

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Zaaknummer: 2022-025391

Onderwerp

Maatschappelijk vastgoed centrum Goirle

Datum voorstel Datum raadsvergadering

28 februari 2023 16 mei 2023

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. het Cultureel Centrum Jan van Besouw voor een deel van het gebouw te blijven inzetten ten behoeve van culturele en maatschappelijke activiteiten
2. een programma van eisen op te laten stellen waar de huidige gebruikers bij betrokken worden
3. in het programma van eisen de aanpassingen ten behoeve van duurzaamheid mee te nemen
4. te onderzoeken of het gebouw geheel of gedeeltelijk verkocht kan worden met juridisch waarborgen om het deels blijvend te kunnen gebruiken voor culturele en maatschappelijke activiteiten en de kosten van de verbouwing en de eventuele financiële voordelen van een compacter gebruik in beeld te brengen
5. hiervoor een budget van € 30.000 ten laste van de Algemene Weerstandsreserve beschikbaar te stellen.
6. Te onderzoeken of het gebouw Mainframe dan wel via renovatie, dan wel via nieuwbouw aan te passen is voor zowel het Dorpsteam als het jeugdhonk
7. De kosten hiervoor te dekken uit de opbrengsten van het project woningbouw Centrumlocaties

Inleiding

Uw raad ontvangt gelijktijdig met dit voorstel ook een raadsvoorstel over de woningbouwontwikkeling op de centrumlocaties (d.w.z. daar waar nu de gebouwen – Witte Kruisgebouw en de Marmot - van het Dorpsteam en Mainframe staan en de braakliggende plek van voormalige basisschool De Wildert.) In dit voorstel adviseren wij u over het gebruik van deze gebouwen en ook over het cultureel centrum Jan van Besouw. Wij kiezen hiervoor omdat wij de invulling van de locaties en het gebruik van ons maatschappelijk vastgoed integraal aan u willen voorleggen. Vanwege de complexiteit leggen wij u in deze eerste fase geen definitieve besluiten voor maar adviseren wij uw raad om eerst richting te kiezen. Vervolgens zullen wij binnen uw kader verder gaan om in fase 2 concreter de mogelijkheden uit te werken. Daarna kan uw raad een goed onderbouw besluit nemen over de manier waarop wij ons maatschappelijk vastgoed in het centrum gebruiken.

Het college heeft een advies van de werkgroep Verbetering samenwerking SCAG-gemeente ontvangen. Dit advies is onderdeel van een breder project, waarvan het gezamenlijk ontwikkelen van een hernieuwde visie op het gebruik van het gebouw onderdeel is. Het advies van de werkgroep treft u hierbij als bijlage aan.

Ambtelijke bijstand: Janke Bolt

Zaaknummer 2022-025391

Agendapunt:

Met dit raadsvoorstel geven wij ook uitvoering aan de motie van de raad van 12 november 2019 om te onderzoeken of het mogelijk is een gedeelte van het gebouw te gebruiken voor woningen dan wel er andere culturele of maatschappelijke activiteiten in onder te brengen.

Argumenten

1.1 wij vinden het belangrijk om op een centrale plek in ons dorp cultuur en ontmoeting in al haar facetten te faciliteren

In de nota Goirle glanst maar ook in de Cultuurnota heeft uw raad ons opgedragen om cultuur te faciliteren. Wij doen dat niet door subsidie aan allerlei losse initiatieven maar door in het cultureel centrum Jan van Besouw ruimtes aan te bieden tegen een maatschappelijk huurtarief. Het bestuur van de stichting Sociaal-culturele accommodatie Goirle heeft daarin de taak om het gebouw zo rendabel mogelijk te gebruiken. Uit de opbrengsten van huur en horeca aangevuld met een subsidie van de gemeente financieren zij alles wat nodig is voor het gebruik van het pand.

1.2 de werkgroep CC-gemeente stelt als uitgangspunt voor alle scenario's dat het gebouw effectiever benut kan worden

De werkgroep CC-gemeente heeft drie scenario's opgesteld. Voor alle scenario's geldt dat de huidige gebruikers ook met minder ruimte toe zouden moeten kunnen. Het Jan van Besouw is een monumentaal pand. Op alle verdiepingen zijn ruimtes die minder vaak gebruikt worden. Met name voor de muzieklessen zijn er lokalen gereserveerd waar weliswaar altijd de instrumenten zijn maar waar het aantal lessen beperkt is. Maar ook de vergaderruimtes zijn niet volcontinue bezet. Daarom is het mogelijk om ofwel een deel van het gebouw af te splitsen ten behoeve van ofwel woningen ofwel een hotel. Ook is het mogelijk om het Dorpsteam daar te huisvesten.

1.3 de U-vleugel kan gebruikt worden voor woningen of voor een hotel

De werkgroep CC-gemeente heeft een architect op vrijwillige basis bereid gevonden om een globale schets te maken van de mogelijkheden voor woningen. De U-vleugel kan fysiek afgescheiden worden van het hoofdgebouw. Daarin kunnen een groot aantal woningen gerealiseerd worden. Meer informatie hierover staat in de notitie van de werkgroep. Daarnaast is een hotel ook een optie. De gemeente is benaderd door een ondernemer die interesse hierin heeft. Mocht de raad definitief kiezen voor woningen of een hotelfunctie, dan volgt een openbare procedure waarin alle belangstellenden gelijke kansen krijgen.

2.1 de werkgroep heeft met huidige gebruikers gesproken en zij kunnen zich vinden in indikking

De werkgroep heeft met de meeste huidige gebruikers gesproken over de mogelijkheden om in te dikken. In principe is niemand daartegen. Wel is het zo dat de huidige gebruikers eerst willen weten wat de consequenties voor hun eigen activiteiten zijn wanneer de ruimtes die ze nu hebben, veranderen. Daarom is het noodzakelijk een programma van eisen te laten opstellen en op grond daarvan te gaan rekenen en tekenen. Wanneer het mogelijk blijkt om het gebouw zodanig te verbouwen dat iedere gebruiker daar een goede plek in krijgt én het betaalbaar blijkt te zijn, dan kan de raad een definitieve afweging maken.

3.1 het Cultureel Centrum is inmiddels bijna 25 jaar geleden gerenoveerd en het voldoet daardoor niet meer aan de huidige eisen van duurzaamheid

Agendapunt:

De energierekening van het Cultureel Centrum is hoog. De installaties zijn aan vervanging toe maar omdat nog onduidelijk is welk gedeelte van het gebouw behouden blijft, zijn daar nog geen stappen in gezet. Mocht de raad besluiten om het pand deels te verkopen, dan is een verbouwing nodig van het overblijvende deel. In dat geval kunnen we werk met werk maken en in die verbouwing ook de nodige vervanging van installaties meenemen.

4.1 wanneer wij het pand verkopen aan een commerciële vastgoedeigenaar willen we borgen dat de huren gelijk blijven.

Gelijktijdig met het maken van een programma van eisen zullen we ook onderzoek doen naar de verkoopbaarheid van ofwel het hele pand ofwel een gedeelte daarvan. Daarbij willen wij als randvoorwaarde borgen dat de huidige gebruikers tegen een maatschappelijk huurtarief kunnen blijven huren. Dat vraagt om juridisch onderzoek. Daarnaast willen wij weten wat de kosten van de verbouwing die nodig zijn om alle gebruikers een nieuwe plek in het hoofdgebouw te geven. Om tot een goede afweging te komen zullen we ook in beeld brengen of het compactere gebruik van het gebouw financiële voordelen met zicht meebrengt. Wanneer het bestuur van het SCAG bijvoorbeeld minder kosten voor onderhoud hoeft te maken of wanneer de bibliotheek minder huur hoeft te betalen omdat zij minder vierkante meter huurt, dan kan wellicht ook onze subsidie omlaag.

5.1 voor de onderzoeken is deskundigheid nodig die we niet zelf in huis hebben.

Wij zullen diverse deskundigen moeten inhuren aangezien wij niet alle kennis zelf in huis hebben. De projectleiding kunnen wij zelf invullen.

6.1 het Dorpsteam heeft nieuwe huisvesting nodig omdat het Witte-Kruisgebouw verdwijnt ten behoeve van woningbouw

Het Dorpsteam heeft zelf al nagedacht aan welke eisen haar nieuwe huisvesting moet voldoen. Zij zien mogelijkheden in het Jan van Besouw maar ook in het pand Mainframe. Zij willen een ruimte waarin de medewerkers elkaar kunnen ontmoeten maar ook willen ze zo dicht bij de inwoners laagdrempelige spreekruimtes om daar hun klanten te zien. Ze hebben één centraal punt nodig maar maken daarnaast gebruik van alle wijkgebouwen, van het Jan van Besouw en van de Haspel.

6.2 de huidige huiskamer/jeugdhonkfunctie van Mainframe kan daardoor behouden blijven

Over de verplaatsing van het jeugdhonk is veel gesproken. De aanleiding was dat bij het realiseren van woningbouw op die locatie de boekwaarde nooit terugverdiend zou kunnen worden. Uit het haalbaarheidsonderzoek (zie raadsvoorstel Onderzoek centrumlocaties) blijkt dat die aanname niet klopt. Daarmee vervalt de noodzaak om een andere locatie te zoeken. Door alle functies van het Dorpsteam bij elkaar te plaatsen en in het nieuwe Mainframe de jeugdhonkfunctie te bewaren, ontstaat een win win situatie.

Kanttekeningen

1.1 het indikken in het Jan van Besouw kan alleen na een verbouwing want het huidige gebouw is inefficiënt ingedeeld maar verbouwen kost geld.

Een verbouwing van een monumentaal pand is kostbaar. Het voorkeursscenario van de werkgroep CC-gemeente is om in te dikken ten behoeve van het toevoegen van het Dorpsteam. Als niet-commerciële organisatie zal het Dorpsteam niet in staat zijn om het pand zelf te kopen. Verkoop aan een commerciële organisatie of vastgoedeigenaar of ten behoeve van woningen daarentegen wel voor inkomsten zorgen.

Agendapunt:

1.2 het zou kunnen dat de verkoop geld oplevert maar dat is niet zeker

Wie het gebouw of een deel daarvan koopt, zal geconfronteerd worden met kosten. Het moet grondig aangepast worden voordat het gebruikt kan worden als hotel of voordat er woningen in gerealiseerd kunnen worden. Dat zal een effect hebben op de verkoopprijs. Daarom zullen wij ook na besluitvorming door de raad over dit voorstel, de verkoopbaarheid laten onderzoeken.

1.3 ons voorstel wijkt af van het advies van de werkgroep CC-gemeente. Zij adviseert voor het scenario "Maatschappelijk gebruik uitbreiden" te kiezen

In het Bestuursakkoord staat dat het advies van de werkgroep uitgangspunt is om te komen tot een rendabel cultureel centrum Jan van Besouw. Wij hebben echter voor dit voorstel breder gekeken en daarin ook het andere maatschappelijke vastgoed in het centrum betrokken. Ook hebben wij te maken met een financiële situatie in onze gemeente die op lange termijn niet rooskleurig is.

1.5 het toevoegen van woningen of een hotelfunctie vergroot de parkeerdruk in het Centrum

Op grond van ons parkeerbeleid moeten wij voor extra parkeerruimte zorgen wanneer wij woningen of een hotelfunctie toevoegen. Parkeren op eigen terrein is bij het Cultureel Centrum vrijwel uitgesloten. Dit vraagstuk moet in fase 2 nader uitgewerkt worden. Uitgangspunt daarbij is dat de toegenomen parkeervraag niet mag leiden tot overlast in de directe omgeving.

6.1 wij hebben niet onderzocht welke andere gebouwen in ons dorp geschikt zijn voor het jeugdhonk.

In theorie zijn er heel veel mogelijkheden met ieder hun eigen voor- en nadelen. Het belangrijkste lijkt ons echter dat het jeugdhonk op haar eigen vertrouwde plek in het centrum kan blijven. Zij willen dat graag en hun omgeving is er al jaren aan gewend. Nu de financiële noodzaak tot verplaatsing verdwenen is, hebben wij daarom bredere onderzoek niet meer gedaan. Daarmee voorkomen wij onrust en gaan wij zo efficiënt mogelijk om met de beperkte middelen die wij hebben.

Financiën

Wij verwachten dat wij met een budget van € 30.000 expertise om een programma van eisen te laten opstellen, kunnen inhuren. Daarnaast is het nodig om onderzoek te doen voor de verkoopbaarheid van het pand ten behoeve van woningen, dan wel een hotel. En tot slot is het nodig om juridisch advies in te winnen.

Het budget is nog niet opgenomen in de begroting 2023 en zal daarom ten laste van de Algemene Weerstandsreserve moeten komen.

(Bedragen * € 1.000)	Stand per 31-12-2022	Onttrekking	Stand na onttrekking
Algemene weerstandsreserve	5.039	30	5.009

Samenwerking

N.v.t.

Agendapunt:

Communicatie

Het is al met veel belanghebbenden besproken. Het bestuur SCAG heeft via de werkgroep vanaf het begin nadrukkelijk meegedacht. Maar ook met de bibliotheek Midden-Brabant, Factor C namens de muziekdocenten en overige huurders van het Jan van Besouw heeft de werkgroep gesproken. Daarnaast hebben wij zelf met het Dorpsteam en met stichting Jong contact hierover gehad voordat wij dit raadsvoorstel hebben vastgesteld. Wij hebben afgesproken dat het bestuur van het SCAG en met het bestuur van de stichting Jong haar huurders informeert op hetzelfde moment waarop uw raad dit voorstel krijgt.

Vervolg

Na uitvoering van alle opdrachten in het raadsvoorstel komen wij bij u terug om een definitieve keuze aan u voor te leggen.

Bijlagen

Scenario-notitie werkgroep CC-gemeente

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester
Ruud Lathouwers, secretaris

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 februari 2023

gelet op de Gemeentewet;

besluit:

1. het Cultureel Centrum Jan van Besouw voor een deel van het gebouw te blijven inzetten ten behoeve van culturele en maatschappelijke activiteiten
2. een programma van eisen op te laten stellen waar de huidige gebruikers bij betrokken worden
3. in het programma van eisen de aanpassingen ten behoeve van duurzaamheid mee te nemen
4. te onderzoeken of het gebouw geheel of gedeeltelijk verkocht kan worden met juridisch waarborgen om het deels blijvend te kunnen gebruiken voor culturele en maatschappelijke activiteiten
5. hiervoor een budget van € 30.000 ten laste van de Algemene Weerstandsreserve beschikbaar te stellen.
6. Te onderzoeken of het gebouw Mainframe dan wel via renovatie, dan wel via nieuwbouw aan te passen is voor zowel het Dorpsteam als het jeugdthunk
7. De kosten hiervoor te dekken uit de opbrengsten van het project woningbouw Centrumlocaties

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 16 mei 2023.

, de voorzitter

, de griffier