen uit de voorgaande bijeenkomst verwerkt.

De vierde bijeenkomst is opgedeeld in twee onderdelen.

In het eerste onderdeel hebben de aanwezigen de tien belangrijkste parameters aangegeven. In het eerste deel van de vierde bijeenkomst zijn tien parameters aangegeven die als belangrijkste worden gezien in de beoordeling en als advies worden aangereikt naar de Stuurgroep en het College. Dit zijn in willekeurige volgorde: financieel resultaat exploitatie, financieel risico,

huurprijzen gebruikers, noodzakelijke ruimtebehoefte, functionaliteit, toekomstbestendig, programmering, (exploitatie) bestuur, ondernemerschap en draagvlak (huidige) gebruikers.

In het tweede deel van de bijeenkomst hebben de aanwezigen aan deze 10 parameters een wegingsfactor van 1 tot 10 toegekend, waarbij 1 belangrijkste is en 10 de minst belangrijke. Hieruit is de volgende volgorde ontstaan:

1. noodzakelijk ruimte behoefte;
2. functionaliteit;
3. financieel resultaat exploitatie;
4. financieel risico;
5. huurprijzen gebruikers;
6. toekomstbestendigheid;
7. ondernemerschap;
8. draagvlak (huidige) gebruikers;
9. (exploitatie) bestuur;
10. programmering.

De wegingsfactoren geven aan welke 10 parameters van de 24 het belangrijkste zijn. Door het toekennen van een vermenigvuldigingsfactor* zal dit ook zijn weerslag vinden in de beoordeling.

**) Vertaling wegingsfactor in vermenigvuldig:*

De toetsing van de 24 parameters zullen door toekenning van wegingsfactoren een verschillende zwaarte hebben in de beoordeling. Wiskundig is dit als volgt vorm gegeven. Alle parameters tellen mee in de beoordeling, daarbij zijn de 10 belangrijkste parameters verbijzonderd. Deze 10 paramaters hebben in de beoordeling een zwaarder aandeel. Gezien het feit dat 1 de belangrijkste parameters is krijgt deze de grootste vermenigvuldigingsfactor in de beoordeling. Wiskundig heeft dit zijn weerslag in een vermenigvuldigingfactor van 11. Waarom 11? Dit komt omdat we alle paramaters laten meetellen voor 1x de score en dat de wegingsfactor 10 dan begint met een vermenigvuldiging van 2x de score.

Een en ander is verwerkt in de toetsingsmatrix die als bijlage bij het concept-raadsbesluit is gevoegd.

TIPasten.nl

De toetsingsmatrix is tevens aangeboden via TIPasten.nl aan de 600 aangesloten burgerpanelleden. De uitkomst is bedoeld als graadmeter voor de bovenstaande prioritering van de wegingsfactoren. Tijdens de werkbijeenkomsten is in samenspraak met de aanwezigen aangegeven dat de uitslag van TIPasten.nl als graadmeter/spiegel zal dienen en niet als stem.

Uit de 251 respondenten, waarvan 217 uit Asten, is de volgende prioritering op te maken:

1. financieel resultaat exploitatie;
2. toekomstbestendigheid;
3. huurprijzen gebruikers;
4. financieel risico;
5. noodzakelijke ruimtebehoefte;
6. functionaliteit;
7. draagvlak (huidige) gebruikers;
8. programmering;
9. ondernemerschap;
10. (exploitatie) bestuur.

Uit een vergelijking tussen de wegingsfactoren vanuit de werkbijeenkomsten en TIPasten.nl kan worden geconcludeerd dat er een 2 deling is te maken tussen de belangrijkste zes wegingsfactoren, 1 t/m 6 en de overblijvende vier, 7 t/m 10.

Tevens is te concluderen dat TIP Asten.nl een duidelijke scheiding laat zien tussen de eerste 6 wegingsfactoren en de resterende. Het aantal verschuivingen in de wegingsfactoren 1 t/m 6 is ook alleen in dat bereik. Vervolgens is te zien dat de wegingsfactoren 7 t/m 10 alleen verschuiven in het bereik 7 t/m 10. Daarmee is het ook in aansluiting op en als graadmeter te erkennen voor de informatie die we hebben opgehaald uit de werkbijeenkomsten.

Advies Stichting Gemeenschapshuis Asten.

De bestuursleden van Stichting gemeenschapshuis Asten hebben kennisgenomen van voorstel aan het college en de bijbehorende stukken. De zienswijze op het proces, de stukken en de toetsingsmatrix is door hen als volgt op hoofdlijnen te verwoorden;

Voor u ligt een lijvig boekwerk over een veelbesproken onderwerp, "een nieuw gemeenschapshuis". Ons standpunt hebben wij al eerder verkondigd en blijven we doen, wij begrijpen niet dat de gemeente Asten de enige gemeente in Noord-Brabant is die het onroerend goed van gemeenschapshuizen niet in eigendom wil hebben. Dat brengt met zich mee dat onze stichtingen tot een veel grotere financiële verplichting worden gedwongen, met alle daarbij behorende risico's. Een gemeente hoort er te zijn voor haar burgers, de burgers niet voor de gemeente. Om nog twee keuzes te hebben, het huidige gemeenschapshuis de Klepel, of het patersklooster, moeten wij overgaan tot aankoop van het patersklooster. Datum van overname is uiterlijk 1 april 2019. Wij kunnen alleen tot aankoop overgaan mits wij een 100% garantie hebben om het pand door te kunnen verkopen, indien de keuze niet op het patersklooster valt. Of als er wel voor het patersklooster gekozen is voor 1 september 2019 uit alle gegevens blijkt dat de financiële inspanningsverplichting te groot is. De tijdspanne tussen het besluit van de gemeenteraad in april 2019 en 1 september 2019 hebben wij hard nodig om in beeld te brengen of wij het "nieuwe" gemeenschapshuis (Klepel of patersklooster) wel kunnen bekostigen met de beschikbaar gestelde financiële middelen. De gemeenteraadvergadering van april 2019 geldt voor ons daarom als uiterste datum.

De wijze waarop de projectleider te werk gaat is helder en voor iedereen inzichtelijk. Er zijn vier werkbijeenkomsten geweest, waarbij de projectleider stap voor stap werkte naar de vaststelling van de toetsingsmatrix. Deze ligt nu voor bij het college. Bij het bepalen van wat belangrijk is wordt rekening gehouden met de gebruiker, de besturen en het College van B&W. Elke mening telt even zwaar. Nadat de architect zijn/haar werk gedaan heeft kunnen de gebruikers, de besturen en het college er nog hun waardeoordeel aan hechten. Op dat moment is er een onafhankelijke toetsingsmatrix vastgesteld die voor iedereen acceptabel zal zijn.

De opkomst bij de eerste gebruikersavond was hoog, maar naarmate de frequentie en het aantal toenam werd het aantal geïnteresseerden helaas minder. Sommige gebruikers waren met meerdere personen aanwezig waardoor je als vereniging een grotere stem in het geheel had. Een goed burgerlijk recht wat elke gebruiker had kunnen doen. Het is alleen jammer dat tot nu toe niet alle gebruikers van hun recht tot meebeslissen hebben gebruik gemaakt.

Wij zijn vol lof over de inzet van de ambtenaren van de gemeente Asten in dit project. Hun meedenken in dit voor veel Astenaren belangrijke dossier en hun inzet bij de gebruikersbijeenkomsten zien wij als zeer waardevol.

Het gemeenschapshuis: ontmoeten, verbinden, leren en ontspannen

De beheerstichtingen van De Beiaard en De Klepel willen fuseren en werken samen met de burgers van Asten, de gebruikers en de gemeente, om één nieuw gemeenschapshuis in Asten te gaan maken. Zij willen huisvesting bieden aan tal van verenigingen en groepen. Daarmee moet het een gemeenschapshuis van en voor alle Astenaren worden.

Onze missie

De nieuwe stichting ziet het als haar taak een goed functionerend en rendabel gemeenschapshuis voor Asten te realiseren. Zij wil dat het een laagdrempelige openbare ontmoetingsplaats is, die diversiteit verwelkomt en verbindt, waar ruimte is voor educatie en ontspanning.

Onze visie

Maatschappelijke ontplooiing is essentieel voor elk mens, ongeacht zijn leeftijd. Elke gemeenschap heeft behoefte aan ontmoeting en ruimte voor gezamenlijke activiteiten en educatie. Een goede basisvoorziening is daarvoor van groot belang.

Een gemeenschapshuis is dé plek om elkaar te ontmoeten, een plek die inspireert, die een podium biedt voor vernieuwing.

Een gemeenschapshuis heeft nadrukkelijk een maatschappelijke taak.

De stichting wil een gemeenschapshuis realiseren en exploiteren voor de gemeenschap van Asten. Het is van de burgers, de stichting beheert deze voorziening namens de burgers en gebruikers.

Daarbij vindt zij de volgende zaken belangrijk:

- Het gemeenschapshuis wordt een ontmoetingsplaats voor alle burgers, dat betekent dat het gebruik laagdrempelig moet zijn.
- Het biedt een thuis aan verenigingen en groepen: de stichting zorgt ervoor dat zij goed gebruik kunnen maken van het gebouw.
- Het wil een huiskamer zijn: het moet Astenaren een vertrouwde omgeving bieden, waar mensen terecht kunnen voor een kopje koffie, een ontmoeting of gewoon om even te zitten.
- Het wil burgers, verenigingen, vrijwilligers en personeel vinden, binden en verbinden. Door de wijze van beheer, de inrichting van het gebouw en de organisatie stimuleert de stichting contacten tussen mensen en groepen.
- Het is multifunctioneel: het doel om velen gebruik te laten maken van deze voorziening houdt ook in dat er sprake moet zijn van multifunctionaliteit. Dat betekent dat er soms concessies moeten worden gedaan en dat er samengewerkt moet worden.
- Het is weliswaar eigendom van de stichting, maar zij beschouwt de voorziening als ván en vóór de burgers. Dat komt tot uiting in de benadering van mensen en groepen.
- De stichting kan deze voorziening niet in stand houden, als de gemeenschap zich er niet mede verantwoordelijk voor voelt. Deze verantwoordelijkheid moet tot uiting komen in de vorm van hulp, samenwerking, verantwoord gebruik en andere bijdragen in ruimere zin.

B. Aanvullende kaders als randvoorwaarden voor de scenario's

Om de toetsingsmatrix tot zijn recht te laten komen is er voor gekozen om een aantal randvoorwaardelijke onderdelen mee te geven alvorens de verschillende scenario's voor de beide locaties worden opgesteld. Op deze wijze worden er kaders gesteld aan de verschillende scenario's, word het creëren van "luchtkastelen" voorkomen en wordt aan de voorkant nagedacht over welk 'speelveld' van toepassing is waarin diverse scenario's haalbaar zouden kunnen zijn. Daarbij wordt wel de opening gelaten voor een verruiming en/of verlaging als de verschillende scenario's de meerwaarde en mogelijkheden kunnen aantonen.

Deze aanvullende kaders worden in het onderstaande nader toegelicht.

B1. Leningen

De lening tussen Stichting Gemeenschapshuis Asten en de gemeente Asten bedraagt momenteel ca. € 80.000,-. De leningsovereenkomst ligt voor u ter inzage. Het voorstel is om als kader op te nemen dat deze lening zal worden afgelost op het moment van vervreemding van "de Klepel". Verder is er een lening tussen Vereniging Jong Nederland (VJN) en Stichting Beheer de Beiaard. Het verschil (€ 13.615,-) in de rente komt uiteindelijk jaarlijks, via gemeentelijke subsidiering aan VJN in het jaarlijkse tekort, voor rekening van de gemeente. Het voorstel is om als kader op te nemen dat deze lening eveneens in een keer wordt afgelost bij het transport / vervreemding van de locatie 'de Beiaard'.

B2. Waardeninbreng vrijkomende locaties

De gemeente zal faciliterend ondersteunen in de functieverandering van de vrijkomende locaties. In het verleden is afgesproken dat de waardevermeerdering van de vrijkomende locaties, Beiaard en/of Klepel, in wordt ingebracht voor de realisatie (verbouwingskosten) van het (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis. Recent heeft de Stichting Beheer de Beiaard te kennen gegeven dat haar

zienswijze is gewijzigd en de eventuele overwaarde niet meer wenst in te brengen. Het voorstel is om de inbrengwaardeonderzoek van "de klepel" te herijken en als kader op te nemen voor de locatiekeuze.

B3. Exploitatiebijdrage

De gemeente geeft aan verschillende (potentiele) gebruikers van het (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis subsidie. Om te voorkomen dat er een structurele lastenverzwaring zal plaatsvinden is het voorstel om de optelsom van de huidige subsidiebijdragen voor de (potentiele) gebruikers; SOCIAAL TEAM ASTEN (incl. Onis) en Bibliotheek, te hanteren als maximum. Dus het (ver)nieuw(d)e gemeenschapshuis mag in beginsel niet leiden tot een structurele lastenverzwaring in de begroting.

Verder zien we een kans om de functies van de bibliotheek en SOCIAAL TEAM ASTEN te combineren met het (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis tot een gemeenschappelijke 'huiskamer van Asten'.

Bibliotheek

Daarbij is tevens het voorstel om de visie van de bibliotheek, het (ver)nieuw(d)e gemeenschapshuis en SOCIAAL TEAM ASTEN (incl. Onis) efficiënt en effectief op elkaar afstemmen in huisvestingsbehoefte, exploitatievorm en subsidievoorwaarden. Eventuele wijzigingen in de subsidierelatie als gevolg van de participatie van de bibliotheek in het nieuwe gemeenschapshuis zullen tijdig met de bibliotheek worden besproken en vastgelegd. Voor 2019 is een budgetsubsidie van € 238.768,- opgenomen in de begroting (subsidieprogramma 2019). Dit is het subsidiebedrag van 2018 + 2,5% indexering.)

SOCIAAL TEAM ASTEN (inclusief Onis)

Uit de werkbijeenkomsten komt naar voren dat er een nadrukkelijke verbinding is tussen het gemeenschapshuis en SOCIAAL TEAM ASTEN (inclusief Onis). Het voorstel is om de huidige huurprijzen jaarlijks te indexeren met de gemeentelijke (begroting) index, vanaf 2019, en deze als kader te hanteren voor het (ver)nieuw(d)e gemeenschapshuis.

B4. Reservering begroting 2019

In de begroting van 2019 zijn momenteel bedragen gereserveerd als bijdrage aan het (ver)nieuw(d)e gemeenschapshuis. Dit is een exploitatiebijdrage van € 18.645,-** en een eenmalige investering van € 956.200,- Het voorstel is om deze bedragen als kader te hanteren voor de scenario's die worden opgesteld en als aanvulling op de jaarlijkse bijdrage in onderdeel B3. Zoals in het vorenstaande al aangegeven wordt de opening gelaten voor een verruiming en/of verlaging als de verschillende scenario's de meerwaarde en mogelijkheden kunnen aantonen. Verder moeten we rekening houden met het Treasurystatuut (2014).

***) Het structurele bedrag in de exploitatie is € 18.645,= en is vanuit het verleden als volgt opgebouwd:

De huidige structurele bijdrage van de gemeente is € 48.615,= en bestaat uit 2 posten:

- € 35.000,= bijdrage aan de Beiaard (structurele tegemoetkoming in de huurlasten).
- € 13.615,= bijdrage aan Jong Nederland (structurele bijdrage ter aflossing van de lening die door Jong Nederland is verstrekt t.b.v. verbouwing van de Beiaard).

In het verleden is voorgesteld om dit bedrag beschikbaar te stellen minus de extra kosten voor de gemeente door huurverhoging steunpunt Guido en onderhoudskosten voor tuin en parkeerplaatsen.

De extra kosten betreffen:

- € 17.752,= : extra huurkosten die Sociaal Team Asten in het oude plan zou gaan betalen in het nieuwe gemeenschapshuis (er worden meer m2 gehuurd tegen een hogere prijs, inclusief schoonmaakkosten);
- € 2.718,= voor het onderhoud aan de parkeerplaatsen.

- € 9.500,= voor het onderhoud aan het door de gemeente over te nemen deel van de kloostertuin.

Het bedrag dat resteert is € 18.645,=.

B5. Fusie Stichting Beheer de Beiaard en Stichting Gemeenschapshuis Asten

De initiële intentie voor de nieuwe locatie van het (ver)nieuw(d)e gemeenschapshuis is ontstaan vanuit het fuseren van de Stichting Beheer De Beiaard en Stichting Gemeenschapshuis Asten. Het voorstel is dat deze fusie moet geschieden als randvoorwaarde te hanteren bij de locatiekeuze en dat dit moet blijken uit een afschrift van de overeenkomst tussen beide partijen en een afschrift van de oprichtingsakte.

B6. Exploitatiemodellen

Uit de historische gegevens en de werkbijeenkomsten is duidelijk naar voren gekomen dat het (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis een maatschappelijk exploitatiemodel en invulling moet hebben. Het voorstel is om het kader mee te geven dat de gemeente geen exploitatie zal voeren en dat een (sterk) commercieel / zakelijk model ook niet van toepassing is.

B7. Planschade en bestemmingsplan

Het voorstel is om vanuit het gelijkheidsprincipe, net als in Ommel en Heusden, een financiële bijdrage te leveren aan de bestemmingsplanprocedure en de planschade, alleen bij de voorkeurslocatie. De kosten zullen in de totale financiële opstelling worden meegenomen.

C. Intentieovereenkomst

In de bijlage treft u de tussen de gemeente en de Stichting Gemeenschapshuis Asten te sluiten intentieovereenkomst. Korthedshalve verwijzen wij u naar de inhoud van deze overeenkomst.

Een belangrijk onderdeel van de overeenkomst is dat er een fusie tot stand moet komen tussen Stichting Beheer de Beiaard en Stichting Gemeenschapshuis Asten. Dit is ook als randvoorwaarde opgenomen in onderdeel B van dit voorstel. Dit is vastgelegd in de bij de intentieovereenkomst gevoegde intentieverklaring.

Naast de intentieovereenkomst zal de koopovereenkomst van de locatie Patersklooster mogelijk ook aanvullende randvoorwaarden hebben die als kader moeten worden meegenomen in de verschillende scenario's.

Wat willen we bereiken

De toetsingsmatrix is bedoeld om objectieve parameters vast te stellen waaraan de uitwerking van de diverse scenario's zo rationeel mogelijk getoetst kunnen worden bij de locatiekeuze.

Omdat de randvoorwaarden en de inhoud van de intentieovereenkomst belangrijk zijn bij de verdere verloop van het proces is het belangrijk dat uw raad hierover wensen en bedenkingen kenbaar maakt zodat hiermee bij de verdere verloop van het proces rekening kan worden gehouden.

Wat gaan we daarvoor doen

Parallel aan de besluitvorming rond dit voorstel is een begin gemaakt met de uitvoering van stap IV t/m VI van het plan van aanpak. In dit kader zullen, vanuit de opgehaalde informatie in de werkbijeenkomsten, voor de beide locaties (de Klepel en het Patersklooster) minimaal drie scenario's worden opgesteld. Dit zijn een noodzakelijk scenario, een wenselijk scenario en optioneel scenario. Dit resulteert dus in minimaal 6 scenario's. Het is niet uitgesloten dat bij de verdere uitwerking en vormgeving nog alternatieve scenario's ontstaan die meegenomen kunnen worden.

Om uw raad alvast inzicht te geven in de werking van toetsingsmatrix is de toetsingsmatrix uitgewerkt tot concept-beoordelingsmatrix. Deze beoordelingsmatrix is met een toelichting als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Het proces zal uiteindelijk leiden tot een voorstel aan de gemeenteraad waarin op basis van de toetsings- en beoordelingsmatrix een locatiekeuze kan worden gemaakt.

Volgens de huidige planning en behoudens onvoorziene omstandigheden kan een dergelijke voorstel in de raadsvergadering van 16 april 2019 worden voorgelegd.

Nadat door de gemeenteraad een locatiekeuze is gemaakt zullen de onderliggende documenten aan de nieuwe (gefuseerde) stichting worden overgedragen. Deze kunnen dan door deze stichting als uitgangspunt worden gehanteerd voor de verdere uitwerking. De verdere uitwerking van het project zal dus plaats vinden onder regie van het bestuur van de nieuwe stichting.

Mogelijke alternatieven

Er zijn geen alternatieven voor de vast te stellen toetsingsmatrix voor handen. Het opstellen van alternatieven zal tot ongewenste vertraging van het proces leiden.

Risico's

Bij de verdere uitwerking zijn nog een aantal risico's te voorzien die van mogelijk van invloed zijn op het verdere verloop van het proces. De volgende risico's kunnen worden benoemd.

Aankoop patersklooster

Momenteel zijn de fusiepartijen Stichting Gemeenschapshuis Asten en Stichting Beheer de Beiaard druk doende met de aankoop van het patersklooster. Aandachtspunt is de afspraken die hierbij door de genoemde stichtingen worden gemaakt. De aankoop- en fusiecondities zijn van belang voor de haalbaarheid en zullen daarom transparant meegenomen worden als kader/ randvoorwaarden in de locatiekeuze. Momenteel zijn de gesprekken nog gaande en is er nog geen definitief akkoord. De stichtingsbesturen geven wel aan dat er met partijen over doorverkoop wordt gesproken indien de locatiekeuze niet op het patersklooster zal vallen. Verder geven ze aan dat deze partijen wel belang hechten aan een deal waar de vrijkomende locaties onderdeel van uit maken. De stichtingsbesturen verwachten eind november meer concrete duidelijkheid te kunnen verschaffen over de aankoopcondities die zijn gemaakt en hopelijk een koopovereenkomst te kunnen overleggen.

Stichting Gemeenschapshuis Asten & Stichting Beheer de Beiaard

Zoals aangegeven zijn beide stichtingen druk doende om de aankoop van het Patersklooster te concretiseren om zo een locatiekeuze te kunnen (blijven) faciliteren. Voor de stuurgroep is het een aandachtspunt gelegen in de tijdsbesteding die drukt op de inzet van de bestuursleden en de druk die vanuit de samenleving, verenigingen en de politiek speelt op dit emotionele beladen dossier. Bij de start van de bestuursopdracht hebben de huidige bestuursleden van beide stichtingen te kennen gegeven dat er in de aanloop naar de locatiekeuze en de ingezette fusie ook nagedacht zal worden over de toekomstige bestuursvorm en de benodigde expertise van de bestuursleden die moeten passen bij de nieuwe exploitatievorm. De uitkomsten hiervan zijn echter nog niet bekend en dus nog onzeker.

Draagvlak

Tijdens het gehele proces is de zienswijze van de samenleving op het proces dat wordt doorlopen en het project belangrijk. Daarom is aandacht voor transparantie en onafhankelijkheid van groot belang om het benodigde draagvlak te behouden en waar nodig te verkrijgen.

Vrijkomende locaties

De verkoopbaarheid van de vrijkomende locaties is van belang voor de haalbaarheid en de benodigde financiële middelen voor de Stichting Gemeenschapshuis Asten of de nieuwe stichting. Voor de kopende partijen zijn de planologische zekerheid van de vrijkomende locaties van belang om de (definitieve) waarde te kunnen bepalen. Aandachtspunt voor de gemeente is de verbondenheid tussen de opbrengst van de vrijkomende locaties en de benodigde financiële middelen ten behoeve van het (ver)nieuw(d)e gemeenschapshuis. Indien de Stichting gemeenschapshuis Asten voor deze financiële middelen een lening van de gemeente Asten nodig heeft zal deze moeten passen binnen het Treasurystatuut (2014) en in zijn algemeenheid risico's met zich meebrengen.

Bestuurlijke opdracht bibliotheek

Momenteel is de bibliotheek sterk betrokken en aangesloten bij de ontwikkelingen van het (ver)nieuw(d)e gemeenschapshuis. Dit is begrijpelijk als gekeken wordt naar de bijdrage uit de werkbijeenkomsten in relatie tot de visie die de bibliotheek momenteel aan het uitwerken is. Hierin zijn sterke synergiën in zowel functie als doelstellingen en sluiten goed aan bij de bestuurlijke opdracht en opgave die is afgesproken. Aandachtspunt is de aansluiting te houden met het proces voor het (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis en waakzaam te blijven op het gezamenlijk belang. Verder vormt het (grote) verschil in subsidiebijdragen aan de bibliotheek en Stichting Gemeenschapshuis Asten een aandachtspunt.

Stijgende bouwkosten en rente ontwikkelingen

Momenteel zijn er in de markt veel signalen vanuit diverse projecten dat de bouwkosten erg stijgen door materiaal- en personeelsschaarste. Dit kan wel een dermate hoog risico zijn dat dit bij het doorrekenen van de investeringen een grote rol kan gaan spelen in de haalbaarheid van beide locaties.

Op dit moment wordt strategisch onderzocht of er mogelijkheden zijn om extern kapitaal aan te trekken. De aanjager van dit onderzoek is de (huidige) lage rentestand, de begrotingsopgave en de onzekere prognose voor de toekomstige rente ontwikkeling. Hierdoor kan mogelijk het risico van grote kostenstijgingen worden ingeperkt.

Horeca Asten

Horeca Asten heeft aangegeven betrokken te willen blijven bij de ontwikkelingen. In de vervolgstappen zal het projectteam ze proactief benaderen om in het proces ook een inhoudelijk een bijdrage te leveren. Hierbij kunnen als aandachtspunt de functie van de horeca en de openingstijden in het (ver)nieuw(d)e gemeenschapshuis worden genoemd.

Communicatie

In het verdere verloop van het proces zal nog een werkbijeenkomst worden gehouden waarvoor de inwoners, de verenigingen en andere belanghebbenden worden uitgenodigd. Hierin zullen de eerste (schetsen van de) inpassingsscenario's worden gepresenteerd.

Daarnaast zal voor de omwonenden van de beide locaties nog een informatieavond worden gehouden.

Wat mag het kosten

Bij de vaststelling van de bestuursopdracht werd door de gemeenteraad een werkkrediet beschikbaar gesteld. Een overzicht van dit budget is als bijlage 8 bij dit voorstel gevoegd.

Het zal duidelijk zijn dat er op dit moment nog geen inzicht kan worden gegeven in de kosten die met het project zijn gemoeid. Uiterlijk bij de locatiekeuze kan hierin inzicht worden gegeven. Zoals in het vorenstaande al is aangegeven wordt via het hanteren van de randvoorwaarden als aangegeven in onderdeel B in deze fase van proces de kosten beheersbaar te houden.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. AST-nr)

1. Plan van aanpak (AST/201865215)
2. Plan van aanpak, processchets (AST/2018065216)
3. Uitkomsten werkbijeenkomsten (zie link opgenomen in het voorstel)
4. Overeenkomst geldlening met Stichting Gemeenschapshuis Asten (AST/2018065200)
5. Toetsingsmatrix (AST/2018065212)
6. Concept uitgewerkte beoordelingsmatrix (AST/2018065209)
7. Toelichting op concept uitgewerkte beoordelingsmatrix (AST/2018065074)
8. Overzicht projectbudget (AST/2018065214)
9. Intentieovereenkomst (AST/2018065213)

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
toetsingsmatrix ten behoeve en locatiekeuze nieuw gemeenschapshuis Asten	11 december 2018	18.12.

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 oktober 2018 met zaaknummer 2018062109;

gehoord het advies van de commissie Burgers van 19 november 2018;

besluit:

de toetsingsmatrix met bijbehorende wegingsfactoren vast te stellen zoals opgenomen in de bijlage behorende bij dit voorstel en deze te hanteren als toetsing voor de locatiekeuze van het (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis Asten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 11 december 2018.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
mr. H.G. Vos