

RAADSVORSTEL (via commissie)
BIJ ZAAKNUMMER: 2019015284

(gaat via een van de raadscommissies met haar advies naar de raad ter besluitvorming)

AGENDANUMMER: 05

COMMISSIE Burgers op 25 maart 2019

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Locatie- en scenariokeuze (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis Asten	-23-	16 april 2019	19.04.	JS

de raad
van de gemeente
Asten

(Openbaar met uitzondering van bijlagen 7, 8, 8a en 9a t/m 9g)

Samenvatting

Door de projectleider is tijdens een technische bijeenkomst op 18 maart 2019 een toelichting gegeven op de voorliggende stukken.

In de afgelopen periode is de centrale vraag, die volgt uit de eerder door uw raad vastgestelde bestuursopdracht (raad 3 juli 2018, **zie bijlage 1**), 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 aantal werkbijeenkomsten voorbereid en doorlopen. De informatie die tijdens deze werkbijeenkomsten is opgehaald is door het projectteam verwerkt in 6 voorliggende scenario's, 3 voor de locatie Patersklooster en 3 voor de locatie De Klepel.

Onderdeel A: locatiekeuze & voorkeurscenario

De door uw raad vastgestelde toetsingsmatrix (raad 11 december 2018, **zie bijlage 3a**) is gevuld met alle informatie die voorhanden en van belang is om de beoordeling van de onderliggende parameters te kunnen maken. De beoordeling is gemaakt door de (potentiele) gebruikers, Stichting Gemeenschapshuis Asten en het college van B&W. Alle drie worden met een weging van 1/3 meegeteld. Op deze wijze is er op een zo rationeel mogelijke wijze een beoordeling tot stand gekomen van de verschillende scenario's (onderdeel A).

De puntentelling heeft ertoe geleid dat het scenario **Klepel – Wenselijk** als voorkeur is aan te merken. Voorgesteld wordt om de voorliggende voorkeurslocatie Klepel en het voorkeurscenario



Klepel – Wenselijk vast te stellen, verder uit te gaan werken en de andere scenario's definitief uit te sluiten.

Beoordeling scenario's	(Potentiele) gebruikers	Stichting Gemeenschaps-huis Asten	College B&W	TOTAAL
Klepel Noodzakelijk	429	390	423	1242
Klepel Wenselijk	618	399	681	1698
Klepel Optioneel	473	396	474	1343
Patersklooster Noodzakelijk	393	474	417	1284
Patersklooster Wenselijk	486	711	429	1626
Patersklooster Optioneel	445	474	420	1339

Onderdeel B: Bandbreedte en bijbehorende randvoorwaarden voorkeurscenario

Het is noodzakelijk om bij de verdere uitwerking van het voorkeurscenario een financiële bandbreedte van € 8.652.000,- tot € 11.483.000,- voor de investeringen te hanteren in het ter beschikking te stellen krediet. Gezien de complexiteit van diverse wetgeving, de grote diversiteit van partijen / stakeholders en de voortgang is het van belang dat het college daadkrachtig kan handelen. Als aanvulling willen we nadrukkelijk vragen om het college van B&W de bevoegdheid en verantwoordelijkheid te geven om efficiënt, daadkrachtig en effectief het plan verder uit te kunnen werken binnen de aangegeven financiële bandbreedte.

In de huidige markt zijn nieuwe mogelijkheden ontstaan om externe financiering te verkrijgen. Eén van die mogelijkheden is de methodiek van bemiddelaar Maatschappelijk Financieren. Deze partij haalt financiële middelen op bij partijen zoals BNG, Pensioenfondsen, Waterschapsbank. Het benodigde maximale krediet is derhalve uit de markt te verkrijgen met een gemeentegarantie. Zie hiervoor de nadere toelichting op pagina 12 en tevens in **bijlage 7** (vertrouwelijk).

Deze bandbreedte resulteert voor **Klepel – Wenselijk**, nu nog, in een jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 189.730,- tot € 288.930,-. In de begroting is, per midden 2021, reeds een structurele bijdrage van € 48.000,- / jaar voorzien, namelijk de huidige bijdrage aan de Beiaard. Als je deze in mindering brengt resteert een jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 141.730,- tot € 240.930,-.

De uiteindelijke bedragen zijn afhankelijk van de verdere inhoudelijke en fysieke uitwerking van de voorliggende stukken en het dekkingsvoorstel. (Zie vertrouwelijke **bijlage 8a**).

In het verlengde van het voorkeurscenario is het belangrijk dat de Bibliotheek, ONIS, VVV, toekomstig exploitant en Sociaal Team Asten de opdracht krijgen om gezamenlijk de inhoudelijke en fysieke samenwerking op te zoeken en vorm te geven in een gezamenlijke visie. De taakstellende doelstelling van de jaarlijkse exploitatiebijdrage door synergie / samenwerking is in deze fase van het project gebaseerd op een inschatting en varieert tussen 130.000,= en 160.000,= euro jaarlijks. Hierin is rekening gehouden met de huurprijzen in de nieuwe situatie in midden 2021. In relatie tot het project scenario-ontwikkeling Gezond financieel huishouden 2019-2023: hierin is verwezen naar de synergietaakstelling die in dit voorliggende integraal voorstel van het gemeenschapshuis is opgenomen.

Als je de taakstelling in mindering brengt (zie tabel op volgende pagina) resteert een jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 18.270,- positief tot € 110.930,- negatief.

Parallel aan de verdere uitwerking is het restant in de maximale bandbreedte te dekken in de periode tot midden 2021. Dit restant zal gedurende de verdere planuitwerking tot midden 2021 gedekt worden door de volgende posten; de eenmalige bijdrage van € 950.000,- in te zetten om de structurele bijdrage te verlagen, de verdere uitwerking van de opgenomen onzekerheden in de investeringskosten en eventuele subsidies / bijdrages die nog te verkrijgen zijn. Daarbij blijkt uit recente rente ontwikkeling bij de BNG en Maatschappelijk Financiering dat 1,8% rente voor 40 jaar van toepassing is, nu is er nog in alle financiële opzetten rekening gehouden met 2,3% voor 40 jaar. Als je deze in mindering brengt (inzet van € 950.000,- en aangepast rentepercentage van 1,8%) kan de jaarlijkse exploitatiebijdrage (€ 110.930,- negatief in de maximale bandbreedte) gedekt worden. E.e.a. is pas met zekerheid aan te geven zodra er contractuele zekerheid is over de investeringskosten, rente percentage van de lening en subsidiemogelijkheden. (Zie vertrouwelijke **bijlage 8a**).

De financiële bandbreedte en bijbehorende randvoorwaarden voor het benodigde krediet zijn geformuleerd in onderdeel B van dit voorstel.

Samengevat Financieel (en zie tevens nadere toelichting in vertrouwelijke **bijlage 8a**):

Locatie	KLEPEL	
Scenario	Wenselijk	
Bandbreedte	Min	Max
Investering	€ 8.652.000	€ 11.483.000
<i>Eenmalige kosten gemeente (950.000,- euro)</i>	Inclusief	Exclusief
<i>BTW teruggave</i>	Inclusief	Exclusief
Exploitatieresultaat	€ -189.730	€ -288.930
Dekking exploitatieresultaat (1)		
<u>Dekking vanuit begroting (midden 2021)</u>		
<i>Bijdrage Beiaard</i>	€ 35.000	€ 35.000
<i>Bijdrage VJN lening Beiaard</i>	€ 13.000	€ 13.000
<u>Dekking door verdere uitwerking (midden 2021)</u>		
<i>Synergie taakstelling</i>	€ 160.000	€ 130.000
Exploitatieresultaat na dekking begroting/synergie	€ 18.270	€ -110.930
Aanvullende dekkingsopties (2)		
<i>Eenmalige kosten gemeente (950.000,- euro) inzetten ter verlagings van de exploitatielast</i>	NVT	Inzetten
<i>Rentepercentage maatschappelijk financieren valt gunstiger uit (offerte 1,8% en gerekend met 2,3%)</i>	+	+
<i>Verlagen investeringskosten, eventuele subsidies en bijdragen</i>	+	+
Exploitatieresultaat na alle dekkingsopties	> € 18.270	0 of positief

Onderdeel C: Beheersbaarheid begroting voorbereiding, realisatie, beheer en exploitatie

Tenslotte is het van belang om vanuit de beheersbaarheid een standpunt in te nemen over het vastgoed eigendom. Deze wordt in onderdeel C van het voorstel nader toegelicht. Zie hiervoor pagina 13 van dit voorstel en **bijlage 6**. Het bijbehorende beslispunt is 5. Hierin wordt geadviseerd om eigenaar te worden via een door de gemeente nieuw op te richten vastgoedstichting.

Wij leggen uw raad bijgaande beslispunten voor ten aanzien van de voorkeurslocatie, het voorkeursscenario met haar bijbehorende financiële bandbreedte, de randvoorwaarden en het advies eigenaar te worden van het (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis.

Beslispunten

1. Locatie **Klepel** als **voorkeurslocatie** en **Klepel-Wenselijk als voorkeursscenario** vast te stellen in de verdieping en uitwerking van de bestuursopdracht "realisatie (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis Asten" (onderdeel A);
2. **Klepel-Wenselijk** als het **voorkeursscenario** vast te stellen, dit verder uit te gaan werken en daarmee de andere scenario's definitief uit te sluiten als verdieping en uitwerking van de bestuursopdracht "realisatie (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis Asten" (onderdeel A);
3. Van het voorkeursscenario **Klepel – Wenselijk** (onderdeel B):
 - a. Een eenmalige krediet beschikbaar te stellen van (maximaal) € 11.483.000,- (afgerond) en via Maatschappelijk Financiering hiervoor een lening aan te trekken.
 - b. Als gemeente zekerheid te bieden voor de betaling van de jaarlijkse rente en aflossing van de aan te trekken lening van maximaal € 442.000,- (afgerond) gedurende 40 jaar.
 - c. Het vrijvallende budget vanuit de Beiaard van jaarlijks € 48.000,- (afgerond) in te zetten ter dekking van het exploitatie tekort;
 - d. Opdracht te geven aan de partijen Bibliotheek, Onis, VVV, toekomstig exploitant en Sociaal Team Asten om gezamenlijk een visie te laten formuleren op de fysieke en inhoudelijke samenwerking en daarbij een financiële taakstelling mee te geven van jaarlijks € 130.000,- tot € 160.000,-, geldend vanaf midden 2021. Om zo inzichtelijk en meetbaar aan te tonen wat de indirecte en directe meerwaarde is van de samenwerking (onderdeel B);
 - e. In de volgende fase te onderzoeken in welke mate de investering en de exploitatie financieel gunstiger kan worden door: meer inzet van vrijwilligers, opzet horecafunctie, sponsering, subsidiemogelijkheden en andere cofinancieringen etc.
 - f. De eenmalige reeds gereserveerde bijdrage van afgerond € 950.000,- (€ 956.000,-) te blijven reserveren voor project gemeenschapshuis om zo t.z.t. in te kunnen zetten om de structurele exploitatielasten te verlagen als de definitieve financiën bekend zijn (zie punt e).
 - g. De bijbehorende randvoorwaarden vast te stellen (onderdeel B).
 - h. De gemeentelijke begroting conform bovenstaande bij te stellen.
4. Het college van B&W de bevoegdheid te geven om de verdere uitwerking binnen het voorkeursscenario en het dekkingsvoorstel verder uit te werken. Daarbij rekening te houden met een halfjaarlijks verantwoording te rapporteren over de stand van zaken aan de gemeenteraad en zo invulling te geven aan artikel 160 lid 1 aanhef en onder e van de Gemeentewet en artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet;
5. Eigenaar te worden van het gemeenschapshuis (via door de gemeente nieuw op te richten vastgoedstichting) vanuit de bedoeling van de bestuursopdracht (beheersbaarheid en strategische oogpunt) en dit als aanvulling vast te stellen bij het voorkeursscenario, punt 1. (Zie onderdeel C).

Inleiding

Naar aanleiding van de bestuursopdracht realisatie (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis Asten is bij het begin van het proces een plan van aanpak opgesteld (**zie bijlage 2A**). Dit plan van aanpak is opgebouwd uit verschillende fasen om uiteindelijk te komen tot een locatiekeuze en een bijbehorend voorkeursscenario. Bij het doorlopen van het proces was het van belang dat de verschillende stakeholders (zoals stichtingsbestuur, gebruikers, college en gemeenteraad) in het proces en, waar nodig, op de inhoud werden meegenomen. In het plan van aanpak zijn een tweetal momenten voorzien waar de gemeenteraad een besluit moet nemen. Dit betreft de vaststelling van de toetsingsmatrix (raad 11 december 2018) en de uiteindelijke locatiekeuze met bijbehorende voorkeursscenario en 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).

Alle beschikbare informatie vanuit de werkbijeenkomsten is steeds transparant weergegeven op de website van de gemeente Asten (knop 'gemeenschapshuis' op de startpagina van www.asten.nl) waardoor het gehele proces transparant is verlopen samen met Asten. Dit was ook nadrukkelijk de wens van de gemeenteraad om veel aandacht te besteden aan het draagvlak (zie centrale vraag).

Op hoofdlijnen is de uitkomst van de eerste werkbijeenkomsten 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!".
- 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).

De afronding van stap III heeft plaatsgevonden op 11 december 2018 door de toetsingsmatrix vast te stellen als beoordelingsinstrument. Het projectteam en de stuurgroep zijn daarna voortvarend aan de slag gegaan met de verdere uitwerking van stap IV naar stap VII.

Presentatie Structuurontwerpen

Met de informatie die voorhanden was en is opgehaald zijn ruimtelijke voorstellingen gemaakt, als structuurontwerp (zie **bijlagen 4a t/m 4e**). Deze 6 structuurontwerpen zijn achtereenvolgens aan de stuurgroep, het college van Burgemeester & Wethouders en aan de gebruikers gepresenteerd (gebruikers op 24 januari 2019). Deze drie presentaties heeft voor de 6 scenario's een aantal aandachtspunten opgeleverd die vervolgens deels in deze fase zijn verwerkt. De onderwerpen die nog niet verwerkt konden worden zullen als aandachtspunten worden meegenomen naar de volgende fase.

Financiën en regelgeving

Parallel aan het opstellen van de ruimtelijke scenario's heeft er een juridische, fiscale en financiële doorkijk plaatsgevonden en is de governance beoordeeld. Zo is per scenario meer duidelijkheid verkregen over; de benodigde financiën, Wet en Regelgeving (inzake Staatsteun, EU-aanbesteding, fiscaliteit (BTW wetgeving), Wet Markt & Overheid en WABO procedures) en een alternatieve financiering mogelijkheid via Maatschappelijk Financiering. Zie de in de **bijlage 6** toegevoegde toelichting op eigendom & rol gemeente.

Nadat de ruimtelijke scenario's er lagen is een investerings- en exploitatieopzet gemaakt. De financiële onderbouwing is gebaseerd op kengetallen, ervaringsgetallen, input van de bouwkostenskundige en referenties vanuit het verleden. De toelichting en uitgangspunten van de financiën zijn als **VERTROUWELIJKE bijlagen 7, 8, 8a en 9a t/m 9g** toegevoegd.

Presentatie en beoordeling toetsingsmatrix

Al deze gegevens zijn op hoofdlijnen verwerkt in de toetsingsmatrix. Hierin is per parameter voor elk scenario een toelichting opgenomen. De 6 structuurontwerpen met de bijbehorende toetsingsmatrix zijn ter beoordeling aangereikt bij de Stichting Gemeenschapshuis Asten, College B&W en de (potentiele) gebruikers (gebruikers op 21 februari 2019). Zie tevens **bijlage 3a** voor de toetsingsmatrix t.b.v. de beoordeling.

Inmiddels zijn de beoordelingen ontvangen (zie **bijlage 3b** voor de resultaten van de beoordelingen) en is het proces zover gevorderd dat we het voorkeursscenario aan uw raad willen voorleggen ter vaststelling van de locatie- en scenariokeuze.

Bevoegdheid en verantwoordelijkheid college

Voor de verdere uitwerking van het voorkeursscenario is het van belang dat er een aantal aanvullende randvoorwaarden zijn op het raadsbesluit van 11 december 2018. Verder is het van belang dat het college de bevoegdheid en verantwoordelijkheid krijgt om het voorkeursscenario verder uit te werken binnen de financiële bandbreedte en rekening te houden met de randvoorwaarden (zie tevens onderdeel B).

Het college zal halfjaarlijks aan de raad de voortgang verantwoorden middels een rapportage en zo op grond van artikel 160 lid 1 aanhef en onder e van de Gemeentewet de raad informeren over privaatrechtelijke rechtshandelingen (oa. zoals aankoop vastgoed). Op grond van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet zal het college de raad inlichten gedurende deze halfjaarlijkse rapportage / verantwoording. De eventuele koopovereenkomst (bevoegdheid college) wordt expliciet aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring van de raad.

Eigenaarschap en beheersbaarheid

De complexiteit, verschillende belangen en beheersbaarheid in de volgende fasen vergt veel tijd, expertise en beslissingsbevoegdheid. Gelet op de formulering in de bestuursopdracht over de beheersbaarheid van de begroting in de voorbereiding, realisatie, beheer en exploitatiefase is het van belang om nu een standpunt in te nemen over het eigenaarschap van het vastgoed. Korthedshalve verwijzen wij u naar de inhoud van de notitie in **bijlage 6** waarin toelichting op eigendom en rol gemeente is toegelicht.

A. Locatiekeuze & voorkeursscenario

Onderstaand wordt het procesverloop vanaf 11 december 2018 tot nu toe nader toegelicht.

Scenario's

In de eerste 4 werkbijeenkomsten is aangegeven dat er per locatie een drietal scenario's mogelijk zijn. Dit is noodzakelijk, wenselijk en optioneel. Voor het noodzakelijk scenario zijn Sociaal Team Asten, ONIS en het zalencentrum (horeca en zalenverhuur) de noodzakelijke gebruikers. Als wenselijk is hier aan toegevoegd de bibliotheek. Het scenario optioneel heeft een toevoeging in de functie van wonen.

Ruimtelijke behoefte

Uit de voorgaande werkbijeenkomsten is de ruimtelijke behoefte van de gebruikers opgehaald en vergeleken met de huidige Beiaard / De Klepel en de informatie die voorhanden was uit het verleden (Stichting Gemeenschapshuis Asten). De conclusie hieruit is dat we een ruimtelijk programma als basis hebben geformuleerd en dit vervolgens hebben geprojecteerd op de beide locaties in de scenario's Noodzakelijk, Wenselijk en Optioneel.

Het basis ruimtelijk programma is bewust kritisch bepaald om de samenwerking en de multifunctionaliteit te bewaken en te intensiveren. Dit dwingt de gebruikers / huurders ook om vanuit duurzaamheid goed na te denken over het gebruiken en/of claimen van een ruimte. Verder is bewust gekozen om in deze fase het ruimtelijk programma kritisch te formuleren en het werkelijke ruimtelijk programma te bepalen op basis van formele toezegging door huurders / gebruikers. Dit is gedaan om in deze fase de ruimtelijk oppervlakte beheersbaar te houden en eventuele uitbreiding in de volgende fase te creëren met (formele) toezegging van gebruikers. De multifunctionaliteit zal tevens tot uiting moeten komen in de fysieke en inhoudelijke samenwerking van de bibliotheek, ONIS, VVV, toekomstig exploitant en Sociaal Team Asten.

Presentatie structuurontwerpen

Met de informatie die voorhanden was en is opgehaald zijn 6 ruimtelijke impressies gemaakt, als structuurontwerp. Deze scenario's zijn; Klepel: noodzakelijk, wenselijk en optioneel en

Patersklooster: noodzakelijk, wenselijk en optioneel. De schetsen van de 6 scenario's zijn als **bijlage 4a** toegevoegd.

De kenmerken van deze scenario's zijn als aanvulling op de tekeningen in de toetsingsmatrix verwoord. Door deze informatie per parameter te presenteren is een helder en duidelijk overzicht gecreëerd van o.a. de verschillen tussen scenario's.

Presentatie toetsingsmatrix

De toetsingsmatrix is bedoeld om gedegen en zo rationeel mogelijk een voorkeursscenario te kiezen met de daarbij behorende financiële bandbreedte. In de volgende fase zullen deze vertaald worden naar definitieve contracten, afspraken en bedragen. Daarmee is aangegeven dat de voorliggende stukken nog deels kunnen wijzigen en/of worden bijgesteld, binnen de bandbreedte, in de verdere uitwerking. Zie voor de financiële bandbreedte van de verschillende scenario's tevens de vertrouwelijke **bijlagen 8 en 8a**.

Zoals aangegeven zijn de kenmerken van de verschillende scenario's tekstueel vertaald in de toetsingsmatrix. De vragen die zijn opgehaald uit de werkbijeenkomsten zijn aan de kantlijn meegenomen en per scenario minimaal voorzien van een toelichting. In de zijlijn is tevens de mogelijkheid gegeven om aandachtspunten mee te geven voor de volgende fase.

Verder zijn er financiële bandbreedtes aangegeven in de toetsingsmatrix. Deze bandbreedtes zijn bepaald door aan de ene zijde (minimale variant); rekening te houden met een eenmalige gemeentelijke bijdrage, een BTW teruggave over de investering, een bezetting van 50% maatschappelijk - 5% commercieel en huurprijzen van de zalen in de lijn met Ommel en Heusden (en Someren). Aan de andere zijde (maximale variant); rekening te houden met geen eenmalige bandbreedte, geen BTW teruggave over de investering, bezetting van 30% maatschappelijk - 10% commercieel en huurprijzen van de zalen in de lijn met Ommel, Heusden (en Someren). Op deze wijze is er een bandbreedte gegeven in de jaarlijkse exploitatiebijdrage vanuit de gemeente en de benodigde investeringen.

De uitwerking in de volgende fase zal leiden tot definitieve bedragen en uiteindelijk tot een definitieve jaarlijkse exploitatiebijdrage van de gemeente. Daarbij is niet uitgesloten dat de samenwerking tussen Bibliotheek, ONIS, VVV, toekomstig exploitant en Sociaal Team Asten wel eens gevolgen zouden kunnen hebben in de domeinen welzijn, cultuur en sociaal en zo indirect een positieve (financiële) bijdrage leveren aan de jaarlijkse exploitatiebijdrage. Om deze directe en indirecte gevolgen van samenwerking te versterken en inzichtelijk te maken is het van belang dat er een gezamenlijk visie traject wordt opgestart. Ook is het aanhouden van een taakstellende financiële doelstelling van belang om een structurele reductie in de gemeentelijk (exploitatie/investering) bijdrage te realiseren. (Zie tevens onderdeel B.)

Verder zijn er een aantal parameters die voor deze fase te vroeg zijn om gedetailleerd te beantwoorden; o.a. financiële vertaling inzet burgerkracht, rol gebruikers in het bestuur van de exploitatie, de verbinding van vaste gebruikers in het financiële resultaat. Deze zullen worden meegenomen in de vervolgfase en van een onderbouwde en gemotiveerde zienswijze worden voorzien.

Beoordeling

De (potentiele) gebruikers hebben gezamenlijk een stem, de bestuurders van de Stichting Gemeenschapshuis Asten hebben gezamenlijk een stem en dit geldt eveneens zo bij het college van B&W. Zo hebben de 3 belangrijkste stakeholders ieder een aandeel van 1/3 in het voorkeursscenario. De ingevulde beoordelingen van de (potentiele) gebruikers zijn door TIP-Asten verwerkt met het oog op onafhankelijkheid.

Er zijn 16 beoordelingen van gebruikers ontvangen via de ingevulde toetsingsmatrix, 1 beoordeling van het College B&W en 1 beoordeling van de Stichting Gemeenschapshuis Asten. De gebruikers die hebben ingediend zijn; SISA, Stichting Tribute Asten, Harmonie St. Cecilia, Onis Welzijn, S.V. Asten-Ommel, Biljart-vereniging Nooit Gedacht, AGK Puur Sangh, Sociaal Team Asten, omwonende/buurt, Stichting Bibliotheek Helmond-Peel, Jeugdwerk Jong Nederland Asten, CV De

Klot, Muziekvereniging Jong Nederland Asten, Streven naar beter, St. Joris Gilde Asten, Zij Actief Asten.

Bij het nalopen van alle ingediende beoordelingen bleek dat er bij 11 gebruikers een klein aantal parameters niet geheel compleet waren en/of dat deze onduidelijk waren hoe ze deze moesten beoordelen. Eén gebruiker heeft een brief geschreven met haar zienswijze en toelichting op het voorkeursscenario.

Er zijn 7 beoordelingen perfect ingediend; 5 gebruikers, Stichting Gemeenschapshuis Asten en het College B&W. Bij de andere 11 beoordelingen van de gebruikers zijn gebreken geconstateerd, 3 daarvan zijn dermate incompleet dat we ze niet kunnen gebruiken en nog een partij heeft alleen een brief aangereikt.

TIP-asten en de gemeente hebben overwogen om de ontbrekende parameters nog op te vragen bij de partijen. Na bestudering van de beoordeelde parameters bleek echter dat deze gebruikers individueel een helder en duidelijk beeld gaven van het voorkeursscenario bij de wel correct ingevulde parameters. TIP-asten heeft daarom in overleg met de gemeente besloten om de incomplete beoordelingen transparant te corrigeren. De correcties zijn een afgeleide van de wel correct ingevulde parameters. Zo zijn de (11 st – 3st =) 8 incomplete beoordelingen op kleine onderdelen bijgewerkt en meegenomen in de beoordeling. Zo zijn er uiteindelijk 13 beoordelingen van gebruikers meegenomen in de telling. TIP-asten heeft ook nog een alternatief scenario doorgerekend waarin alle incomplete beoordelingen worden uitgesloten. De uitkomst is echter gelijk aan de versie waarin is gecorrigeerd, Klepel - Wenselijk.

Verder hebben we geconstateerd dat een dergelijk complex project met 6 scenario's veel informatie oplevert en resulteert in een veel omvattend document. Voor sommige partijen / beoordelaars is de opgestelde toetsingsmatrix als zorgvuldig maar moeilijk en intensief ervaren.

Het resultaat van de beoordeling is te zien in onderstaande tabel. Het scenario **Klepel – Wenselijk** komt hierdoor als voorkeursscenario tot uiting. In de **bijlage 3b** is een overzicht van de gedetailleerde beoordeling toegevoegd.

Beoordeling scenario's	(Potentiele) gebruikers	Stichting Gemeenschapshuis Asten	College B&W	TOTAAL
Klepel Noodzakelijk	429	390	423	1242
Klepel Wenselijk	618	399	681	1698
Klepel Optioneel	473	396	474	1343
Patersklooster Noodzakelijk	393	474	417	1284
Patersklooster Wenselijk	486	711	429	1626
Patersklooster Optioneel	445	474	420	1339

Aandachtspunten beoordelaars

In de beoordelingsmatrix zijn een aantal aandachtspunten voor onderzoek in de volgende fase beschreven door de projectgroep. Deze zijn vanuit de verschillende beoordelaars aangevuld. De aanvulling vanuit de beoordelaars is opgenomen in **bijlage 5**. Gedurende het proces zijn er meerdere aandachtspunten meegegeven vanuit de inwoners welke betrokken worden bij de uitwerking in de volgende fase.

B. Bandbreedte krediet & bijbehorende randvoorwaarden van het voorkeurscenario

Financiële kenmerken

In de vertrouwelijke financiële **bijlagen 7, 8, 8a & 9a t/m 9g** hebben we inzicht gegeven in de investeringen en exploitatie met de informatie die nu voorhanden is in deze fase. De vertrouwelijkheid is vanwege bedrijfseconomische redenen.

Financiële bandbreedte krediet en jaarlijkse exploitatiebijdrage

Er is in deze fase van het project gekozen om van 6 scenario's terug te gaan naar een voorkeursscenario en een financiële bandbreedte voor de verdere uitwerking naar concrete afspraken en overeenkomsten. In de volgende fase zal de bandbreedte verder gedetailleerd worden tot concrete overeenkomsten en afspraken.

De bandbreedte in deze fase is bepaald door de benodigde investeringen (eenmalige bijdrage en BTW teruggave), exploitatiebijdrage en bezettingsgraad. In de volgende fase zullen deze worden uitgewerkt naar contractuele overeenkomsten en een exact inzicht geven in de bedragen. In de volgende fase zal er parallel uitvoering worden gegeven aan de synergie taakstelling van Onis, Sociaal Team Asten, VVV, Bibliotheek, toekomstig (horeca)exploitant.

De bandbreedte van de investeringen, bezetting, eenmalige bijdrage en fiscale BTW teruggave vormen in deze fase de basis van onderstaande tabel. Zo is een bandbreedte bepaald voor het voorkeursscenario op diverse onderdelen:

- A. Teruggave BTW over de investering
- B. Reservering begrotingen
 - a. Inzetten reservering eenmalige bijdrage
 - b. Inzetten reservering bijdrage Beiaard en Bijdrage lening van VJN aan Beiaard.
- C. Bezettingsgraad
 - a. 50% maatschappelijk en 5% commercieel
 - b. 30% maatschappelijk en 10% commercieel
 - c. Maatschappelijk tarief in lijn ligt met Ommel, Heusden (en de Ruchte in Someren) en waarbij het commerciële tarief 150% hoger is dan het maatschappelijk tarief.

Dekking vanuit synergie

Zoals reeds aangegeven is er nog een verdiepingsslag te maken door de inhoudelijk en fysieke synergie verder te onderzoeken tussen de Bibliotheek, ONIS, Sociaal Team Asten en toekomstige exploitant.

Uiteindelijk resulteren deze onderdelen in onderstaande tabel en geven ze de financiële bandbreedtes van het voorkeursscenario weer. De andere scenario's zijn tevens weergegeven in een als bijlage bijgevoegd totaal overzicht, **bijlage 8 en 8a**.

Parallel aan de verdere uitwerking is het restant in de maximale bandbreedte te dekken in de periode tot midden 2021. Dit restant zal gedurende de verdere planuitwerking tot midden 2021 gedekt worden door de volgende posten; de eenmalige bijdrage van € 950.000,- in te zetten om de structurele bijdrage te verlagen, de verdere uitwerking van de opgenomen onzekerheden in de investeringskosten en eventuele subsidies / bijdrages die nog te verkrijgen zijn. Daarbij blijkt uit recente rente ontwikkeling bij de BNG en Maatschappelijk Financieringen dat 1,8% rente voor 40 jaar van toepassing is, nu is er nog in alle financiële opzetten rekening gehouden met 2,3% voor 40 jaar. Als je deze in mindering brengt (inzet van € 950.000,- en aangepast rentepercentage van 1,8%) kan de jaarlijkse exploitatiebijdrage (€ 110.930,- negatief in de maximale bandbreedte) gedekt worden. E.e.a. is pas met zekerheid aan te geven zodra er contractuele zekerheid is over de investeringskosten, rente percentage van de lening en subsidiemogelijkheden.

Zie samenvattend financieel overzicht op de volgende pagina. En verder verwijzen we u naar de vertrouwelijke financiële **bijlagen 7, 8, 8a, 9b, 9g**.

Locatie	KLEPEL	
Scenario	Wenselijk	
Bandbreedte	Min	Max
Investing	€ 8.652.000	€ 11.483.000
<i>Eenmalige kosten gemeente (950.000,- euro)</i>	Inclusief	Exclusief
<i>BTW teruggave</i>	Inclusief	Exclusief
Exploitatieresultaat	€ -189.730	€ -288.930
Dekking exploitatieresultaat (1)		
Dekking vanuit begroting (midden 2021)		
<i>Bijdrage Beiaard</i>	€ 35.000	€ 35.000
<i>Bijdrage VJN lening Beiaard</i>	€ 13.000	€ 13.000
Dekking door verdere uitwerking (midden 2021)		
<i>Synergie taakstelling</i>	€ 160.000	€ 130.000
Exploitatieresultaat na dekking begroting/synergie	€ 18.270	€ -110.930
Aanvullende dekkingsopties (2)		
<i>Eenmalige kosten gemeente (950.000,- euro) inzetten ter verlaging van de exploitatielast</i>	NVT	Inzetten
<i>Rentepercentage maatschappelijk financieren valt gunstiger uit (offerte 1,8% en gerekend met 2,3%)</i>	+	+
<i>Verlagen investeringskosten, eventuele subsidies en bijdragen</i>	+	+
Exploitatieresultaat na alle dekkingsopties	> € 18.270	0 of positief

Aandachtspunt is wel dat alle bedragen in bovenstaande tabel gelden op midden 2021.

Spiegeling raadsbesluit 11 december 2018

Randvoorwaarde uit raadsbesluit 11-december -2018	Invulling voorkeurscenario
B1 Huidige lening Stichting gemeenschapshuis Asten aan gemeente Asten (80.000,=)	Zijn afgelost sinds 2018.
B1 Huidige lening VJN / Beiaard 13.615,= jaarlijkse exploitatielast aflossen	Zullen worden ingelost bij de locatieontwikkeling van de Beiaard. Deze worden niet verbonden en/of overgedragen in de fusie.
B2 Inbrengwaarde Klepel	Verwerkt in investeringsopzet / exploitatie.
B3 Huidige exploitatiebijdrage Bibliotheek, ONIS en Sociaal team Asten als maximum	Dit zal vanwege de huuraanpassingen moeten worden bijgesteld. Echter is het haalbaar in het voorkeurscenario als er een taakstellende opdracht wordt gegeven om synergie (fysiek en inhoudelijk) tussen de gebruikers te creëren.
B4 Huidige reservering van 950.000 euro (Incidenteel) en 13.000 + 35.000,- euro (structureel) te hanteren als basis.	De noodzakelijke investering is veel hoger dan 950.000 euro. Hiervoor zullen we met maatschappelijk Financieren in gesprek gaan om het benodigde krediet uit de markt te halen.
B5 Fusie Stichting beheer de beiaard en Stichting gemeenschapshuis Asten	In de bijlage is een afschrift toegevoegd van de overeenkomst tussen beide stichtingen om te fuseren bij de locatie, op de fiscaal en financieel meest gunstige wijze. In ieder geval zeker te stellen dat beide locaties zijn gesloten op het moment dat de opening is van het (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis.
B6 Maatschappelijke exploitatiemodel wenselijk, gemeente zal geen exploitatie voeren, een sterk commercieel / zakelijk model is niet van toepassing	In alle scenario's is aandacht geweest voor de wet Markt & Overheid, Staatsteun, aanbesteding en fiscale en juridische wetgeving om een maatschappelijk exploitatie vorm te geven. Verder hebben we rekening gehouden met het feit dat de gemeente geen sterk commercieel / zakelijk model wenst en ook niet zelf gaat exploiteren.

Specifieke aandachtspunten & randvoorwaarden voor de vervolgfase

Oprichting fysieke & inhoudelijk samenwerking

Aan Bibliotheek, ONIS, VVV, toekomstig exploitant en Sociaal Team Asten de opdracht geven om gezamenlijk een visie te formuleren op het fysieke gebruik van het gebouw en de inhoudelijke samenwerking. De taakstellende doelstelling van de jaarlijkse exploitatiebijdrage door synergie / samenwerking is in deze fase van het project gebaseerd op een inschatting en varieert tussen 130.000,= en 160.000,= euro jaarlijks. Hierin is rekening gehouden met de huurprijzen in de nieuwe situatie in midden 2021.

Maatschappelijk

In de vervolgfase zal er onderzocht worden hoe de (vaste) gebruikers en rol kunnen hebben in de exploitatie en daarvoor een ook en financiële beloning kunnen verkrijgen. Dit om ondernemerschap te stimuleren en aan te sluiten bij de gemeentelijke doelstellingen uit de vitale democratie. Dit zal van een gemotiveerde zienswijze worden voorzien vanuit een win-win-win gedachte voor de gebruikers, exploitant en gemeente. Om zo ondernemerschap te blijven stimuleren en de voordelen in een gelijke verhouding ten gunsten te laten komen aan zowel de gemeente, (vaste)gebruikers als de exploitant. We zullen hierbij rekening moeten houden met de geldende wet- en regelgeving.

De exploitant zal in de uitwerkfase de doelstelling worden meegegeven om rekening te houden met maatwerk in de maatschappelijke ruimteverhuur.

Financieel

De kengetallen die we hebben gehanteerd zullen stap voor stap concreter worden door de contracten en afspraken die we gaan maken. Aandachtspunt hierbij is dat de concrete uitwerking ook haar weerslag kunnen hebben in de definitieve huurprijzen van de gebruikers. Daarmee willen we aangeven dat voordelen in de verder uitwerking ten gunste moeten kunnen komen aan de exploitatie, lees huurprijzen van de gebruikers en de (jaarlijks) gemeentelijke exploitatie bijdrage.

Het exacte eigen vermogen van de Stichting Gemeenschapshuis Asten zal nader worden bepaald en worden toegewezen aan de benodigde inrichting (meubels en aanvullende media/geluid techniek) van het exploitatiegedeelte (horeca en zalencentrum). De fusieovereenkomst tussen Stichting beheer de Beiaard en Stichting Gemeenschapshuis Asten is als **bijlage 2B** toegevoegd. De concretisering zal nog fiscaal en juridisch, rekening houdend met de gemeentelijke aankoop van de eigendommen in relatie tot de Stg. Gemeenschapshuis Asten, verder moeten worden uitgewerkt voor 31 december 2019. Verder is van belang dat er per ommegaande een schriftelijke zekerheid zal worden afgegeven dat de huidige exploitatie in de Beiaard en de huidige exploitatie in de Klepel uiterlijk zal zijn gesloten en/of beëindigd op het moment de opening van het (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis.

De lening van de Beiaard zal worden ingelost bij de herontwikkeling van de Beiaard. Dit geldt eveneens voor het punt dat eventuele verliezen niet worden genomen in de fusie tussen de Beiaard en Gemeenschapshuis Asten. De Beiaard heeft wel aangegeven eventuele positieve opbrengsten in te brengen bij de investeringen van het (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis.

De leningen aan het kerkbestuur voor de (gedeeltelijke) ondergrond van de huidige Klepel zullen geheel worden ingelost, uiterlijk bij de overdracht eigendom van de Klepel aan de gemeente.

Dankzij de inzet en daadkracht van Stichting Kloostergedachte Asten (lees leden van Stichting gemeenschapshuis Asten) is de keuze mogelijkheid tussen twee locaties open gebleven. Het voorkeursscenario is nu bekend en hiermee komt het Patersklooster te vervallen. We zullen in gesprek gaan met de Stichting Kloostergedachte Asten over een eventuele tegemoetkoming in compensatie in de kosten die gemaakt zijn voor deze aankoop.

Maatschappelijk Financiering

Maatschappelijk Financiering is een bemiddelaar en methodiek die financiële middelen ophaalt bij externe (maatschappelijk) partijen, oa. BNG, Pensioenfondsen, Waterschapbank. De uiteindelijke financiële middelen zullen via een inschrijving worden opgehaald, met een gemeentelijke garantie. In de verdere uitwerking zijn er nog voordelen te behalen als de exploitatieopzet definitief is en de benodigde financiële middelen bekend.

Een belangrijk argument bij Maatschappelijk Financiering is dat de lening niet op de balans van de gemeente komt te staan. Dit komt omdat de gemeente een nieuwe Vastgoedstichting opricht waarin ze 100% zeggenschap heeft. Niet op de eigen balans van de gemeente Asten is gunstig voor de vermogenspositie van de gemeente. Daarnaast kan waarschijnlijk een gunstiger rentepercentage bedongen worden. De gemeente staat bij de methode van Maatschappelijk Financiering garant voor de rente en aflossing van de lening. Hierdoor is de voorziening gemeenschapshuis beschermd uit het oogpunt van continuïteit. Eerder was deze optie niet in beeld omdat er een voorkeur was voor het verstrekken van een lening door een marktpartij (gemeente wil liever geen bank zijn). Daarnaast is eerder geredeneerd vanuit een risico opslag op het rentepercentage wat je als gemeente met een gunstige kredietwaardigheid zou kunnen lenen om risico's te compenseren. Het definitieve rentepercentage van de benodigde lening is nog niet bekend maar schommelt tussen de 1,8% en de 2,3% voor 40 jaar op basis van annuïteiten. In de berekeningen hebben we nu 2,3% opgenomen. Een proefopstelling is als **bijlage 7** (vertrouwelijk) toegevoegd en zal tijdens de technische bijeenkomst worden toegelicht.

Organisatie

De organisatiestructuur zal dusdanig worden georganiseerd dat er een BTW-belast verhuur van toepassing is en dat we voor BTW teruggave over de investeringen in aanmerking komen. Dit moet in de vervolg fase nog worden uitgewerkt en voorgelegd worden aan de belastingdienst. Uit eerdere gesprekken in het eerder gelopen traject blijkt dat de belastingdienst hierover positief gestemd is.

Een van de voorwaarden is dat het vastgoed eigendom een andere juridische en economische eigenaar kent dan de exploitatie, bijvoorbeeld 2 stichtingen.

Voor de toekomstige continuïteit en complexiteit in de volgende fase is het van belang dat het huidige bestuur van Stichting Gemeenschapshuis Asten zal worden aangevuld met leden die minimaal de expertise bezitten over juridisch / fiscale wetgeving, horeca ervaring en aantal vertegenwoordigers van de groot gebruikers. Dit is mede van belang gezien de complexiteit, de tijdsbesteding en wet en regelgeving (o.a. Wet markt en Overheid, staatsteun, BTW-structuur). En voor het draagvlak vanuit de gebruikers.

Voor het verder uitwerken van de voorkeurslocatie en het voorkeursscenario is van belang dat de volgende kritische functies goed bezet zijn; Projectleiding (Voorbereiding, realisatie en exploitatie), architect, professionele exploitant, die het totaal concept kunnen uitwerken tot contracten met de verschillende stakeholders. Verder is van belang dat de gemeente in alle werkgroepen/stuurgroep vertegenwoordigd is vanuit verschillende beleidsvelden om de integraliteit te bewaken en de verbinding te houden naar de gemeentelijke organisatie.

Ruimtelijk

De bezettingsgraad van het zalencentrum zal in de volgende fase geoptimaliseerd worden en leiden dan tot het definitieve ruimtelijke programma en indirect ook de investeringen en de exploitatiebijdrage. In de uitwerking van de structuurontwerpen zal ook rekening en aandacht zijn voor de aandachtspunten die uit de beoordelingen naar voren kwamen.

De benodigde WaBo procedures voor de betreffende scenario's zullen we op desbetreffende momenten opstarten. Alvorens we deze opstarten zullen we de omwonenden proactief informeren en betrekken in het proces.

Voor de scenario's op de locatie van de huidige Klepel is er enige creativiteit nodig om tijdens de bouw voor de huidige gebruikers een tijdelijk onderkomen te zoeken. We zullen in de ontwerpfase onderzoeken of we gefaseerd kunnen bouwen en/of we tijdelijk onderkomen in de buurt kunnen organiseren.

Juridisch

De volgende wet- en regelgeving is van belang (zie ook **bijlage 6**):

Wet Markt en Overheid: Als de gemeente eigenaar wordt van het nieuwe gemeenschapshuis, moet in principe een kostendekkende huurprijs aan de huurders in rekening worden gebracht. In de huidige berekeningen is hiermee rekening gehouden. Voor de volgende fase zullen we echter ook het alternatief onderzoeken om een eventuele verlaging toe te kunnen passen met een 'algemeen belang besluit'. De gemeenteraad dient dan gemotiveerd te besluiten dat de verhuur van ruimtes danwel het gemeenschapshuis in het geheel, in het algemeen belang plaatsvindt.

Staatssteun: De mogelijke financiële steun die de gemeente levert in de vorm van bijv. een exploitatiebijdrage of subsidie kan leiden tot staatssteun. Dit kan wellicht geschaard worden onder een vrijstelling mits een en ander zo wordt vormgegeven dat aan de voorwaarden wordt voldaan.

Aanbestedingsregels: Afhankelijk van de waarde van de bouw/verbouw opdrachten is het van belang de juiste aanbestedingsprocedures te doorlopen. Dit is ook van belang als het gaat om het gunnen van de exploitatie / horeca. Wellicht kan er op sommige onderdelen gebruik worden gemaakt van de inbestedingsuitzondering.

Na het raadsbesluit zal het daadwerkelijk voorkeursscenario verder worden uitgewerkt en worden voorgelegd aan Hekkelman Advocaten om alle bovenstaande aspecten juridisch te toetsen aan geldende wet- en regelgeving. Ook zal dan de laatste fiscale toets plaatsvinden in overleg met de belastingdienst.

C. Beheersbaarheid Begroting voorbereiding, realisatie, beheer en exploitatie

Als vertaling van de bestuursopdracht hebben we een extra notitie toegevoegd over de rol van de gemeente in de beheersbaarheid van de voorbereiding-, realisatie-, beheer- en exploitatiekosten. Korthedshalve verwijzen wij u naar de inhoud van deze notitie in de **bijlage 6**.

Rol gemeente: vanuit strategisch en operationeel belang borgen dat je als gemeente een rol en zeggenschap hebt en houdt in de voorbereiding, realisatie, exploitatie en beheer, dus in elke fase. En borg dat er zekerheden en garanties staan tegenover de financiële investering en koppel hieraan doelstellingen/randvoorwaarden/uitgangspunten.

Eigendom of geen eigendom: In het perspectief van de bestuursopdracht:(een beheersbare begroting heeft zowel bij realisatie, als bij toekomstig beheer en exploitatie)... is er een voorkeur voor optie eigendom (optie 2 in de **bijlage 6**) en bieden we meer zekerheid voor gemeente, meer regie op totstandkoming, meer invloed op (toekomstig) gebruik/exploitatie en minder risico tegenover de benodigde investering.

Samengevat is er maximale beheersbaarheid te realiseren in zowel investerings-, exploitatie- en beheerkosten als de gemeente eigenaar wordt van het (ver)nieuw(d)e gemeenschapshuis. Dit is vertaald in beslispunt 5 waarin het voorstel is om eigenaar te worden van het vastgoed (door de gemeente nieuw op te richten vastgoedstichting).

De exploitatie is een expertise die in het kader van de Vitale Democratie op een verantwoorde wijze bij de samenleving kan worden ondergebracht, echter wel rekening houdende met een professioneel bestuur en een bestuurlijke vertegenwoordiging / verantwoordelijkheid van verenigingen in de exploitatie.

Wat willen we bereiken

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.

Om het antwoord op de centrale vraag van de bestuursopdracht te beantwoorden en verder uit te werken is er een vaststelling van het voorkeursscenario nodig, het college de bevoegdheid te geven om het voorliggende voorkeursscenario binnen de financiële bandbreedte verder uit te werken en de bereidheid uit te spreken eigenaar te zijn van het (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis (voorbereiding, bouwen en beheren).

Wat gaan we daarvoor doen

We maken een nieuwe projectstructuur om alle stakeholders en belang te kunnen laten vertegenwoordigen om maximaal draagvlak te behouden en te versterken. We zullen hiervoor in de periode tot 16 april een plan van aanpak opstellen en na 16 april met de betrokkenen verder afstemmen en detailleren in een projectplanning.

In navolging van het raadsbesluit zullen de gesprekken worden opgestart met de Bibliotheek, Stichting Gemeenschapshuis Asten (o.a. de Klepel) en Wocom over het inbrengen van haar eigendommen. Verder zullen we de benodigde adviseurs om het structuurontwerp verder uit te werken naar contractstukken benaderen en zoveel als mogelijke onzekerheden om te zetten naar zekerheden.

Plan van aanpak

In het plan van aanpak zal er minimaal inzicht worden geboden over hoe we de omwonenden, gebruikers, stichting, college en gemeenteraad gedurende het proces zullen betrekken en wat ieders bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn in het proces.

In het vervolg traject zullen we de omwonenden, gebruikers, stichting, college en gemeenteraad nauw betrokken houden bij de ontwikkelingen.

Er zal een brede en daadkrachtige structuur gekozen worden in vorming van werkgroepen voor de verschillende onderdelen, dit ziet er op hoofdlijnen als volgt uit;

- **Stuurgroep**
Dit zal een nieuwe formatie hebben die minimaal bestaat uit een wethouder, eindverantwoordelijk uit werkgroep Exploitatie, Investerings / realisatie, gezamenlijke Visie en projectgroep. Het doel is toezicht te houden op de randvoorwaarden, contractvorming en financiële bandbreedte, beslissingen te nemen en als paraplu te fungeren voor alle onderstaande werkgroepen en projectgroep;
- **Werkgroep Exploitatie**
Deze formatie bestaat minimaal uit het vernieuwde / aangevulde Stichtingsbestuur van Stichting Gemeenschapshuis Asten, een gemeentelijk projectleider en daar waar nodig aangevuld in betreffende fase met andere expertise. De gemeentelijk projectleider zal eindverantwoordelijke zijn van deze werkgroep. Het doel is de exploitatie verder uit te werken en juridisch en fiscale overeenkomsten op te stellen;
- **Werkgroep Investerings / realisatie**
Deze formatie bestaat uit alle expertise die nodig is voor de realisatie (o.a. architect, installatieadviseur, bouwkostendeskundige, constructeur, Bizob, bouwfysica en een afvaardiging van de werkgroep Exploitatie). De gemeentelijke projectleider zal eindverantwoordelijke van deze werkgroep zijn. Het doel is het structuur ontwerp verder uit te werken in contractstukken en benodigde vergunningen;
- **Werkgroep gezamenlijke Visie**
Deze formatie bestaat uit een afvaardiging van ONIS, Sociaal Team Asten, Bibliotheek, VVV en Stichting Gemeenschapshuis Asten (exploitant). Het doel is de inhoudelijk en fysiek samenwerking (synergie) verder uit te werken onder begeleiding van een onafhankelijke projectleider. De onafhankelijke projectleider zal eindverantwoordelijk zijn. De opdracht en doelstelling zal nader worden geformuleerd;
- **Interne projectgroep**
De Projectgroep is het aanspreekpunt voor de bovenstaande werkgroepen en de verbindende schakel naar de stuurgroep en gemeentelijke teams. Deze formatie bestaat minimaal uit een vertegenwoordiging van de gemeentelijk verantwoordelijke afdelingen (vastgoed, sociaal domein, juridisch, governance, communicatie en financiën). Het doel is het bundelen van de informatie uit de verschillende werkgroepen te matchen, bewaken van de financiën/juridisch/fiscale regelgeving en gemeentelijk integraal te werken, communicatie, beslispunten voor te bereiden binnen de stuurgroep. Deze werkgroep is tevens het aanspreekpunt voor de samenleving (o.a. omwonenden).

De doelstelling van deze werkgroepen is de investerings- en exploitatiekosten beheersbaar te houden en maximaal draagvlak te genereren. Daarnaast zal voor de omwonenden periodiek een informatieavond worden gehouden.

Na de vaststelling van de locatiekeuze en het voorkeurscenario zal het plan van aanpak verder worden uitgewerkt met de betrokken partijen.

Mogelijke alternatieven

Er zijn 6 scenario's inzichtelijk gemaakt voor de twee locaties. De voorkeurslocatie is voortgekomen uit een beoordeling van gebruikers, Stichting Gemeenschapshuis Asten en het College. Een andere keuze dan het voorkeursscenario zal mogelijk leiden tot vertraging en verlies in draagvlak bij de gebruikers en/of Stichting Gemeenschapshuis Asten.

Risico's

Bouwkosten

De bouwkosten zullen verder uitwerkt worden in de volgende fase en afhankelijk zijn van de (huur) toezegging, de optimalisatie van het bezettingsschema en het benodigde ruimtelijke programma (oppervlakte). 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. We hebben in de huidige berekeningen in de investeringsopzet rekening gehouden met een stevige post voor indexering (zie vertrouwelijke **bijlage 9b**).

Wet en regelgeving

De verdere uitwerking van de benodigde overeenkomsten en onderliggende stukken moeten passend geschieden binnen de wet en regelgeving van Staatsteun, (EU-)aanbesteding, Wet Markt & Overheid en fiscaliteit. Van belang is dat we daar waar mogelijk rekening houden met maatwerk om aan de vitale democratie te kunnen beantwoorden.

Rente ontwikkelingen

De rente ontwikkeling op de benodigde financiële middelen (leningen) is altijd onzeker. We hebben nu een percentage gehanteerd van 2,3% en hebben berichten vanuit Maatschappelijk financieren dat een reëel percentage in de huidige markt 1,8 % is.

Aankopen

De overdracht en aankoop bedragen van de bibliotheek, de Klepel (eigendommen Stg. Gemeenschapshuis Asten) en Wocom zijn gebaseerd op eerste gesprekken met partijen en zo meegenomen in de voorliggende investeringen. Deze moeten nog verder geconcretiseerd worden in aankoop overeenkomsten / aktes.

Stichting Gemeenschapshuis Asten & Stichting Beheer de Beiaard

Voor de huidige stuurgroep is 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. Bijlage 2b en de intentieovereenkomst geven aan dat de gefuseerde stichting nog een definitieve instemming moet geven aan het voorkeursscenario.

Draagvlak

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

Bestuurlijke opdracht bibliotheek, ONIS, toekomstig exploitant, Sociaal Team Asten en VVV

Momenteel is de bibliotheek sterk betrokken en aangesloten bij de ontwikkelingen van het (ver)nieuw(d) 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 fysiek en inhoudelijk te behalen. Aandachtspunt is de aansluiting te houden met het proces voor het (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis en waakzaam te

blijven op het gezamenlijk belang met bibliotheek, VVV, ONIS, Sociaal Team Asten en de toekomstig exploitant.

Maatschappelijk financieren

Maatschappelijk Financier is een bemiddelaar en methodiek die financiële middelen ophaalt bij externe (maatschappelijk) partijen, o.a. BNG, Pensioenfondsen, waterschapbank. De uiteindelijke kosten zullen via een inschrijving worden opgehaald. In de verdere uitwerking zijn er nog voordelen te behalen als de exploitatieopzet definitief is en de benodigde financiële middelen bekend.

Een proefopstelling is als **bijlage 7** (vertrouwelijk) toegevoegd en zal tijdens de technische bijeenkomst worden toegelicht.

Communicatie

In het verdere verloop van het proces zullen er nog werkbijeenkomsten worden gehouden waarvoor de inwoners, de verenigingen en andere belanghebbenden worden uitgenodigd. Zie tevens het eerder beschreven plan van aanpak.

Wat mag het kosten

Het zal duidelijk zijn dat er op dit moment nog geen definitief inzicht kan worden gegeven in de exacte kosten die met het project zijn gemoeid. De locatiekeuze is een tussenstop om de financiële bandbreedte aan te geven van de verschillende scenario's. Uiterlijk bij de contractvorming van de diverse onderdelen kan hierin inzicht worden gegeven voor de voorkeurslocatie en het voorkeursscenario. Zoals in het voorstaande al is aangegeven wordt met het hanteren van de randvoorwaarden, zoals aangegeven in onderdeel B, in de vervolgfase van het proces definitief het financiële plaatje geformuleerd middels contracten en overeenkomsten.

Kosten voor de gemeente

In onderstaand financieel overzicht is voor de volledigheid het totale financieel overzicht op hoofdlijnen weergegeven. Hierin zijn de investeringen, de eenmalige bijdrage en de exploitatie bijdrage weergegeven inclusief de minimale en maximale bandbreedte per scenario. Ook is er voor wat betreft de dekking gekeken wat er in de diverse scenario's is aan synergie mogelijkheden zowel inhoudelijk als fysiek. Dit zal in de uitwerking nader ingevuld moeten worden.

Locatie	KLEPEL	
	Wenselijk	
Bandbreedte	Min	Max
Investering	€ 8.652.000	€ 11.483.000
<i>Enmalige kosten gemeente (950.000,- euro)</i>	Inclusief	Exclusief
<i>BTW teruggave</i>	Inclusief	Exclusief
Exploitatieresultaat	€ -189.730	€ -288.930
Dekking exploitatieresultaat (1)		
<u>Dekking vanuit begroting (midden 2021)</u>		
<i>Bijdrage Beiaard</i>	€ 35.000	€ 35.000
<i>Bijdrage VJN lening Beiaard</i>	€ 13.000	€ 13.000
<u>Dekking door verdere uitwerking (midden 2021)</u>		
<i>Synergie taakstelling</i>	€ 160.000	€ 130.000
Exploitatieresultaat na dekking begroting/synergie	€ 18.270	€ -110.930
Aanvullende dekkingsopties (2)		
<i>Enmalige kosten gemeente (950.000,- euro) inzetten ter verlaging van de exploitatielast</i>	NVT	Inzetten
<i>Rentepercentage maatschappelijk financieren valt gunstiger uit (offerte 1,8% en gerekend met 2,3%)</i>	+	+
<i>Verlagen investeringskosten, eventuele subsidies en bijdragen</i>	+	+
Exploitatieresultaat na alle dekkingsopties	> € 18.270	0 of positief

Dekkingsvoorstel

De dekking van het negatieve exploitatieresultaat bestaat uit de volgende elementen:

1. Structurele bijdrage gemeente;
2. Dekking vanuit synergie vaste huurders;
3. Restant.

Toelichting 1: structurele bijdrage gemeente € 48.000,=

Dit bedrag betreft de optelsom van:

- De huidige structurele bijdrage aan de exploitatie van de Beiaard: € 35.000,=.
- De structurele bijdrage in de kosten van uitbreiding huisvesting in de Beiaard voor Jong Nederland Asten: € 13.000,=.

Deze bijdragen vervallen omdat de functie van een gemeenschapshuis in de Beiaard vervalt.

Toelichting 2: taakstellende dekking vanuit synergie vaste huurders

Afhankelijk van het scenario is er sprake van een groep vaste huurders. Dit betreft ONIS, sociaal team Asten, bibliotheek, VVV, 1-Hoog en de ondersteunende horecafunctie (horeca en zalenverhuur). Door samen te werken ontstaan ons inziens synergievoordelen op diverse inhoudelijke en fysieke onderdelen. Daarnaast zijn er extra voordelen te behalen indien vrijwilligers een bijdrage gaan leveren. Met extra voordeel uit meer inzet van vrijwilligers is vooralsnog geen rekening gehouden. In de post dekking uit synergie vaste huurders is rekening gehouden met de huurwijziging (oud t.o.v. nieuw scenario).

In het voorkeursscenario Klepel wenselijk is de bandbreedte van dit taakstellende bedrag € 130.000,= tot € 160.000,=. De dekking vanuit synergie vaste huurders betreft een taakstelling die na de locatiekeuze verder ingevuld moet worden. De betrokken vaste huurders krijgen hierbij ondersteuning van een projectleider. In relatie tot het project scenario-ontwikkeling Gezond financieel huishouden 2019-2023: hierin is verwezen naar de synergietaakstelling die in dit voorliggende integraal voorstel van het gemeenschapshuis is opgenomen.

Toelichting 3: restant, maximale bandbreedte

Na dekking vanuit 1 en 2 blijft een restant bedrag over. Bij het voorkeursscenario varieert dit van een plus in de minimale breedte tot een min in de maximale bandbreedte.

Parallel aan de verdere uitwerking is het restant in de maximale bandbreedte (lees € 110.930,-) te dekken in de periode tot midden 2021. Dit restant zal gedurende de verdere planuitwerking tot midden 2021 gedekt worden door de volgende posten; de eenmalige bijdrage van € 950.000,- in te zetten om de structurele bijdrage te verlagen, de verdere uitwerking van de opgenomen onzekerheden in de investeringskosten en eventuele subsidies / bijdrages die nog te verkrijgen zijn. Daarbij blijkt uit recente rente ontwikkeling bij de BNG en Maatschappelijk Financieringen dat 1,8% rente voor 40 jaar van toepassing is, nu is er nog in alle financiële opzetten rekening gehouden met 2,3% voor 40 jaar. Zie tevens de vertrouwelijke **bijlage 7 en 8a**.

Als afsluiting van het dekkingsvoorstel concluderen we dat zodra alle dekkingsopties zijn vertaald er geen extra exploitatiebijdrage nodig is.

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

2018034954	Bijlage 1 Gewijzigde bestuursopdracht realisatie gemeenschapshuis Asten (Initiërend document)
2019015192	Bijlage 2a Plan van aanpak processchets (PMW-document)
2019015233	Bijlage 2b Fusie overeenkomst Stg Beheer de Beiaard en Stg Gemeenschapshuis Asten (Bijbehorende informatie)
2019015193	Bijlage 3a Toetsingsmatrix tbv beoordeling versie 18022019 (Rapporten/plan)
2019015424	Bijlage 3b Resultaat beoordelingen (Rapporten/plan)
2019015201	Bijlage 4a Tekeningen Totaaloverzicht A en B (Rapporten/plan)
2019015195	Bijlage 4b Referentie architectuur locatie A (Bijbehorende informatie)
2019015196	Bijlage 4c Referentie architectuur locatie B (Bijbehorende informatie)
2019015199	Bijlage 4d Referentie centrale ontmoetingsplaats (Bijbehorende informatie)
2019015200	Bijlage 4e Referentie vervlechten van functies (Bijbehorende informatie)
2019015247	Bijlage 5 Aandachtspunten vanuit de beoordelingen voor vervolg traject (Bijbehorende informatie)
2019015204	Bijlage 6 Notitie Rol gemeente & eigendom vs geen eigendom (Advies)

Vertrouwelijke bijlagen:

2019015210	VERTROUWELIJK Bijlage 7 Memo proefopstelling Maatschappelijk Financien 28 feb 2019 (Bijbehorende informatie)
2019015211	VERTROUWELIJK Bijlage 8 Financiën Totaal overzicht (bandbreedte) versie 18 feb 2019 (Rapporten/plan)
2019016303	VERTROUWELIJK Bijlage 8a Dekkingsvoorstel (Bijbehorende informatie)
2019015213	VERTROUWELIJK Bijlage 9a Klepel Noodzakelijk Financiën versie 18 feb 2019 (Bijbehorende informatie)
2019015217	VERTROUWELIJK Bijlage 9b Klepel Wenselijk Financiën versie 18 feb 2019 (Bijbehorende informatie)
2019015214	VERTROUWELIJK Bijlage 9c Klepel Optioneel Financiën versie 18 feb 2019 (Bijbehorende informatie)
2019015220	VERTROUWELIJK Bijlage 9d Klooster Noodzakelijk Financiën versie 18 feb 2019 (Bijbehorende informatie)
2019015228	VERTROUWELIJK Bijlage 9e Klooster Wenselijk Financiën Versie 18 feb 2019 (Bijbehorende informatie)
2019015222	VERTROUWELIJK Bijlage 9f Klooster Optioneel Financiën versie 18 feb 2019 (Bijbehorende informatie)
2019015251	VERTROUWELIJK Bijlage 9g Toelichting Financiën feb 2019 (Bijbehorende informatie)

d.schrijnemakers@asten.nl

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Locatie- en scenariokeuze (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis Asten	16 april 2019	19.04.

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 maart 2019 met zaaknummer 2019015284;

bijgewoond de technische avond van 18 maart 2019;

gehoord het advies van de commissie Burgers van 25 maart 2019;

besluit:

1. Locatie **Klepel** als **voorkeurslocatie** en **Klepel-Wenselijk** als **voorkeursscenario** vast te stellen in de verdieping en uitwerking van de bestuursopdracht "realisatie (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis Asten" (onderdeel A);
2. **Klepel-Wenselijk** als het **voorkeursscenario** vast te stellen, dit verder uit te gaan werken en daarmee de andere scenario's definitief uit te sluiten als verdieping en uitwerking van de bestuursopdracht "realisatie (ver)nieuw(d) gemeenschapshuis Asten" (onderdeel A);
3. Van het voorkeursscenario **Klepel – Wenselijk** (onderdeel B):
 - a. Een eenmalige krediet beschikbaar te stellen van (maximaal) € 11.483.000,- (afgerond) en via Maatschappelijk Financien hiervoor een lening aan te trekken.
 - b. Als gemeente zekerheid te bieden voor de betaling van de jaarlijkse rente en aflossing van de aan te trekken lening van maximaal € 442.000,- (afgerond) gedurende 40 jaar.
 - c. Het vrijvallende budget vanuit de Beiaard van jaarlijks € 48.000,- (afgerond) in te zetten ter dekking van het exploitatie tekort;
 - d. Opdracht te geven aan de partijen Bibliotheek, Onis, VVV, toekomstig exploitant en Sociaal Team Asten om gezamenlijk een visie te laten formuleren op de fysieke en inhoudelijke samenwerking en daarbij een financiële taakstelling mee te geven van jaarlijks € 130.000,- tot € 160.000,-, geldend vanaf midden 2021. Om zo inzichtelijk en meetbaar aan te tonen wat de indirecte en directe meerwaarde is van de samenwerking (onderdeel B);
 - e. In de volgende fase te onderzoeken in welke mate de investering en de exploitatie financieel gunstiger kan worden door: meer inzet van vrijwilligers, opzet horecafunctie, sponsering, subsidiemogelijkheden en andere cofinancieringen etc.
 - f. De eenmalige reeds gereserveerde bijdrage van afgerond € 950.000,- (€ 956.000,-) te blijven reserveren voor project gemeenschapshuis om zo t.z.t. in te kunnen zetten om de structurele exploitatielasten te verlagen als de definitieve financiën bekend zijn (zie punt e).
 - g. De bijbehorende randvoorwaarden vast te stellen (onderdeel B).

- h. De gemeentelijke begroting conform bovenstaande bij te stellen.
4. Het college van B&W de bevoegdheid te geven om de verdere uitwerking binnen het voorkeurscenario en het dekkingsvoorstel verder uit te werken. Daarbij rekening te houden met een halfjaarlijks verantwoording te rapporteren over de stand van zaken aan de gemeenteraad en zo invulling te geven aan artikel 160 lid 1 aanhef en onder e van de Gemeentewet en artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet;
5. Eigenaar te worden van het gemeenschapshuis (via door de gemeente nieuw op te richten vastgoedstichting) vanuit de bedoeling van de bestuursopdracht (beheersbaarheid en strategische oogpunt) en dit als aanvulling vast te stellen bij het voorkeurscenario, punt 1. (Zie onderdeel C).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 16 april 2019.

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

voorzitter,
mr. H.G. Vos