



GEMEENTE BOEKEL

Initiatiefvoorstel aan de raad

Datum: 26 september 2018
Voorstel van: CDA
Onderwerp: Toekomst Sint-Jansgebouw
Portefeuillehouder : Henri Willems

Samenvatting:

In de motie van 28-6-2018 roept de raad het college op om in de afweging over de toekomst van het Sint-Jansgebouw de optie van verhuur aan een huurderscoöperatie te betrekken. De volgende verenigingen willen permanent gebruik maken van de ruimten in het huidige Sint-Jansgebouw:

- Heemkundekring 'Sint Achten op Boeckel'
- Jeugdhobbyclub Boekel
- Boekelse Lokale Omroep Kring (BLOK)

Het college heeft via een memo aan de raad laten weten vast te houden aan verkoop van het Sint Jansgebouw aan AdCorporate, waardoor de drie genoemde verenigingen niet de kans krijgen om via het in het leven roepen van een beheerstichting tot eind 2022 het Sint-Jansgebouw te huren van de gemeente Boekel en deze periode te benutten om het gebruik van het gebouw te intensiveren en een plan te maken voor de toekomst om het gebouw te kopen. Inmiddels heeft het besluit tot veel onrust binnen onze gemeenschap geleid. Hoewel het college in beginsel bevoegd is om tot verkoop van het Sint-Jansgebouw over te gaan, regelt de Gemeentewet dat deze bevoegdheid voorwaardelijk is indien er sprake is van een besluit dat ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval dient de raad vooraf in de gelegenheid gesteld te worden om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Het feit dat het collegebesluit er onder andere toe heeft geleid dat de huurderscoöperatie in korte tijd 700 steunbetuigingen ontving in haar oproep om het Sint-Jansgebouw in stand te houden als verenigingsgebouw en het feit dat de Jeugdhobbyclub ophoudt te bestaan als het collegebesluit doorgang vindt, laten zien dat het hier een privaatrechtelijke overeenkomst betreft die ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente.

Voorgesteld besluit:

1. Het besluit tot verkoop van het Sint-Jansgebouw aan te duiden als een besluit dat ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente;
2. Als wensen en bedenkingen van de raad het navolgende ter kennis brengen van het college: Het is de wens van de raad om het Sint-Jansgebouw in zijn geheel tot en met 2022 te verhuren aan de coöperatieve stichting bestaande uit de Heemkundekring, de Jeugdhobbyclub en de BLOK tegen de huurprijzen zoals voortvloeiend uit het accommodatiebeleid 2017 van de gemeente Boekel met optie tot koop of voortzetting huur na 2022 onder nader te bepalen voorwaarden.

Inleiding/ probleemstelling:

Het voornemen van het college om het Sint-Jansgebouw te verkopen aan marktpartij AdCorporate heeft geleid tot zorgen in de gemeenschap over de toekomst van het Sint-Jansgebouw, zoals geuit in een open brief van de Heemkundekring op 18 april jl. gericht aan de gemeente Boekel en in een open brief van de Heemkundekring, de Jeugdhobbyclub en de Blok in het Weekblad Boekel-Venhorst van 27 juni jl.. Vervolgens is in de gemeenteraadsvergadering van 28 juni jl. door de raad een motie aangenomen waarin het college opgeroepen wordt om de optie van verhuur aan een huurderscoöperatie te betrekken in zijn afweging over de toekomst van het Sint-Jansgebouw.

Desbetreffende verenigingen kregen een maand de tijd om hun voorstel nader uit te werken en voor te leggen aan het college. Op 11 juli jl. dienden de Heemkundekring, de Jeugdhobbyclub en de BLOK hun uitgewerkte voorstel in. De verenigingen geven daarin aan het Sint-Jansgebouw in zijn geheel te willen behouden als verenigingsfunctie en het gebouw in de vorm van een huurderscoöperatie genaamd "Stichting De Vrienden van het Sint-Jansgebouw" te willen huren van de gemeente met financiële garantstelling van een viertal lokale ondernemers. Concreet stellen zij voor om het gebouw in zijn geheel te huren tot eind 2022 tegen de huurprijzen zoals deze voortvloeien uit het accommodatiebeleid van de gemeente Boekel met optie tot koop of huur voor onbepaalde tijd na 2022.

Het doel van deze stichting is:

- Beheer van de binnenkant van het gebouw;
- Verantwoordelijkheid voor de exploitatie;
- Het vinden van betalende en ondersteunende vrienden van de stichting;
- Faciliteren van ruimten voor andere verenigingen/instanties die zich hier willen vestigen;
- Bevorderen van educatie.

In MEMO 2018/46 van 28 augustus jl. maakte het college uiteindelijk kenbaar bij zijn standpunt te blijven om het Sint-Jansgebouw in zijn geheel te verkopen aan marktpartij AdCorporate.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Vaststelling Accommodatiebeleid in 2017

Beoogd resultaat:

Een bruisend verenigingsleven in het centrum van Boekel waarbij verenigingen met verschillende functies elkaar versterken.

Argumenten:**1. Clustering**

Het college schrijft in zijn MEMO 2018/46 d.d. 28 augustus jl., dat *'In het accommodatiebeleid is vastgesteld dat samenwerking en gedeeld gebruik van accommodaties wordt gestimuleerd. We streven naar multifunctioneel gebruik van accommodaties en clustering van functies. Dit kan bewerkstelligd worden door meerdere functies en gebruikers op één locatie te huisvesten. Hierdoor kunnen kosten gedeeld worden en vindt er meer contact tussen verenigingen onderling plaats.'*

Deze zinsnede van het college laat zien dat het initiatief van de huurderscoöperatie past binnen de uitgangspunten van het accommodatiebeleid en eerder genomen besluiten van zowel college als gemeenteraad. De samenwerking tussen de verschillende verenigingen en het betrekken van externe partijen in hun samenwerking leveren een mooie synergie op:

- De Jeughobbyclub wil de samenwerking aangaan met Tectown Boekel;
- De Heemkundekring wil de jeugd betrekken bij de geschiedenis van Boekel;
- En de BLOK wil in samenwerking met de Heemkundekring en met platform 'Inboekel' meer en vaker Boekels nieuws aanbieden.

2. Ruimte aan de samenleving

Een speerpunt van het coalitieakkoord 2018-2022 is om onze actieve gemeenschap te faciliteren. Ruimte bieden aan burgerinitiatieven, omdat sociale innovaties de betrokkenheid met elkaar in het dorp vergroten, zo valt te lezen in het coalitieakkoord. Het initiatief van de 'Vrienden van het Sint-Jansgebouw' – zoals ze zichzelf noemen – is bij uitstek geschikt om deze woorden om te zetten in daden. Een zelforganiserende samenleving, waarbij de overheid terughoudend is, ruimte laat en niet in de weg loopt, is immers nastrevenswaardig.

Dit komt ook expliciet terug in de Notitie Accommodatiebeleid die op 23 februari 2017 is vastgesteld door de raad, waar op pagina 12 gesproken wordt over de toekomst van het Sint-Jansgebouw en het Hobbygebouw: *'De gebruikers zullen hier in eerste instantie zelf over na moeten denken. Wat is de toekomstvisie van de vereniging, wat zijn kansen en bedreigingen, wat voor mogelijkheden van samenwerking zijn er en hoe kunnen de verenigingen elkaar richting de toekomst versterken. De gemeente wil dit aan de voorkant niet sturen en opleggen. De gebruikers van beide gebouwen bepalen in eerste instantie zelf de richting die zij op willen.'*

Als gemeenteraad hebben wij hier op voorstel van het college aangegeven dat de gemeente niet aan de voorkant wil sturen of iets wil opleggen, maar juist het initiatief neer wil leggen bij desbetreffende verenigingen. Door over te gaan tot verkoop aan een marktpartij in plaats van mee te gaan met de wensen van, en het initiatief vanuit de verenigingen doet de gemeente geen recht aan dit uitgangspunt.

3. Draagvlak

Als gemeenteraadslid vertegenwoordig je de inwoners, wat impliceert dat je altijd voeling moet houden met de zorgen, wensen, ideeën en initiatieven die leven in de gemeenschap. De vele steunbetuigingen (700 handtekeningen) die de huurderscoöperatie in korte tijd wist binnen te halen in haar oproep om het Sint-Jansgebouw in stand te houden als verenigingsgebouw laten zien dat haar voorstel kan rekenen op draagvlak.

4. Politieke legitimiteit

Ingevolge de gemeentewet is het college in beginsel bevoegd tot het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten. Deze bevoegdheid is echter begrensd door artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet¹ waarin bepaald is dat het college de raad vooraf inlichtingen dient te geven over de uitoefening van deze bevoegdheid indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening van de

¹ <http://wetten.overheid.nl/BWBR0005416/2018-07-01#TiteldeelIII>

bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Het verkopen van het Sint-Jansgebouw aan een marktpartij kan wel degelijk ingrijpende gevolgen voor onze gemeente hebben. Allereerst wordt voorbijgegaan aan de synergie zoals benoemd onder argument 1 'Clustering'. De BLOK heeft dan vooralsnog geen onderdak. De Heemkundekring wordt ontdaan van vestiging in cultuurhistorisch erfgoed. En de Jeugdhobbyclub zal na 53 jaar definitief ter ziele gaan, zoals de voorzitter kenbaar maakt in haar brief van 5 september jl. gericht aan de gemeente Boekel, daar de Hobbyclub ernstige belemmeringen ziet bij vestiging in Kindpark.

Gezien deze ingrijpende gevolgen kan het college – op basis van artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet – geen besluit nemen, dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

5. Duurzaamheidsinvesteringen

De gemeente legt in dit specifieke geval omtrent het Sint-Jansgebouw een sterke nadruk op duurzaamheidsinvesteringen van €410.000,-. Of deze investering strikt noodzakelijk is en of niet ook met minder geld voldoende duurzaamheidswinst behaald kan worden is niet onderbouwd. Bovendien is niet meegenomen dat duurzaamheidsinvesteringen aan de ene kant, tegelijkertijd leiden tot besparingen in de exploitatie aan de andere kant.

In het vastgestelde accommodatiebeleid is aangegeven dat gebruikers zelf kunnen aangeven welke onderhoudstaken zij van de gemeente willen overnemen. Wanneer de gemeente de verantwoordelijkheid voor duurzaamheidsmaatregelen afstaat aan de coöperatie kan de coöperatie zelf een afweging maken welke en hoeveel duurzaamheidsinvesteringen zij op vindt wegen tegen mogelijke besparingen in de exploitatie. Bovendien kan geld bespaard worden door de inzet van vele vrijwilligers bij het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen. Ook komt men wellicht in aanmerking voor subsidies.

Keuzemogelijkheden:

Indien de raad niet instemt met het voorgesteld besluit dan zal het college hoe dan ook overgaan tot verkoop van het Sint-Jansgebouw aan marktpartij AdCorporate. Er wordt dan voorbij gegaan aan de zorgen die leven in de gemeenschap en aan de ideeën van en het initiatief vanuit de verenigingen. De gevolgen zijn ingrijpend voor onze gemeente. De BLOK zou dan vooralsnog geen vestigingspand hebben. Er zal een herhuisvesting van de Heemkundekring moeten plaatsvinden, wetende dat de Heemkundekring dan ontdaan wordt van huisvesting in cultuurhistorisch erfgoed. De Jeugdhobbyclub zal zich niet vestigen in het nieuw te bouwen Kindpark en zal na 53 jaar definitief stoppen met zijn activiteiten met als gevolg dat ambacht, iets wat sowieso al op de achtergrond dreigt te raken in de digitaliserende samenleving waarin steeds meer mensen theoretisch en niet praktisch opgeleid worden, verloren raakt voor de jongste generaties in onze gemeente.

Financiële gevolgen en dekking:

Uit de exploitatiebegroting blijkt dat de verenigingen voor de exploitatie van het gebouw rekening houden met een totaal kostenplaatje van € 17.247 in 2022. In dit bedrag is ook de huur opgenomen

die de gemeente op basis van het accommodatiebeleid in rekening brengt. Om zekerheid te geven over de betaling van de huur en overige exploitatiekosten tot uiterlijk einde 2022 heeft de stichting een viertal lokale ondernemers bereid gevonden een garantstellingsverklaring te ondertekenen.

De gemeente hoeft geen investeringen te plegen voor aanpassingen locatie Kennedystraat voor hervestiging van de Heemkundekring en voor aanpassingen locatie Kindpark voor hervestiging van de Jeugdhobbyclub. Locatie Kennedystraat kan tegen marktconforme huurprijzen worden verhuurd aan een commerciële partij en voorkomt een gemeentelijke financiële huurbijdrage aan Heemkundekring.

Zoals benoemd onder argument 6 'Duurzaamheidsinvesteringen' hoeft de gemeente niet langer rekening te houden met de geraamde duurzaamheidsinvesteringen van €410.000,- daar de coöperatie bereid is zelf de verantwoordelijkheid te nemen over duurzaamheidsmaatregelen.

Risico's:

De coöperatie wil tot eind 2022 het Sint-Jansgebouw huren van de gemeente Boekel en deze periode benutten om het gebruik van het gebouw te intensiveren en een plan te maken voor de toekomst om het gebouw te kopen. Er is een viertal lokale ondernemers bereid om in ieder geval tot eind 2022 financieel garant te staan voor de betaling van de huur en overige exploitatiekosten.

Mocht de gehele situatie in de loop der tijd (financieel) toch onhaalbaar blijken te zijn voor de verenigingen, dan kan op een later moment nog altijd besloten worden om over te gaan tot openbare verkoop of voor alternatieve centrumontwikkeling op die locatie.

Voorstel

1. Het besluit tot verkoop van het Sint-Jansgebouw aan te duiden als een besluit dat ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente;
2. Als wensen en bedenkingen van de raad het navolgende ter kennis brengen van het college: Het is de wens van de raad om het Sint-Jansgebouw in zijn geheel tot en met 2022 te verhuren aan de coöperatieve stichting bestaande uit de Heemkundekring, de Jeugdhobbyclub en de BLOK tegen de huurprijzen zoals voortvloeiend uit het accommodatiebeleid 2017 van de gemeente Boekel met optie tot koop of voortzetting huur na 2022 onder nader te bepalen voorwaarden.

Namens de fractie van het CDA in de gemeenteraad,

M.A.T. van den Broek