

Een Duurzame Toekomst

voor het

Gemeenschapshuis Genhout

Plan van Aanpak

Stichting Gemeenschapshuis Genhout

1 oktober 2019



Samenvatting

Het gemeenschapshuis in Genhout is een essentiële voorziening voor de Genhoutse verenigingen en gemeenschap. De Stichting Gemeenschapshuis Genhout heeft als primaire doelstelling de Genhoutse verenigingen te faciliteren.

In het verleden had Genhout twee zalen. Met de sluiting van zaal Vroemen is er nu nog maar één: het Gemeenschapshuis. Het voortbestaan van het Gemeenschapshuis staat echter onder druk. De huidige exploitant stopt eind 2019 met de exploitatie, omdat die niet renderend is.

Door het bestuur van het Gemeenschapshuis is in samenwerking met de gemeente en het Burgerinitiatief Genhout in het kader van Burgerkracht een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om het Gemeenschapshuis Genhout in de toekomst wel duurzaam sluitend te kunnen exploiteren.

Dit onderzoek heeft tot de conclusie geleid dat een exploitatie als cafézaal door een exploitant niet rendabel te maken valt, tenzij er activiteiten aan toegevoegd worden, die tot een substantiële verhoging van de omzet leiden. De Vereniging Kleine Kernen Limburg heeft geadviseerd dat de omzet minimaal € 150.000 moet zijn. Op dit moment is die omzet iets meer dan de helft van dit minimum. De stichting heeft een aantal opties uitgewerkt waarmee de exploitatie wel duurzaam rendabel kan worden. Uit deze opties is door de verenigingen en ander gebruikers van het Gemeenschapshuis unaniem een sterke voorkeur geuit voor de optie waarbij de exploitatie wordt voortgezet door een exploitant die tevens maaltijden kan bereiden. Zo'n combinatie van een Gemeenschapshuis waarin verenigingen geaccommodeerd worden samen met een eetcafé-functie heeft zich in de praktijk bewezen.

De stichting heeft een professionele exploitant met een bewezen staat van dienst bereid gevonden om de exploitatie voort te zetten. Deze heeft echter om tot een rendabele exploitatie te komen een aantal voorwaarden gesteld. Dit betreft onder meer een kleine uitbreiding van het gebouw met een overdekt terras, de inrichting van een keuken e.d.

Verder kampt het Gemeenschapshuis met een hoge energie rekening. Dat is niet alleen uit het oogpunt van duurzaamheid onwenselijk, maar beïnvloedt ook de exploitatiebaarheid negatief. Het door de Stichting Gemeenschapshuis gepresenteerde plan omvat tevens maatregelen om energie te besparen en duurzame energie te gaan gebruiken.

In totaal vraagt dit een investering van € 600.000. Daarvoor heeft de Stichting echter geen middelen. De Stichting Gemeenschapshuis Genhout vraagt de gemeente om dit bedrag te financieren.

Het stichtingsbestuur baseert dit verzoek op de beleidskaders van de gemeente en de daarin gegeven criteria voor financiële ondersteuning door de gemeente.

De aanvraag voldoet aan de criteria van het dit jaar door de Raad vastgestelde Accommodatiebeleid, is tot stand gekomen door middel van Burgerkracht, zoals benoemd in het Begrotingskader 2019, en past in het gemeentelijk Klimaat- en Energieplan plan.

1. Context

Genhout had in het verleden twee zalen die door verenigingen gebruikt werden. Zaal Vroemen en het Gemeenschapshuis. Zaal Vroemen is vorig jaar gekocht door de heer Bert Diederens die er seniorenwoningen wil bouwen; aan een plan daarvoor is door het college in principe medewerking verleend. Totdat de bouw naar verwachting in 2021 begint, wordt de zaal nog incidenteel gebruikt. Ondanks het sluiten van zaal Vroemen blijkt het gemeenschapshuis niet renderend exploitabel voor de huidige uitbaters.

Het gemeenschapshuis is eigendom van de Stichting Gemeenschapshuis Genhout. De huidige exploitanten Peter en Rini Rutten hebben per 1 juli 2019 het lopende exploitatiecontract van het gemeenschapshuis in Genhout opgezegd. Ze stoppen per 1 januari 2020. De reden: de exploitatie is verliesgevend. Ze investeerden eigen geld in o.a. een nieuwe inventaris, maar ondanks hun inspanningen was het resultaat ontoereikend om een reëel ondernemersloon te verwerven.

Het stichtingsbestuur had al eerder besloten voorlopig de energiekosten van het gebouw voor haar rekening te nemen. Uit een onderzoek verricht door het bureau DBV in opdracht van de gemeente blijkt dat het uit 1974 daterende gebouw niet geïsoleerd is en energielabel F heeft. Isolerende maatregelen zouden volgens DBV € 213.000 kosten.

In het laatste decennium zien we dat cafézalen in hoog tempo worden gesloten. Denk bijvoorbeeld aan het Auwt patronaat en café-zaal Auwt Baek in de kern Beek. Verminderd cafébezoek en minder gebruik van de bar door verenigingen spelen in het gehele land. Konden in een dorp als Genhout in het verleden twee cafézalen bestaan, nu staat zelfs het voortbestaan van één onder druk.

In Genhout is in het kader van Burgerkracht het Burgerinitiatief Genhout actief. Dat daagt de Genhoutse gemeenschap uit om tot actie te komen als het gaat over de toekomst van Genhout. De actie Genhout voor GEK (voor Groot en Klein) loopt momenteel. Het Stichtingsbestuur heeft bij het tot stand komen van het onderhavige Plan van Aanpak nauw samengewerkt met het Burgercomité en met de gemeente via de Burgerkracht coördinator.

2. Doelstellingen Gemeenschapshuis.

Het Gemeenschapshuis Genhout heeft statutair de volgende doelstellingen:

De stichting stelt zich ten doel: de instandhouding en het beheer van een gemeenschapshuis te Genhout-Beek (Limburg) om zodoende te kunnen voorzien in de behoefte om geschikte lokaalruimte ter beschikking te kunnen stellen voor activiteiten van verenigingen, stichtingen, groeperingen of individuele personen, die in Genhout of elders -niet commercieel- op levensbeschouwelijk, maatschappelijk, recreatief en/of cultureel gebied actief zijn. -----

In het algemeen ziet het stichtingsbestuur naast het faciliteren van verenigingen het bevorderen van de sociale samenhang in Groot en Klein Genhout als haar belangrijkste taken. Behoud van de huidige accommodatie of het realiseren van een nieuwe is daarvoor essentieel.

Het gemeenschapshuis voorziet in een binnen-accommodatie voor de Genhoutse verenigingen en is met het wegvallen van zaal Vroemen ook de enige. Daarnaast is het al lange tijd de enige binnensportaccommodatie in Genhout. Noodzakelijk voor de kinderen van de basisschool (sport en bewegingsdoelstelling basisonderwijs) en de vele verenigingen die een gymzaal nodig hebben voor hun activiteiten

3. Exploiteerbaarheid

De omzet van de huidige uitbater bedroeg in 2018 € 86.000. Uit een advies opgesteld door de Vereniging Kleine Kernen Limburg (bijlage 1) blijkt dat voor exploitatie door een exploitant tenminste een omzet benodigd is van € 150.000. Daar komt bij dat het Gemeenschapshuis in Genhout hoge energiekosten heeft. Het uit 1974 daterende gebouw is gedateerd en niet geïsoleerd. Dit bemoeilijkt de exploiteerbaarheid.

Het stichtingsbestuur heeft in samenwerking met de gemeente Beek in het kader van Burgerkracht intensief gekeken naar mogelijkheden om tot een rendabele exploitatie te komen. Er zijn gemeenschapshuizen bezocht in vergelijkbare kernen: Baexem, Ell, Sibbe-IJzeren, Sweikhuizen en Doenrade.

De kengetallen van die bezoeken zijn weergegeven in bijlage 2. Een belangrijke conclusie is dat bevestigd wordt dat exploitatie door een exploitant, die daar zijn boterham mee moet verdienen, in het gebouw van het gemeenschapshuis Genhout niet langer mogelijk is op de wijze zoals die van oudsher in Genhout is gedaan: zaalverhuur en café. Daarmee krijg je omzet niet boven de € 150.000.

Uit het onderzoek naar de exploiteerbaarheid van gemeenschapshuizen en het advies van De Vereniging Kleine Kernen blijkt dat er twee opties zijn om de exploitatie rendabel te kunnen krijgen:

- a. Verhoog de omzet door meer activiteiten toe te voegen zoals het aanbieden van wandel- en fietsarrangementen, zeker ook in de zomer periode als het verenigingsleven stil ligt, het organiseren van ouderen bijeenkomsten e.d. Daarbij is het essentieel een maaltijd te kunnen aanbieden.
- b. Niet met een exploitant te gaan werken maar de exploitatie door de stichting te laten uitoefenen. Dat gebeurt dan met vrijwilligers, waarbij het toekennen van de onbelaste vrijwilligers-vergoeding van € 1700 per jaar een optie is. Bij deze wijze van exploiteren moeten naast de stichting ook verenigingen een flinke bijdrage leveren in de vorm van het zelf beheren van de bar, zaal inrichten en opruimen.

Kantekeningen bij deze twee vormen van exploitatie zijn:

Ad a) verhoogde omzet met uitbater. Een professionele exploitant, die activiteiten kan en wil organiseren en die in staat is om een maaltijd te kunnen bereiden is noodzakelijk. De faciliteiten in het gemeenschapshuis zijn hiervoor momenteel ontoereikend. Er is bijvoorbeeld geen voor het bereiden van maaltijden uitgeruste keuken en de cafézaal is te klein.

Ad b) werken met vrijwilligers. Dit vraagt veel inspanningen van het stichtingsbestuur en verenigingen. De praktijk leert dat er enthousiast begonnen wordt, maar dat de animo allengs afneemt. Vaak komt het dan uiteindelijk neer op één of twee mensen, die nogal eens gefrustreerd raken. Kortom continuïteit is een probleem.

Tijdens een gebruikersbijeenkomst van 29 augustus 2019 zijn de verenigingen geïnformeerd over de uitkomsten van een onderzoek naar de exploiteerbaarheid van gemeenschapshuizen en is hen een aantal opties voor de toekomstige exploitatie voorgelegd. Daarbij hebben we de verenigingen gevraagd ons te laten weten welke variant hun voorkeur heeft. De verenigingen waren unaniem van mening dat een nieuwe exploitant verreweg de voorkeur had. Voor de optie om te gaan werken met vrijwilligers was weinig animo.

Op 24 september 2019 was er een tweede gebruikersbijeenkomst. Alle verenigingen hebben zich achter het onderhavige plan van het stichtingsbestuur met een vaste exploitant geschaard (bijlage 3).

4. Exploitatie door Uitbater

De Stichting heeft een exploitant met een uitstekende staat van dienst bereid gevonden de exploitatie van het gemeenschapshuis voort te zetten. Het zijn Erik en Mitchell Cremers. Erik is de huidige uitbater van de Gasterie Dobbelseun te Doenrade. De Gasterie is het gemeenschapshuis van Doenrade en is eigendom van de Stichting Streekcentrum Doenrade. De Stichting aldaar verhuurt het aan Erik Cremers. In 2013 is het gemeenschapshuis gerenoveerd. Het is o.m. uitgebreid met een overdekt terras. Die renovatie van ca € 900.000 is gefinancierd door de gemeente, de toenmalige gemeente Schinnen. Het gemeenschapshuis in Doenrade is vergelijkbaar met dat van Genhout. Evenals in Genhout is een primaire doelstelling van de Doenraadse stichting het accommoderen en faciliteren van verenigingen. De Cremers zijn echte horecaondernemers en organiseren tal van activiteiten, zoals ouderen-bijeenkomsten, en wandel- en fietsarrangementen bijna altijd met een maaltijd. Een gebruik van het Gemeenschapshuis als de 'Hoeskamer' van Genhout is voor hun vanzelfsprekend.

De omzet in Doenrade zal in 2019 ca € 300.000 bedragen. Erik en Mitchell verwachten dat, indien de noodzakelijke investeringen worden gedaan, met dezelfde formule als in Doenrade de exploitatie in Genhout zeker rendabel zal zijn.

De stichting heeft met de Cremers een (intentie) exploitatie-overeenkomst gesloten; zie bijlage 4. Indien de daarin genoemde voorwaarden worden vervuld gaan zij het gemeenschapshuis exploiteren. Die voorwaarden betreffen voornamelijk investeringen in maatregelen om de exploitatie renderend te kunnen maken en het gebouw toekomstbestendig; dubbel duurzaam dus!

5. Toekomst Bestendig maken Gemeenschapshuis.

De gevraagde maatregelen door de beoogde exploitante zijn: uitbreiding café gedeelte met een overdekt terras (wintertuin), inrichting keuken voor de bereiding van maaltijden, geluidsisolerende deuren tussen o.m. café en zaal, overname inventaris door stichting en een demontabel podium met apparatuur. Daarnaast vragen zij een bijdrage in een mogelijk exploitatieverlies in het eerste jaar. Samen begroot op € 350.000.

Door Wehrung Architecten is een schetsontwerp gemaakt van het 'overdekte terras met een schuifpui naar buiten; zie bijlage 5.

Uit een onderzoek verricht door het bureau Driven By Values (DBV) in opdracht van de gemeente is gebleken dat het gebouw niet geïsoleerd is en een en daardoor een - zeker in deze tijd- onacceptabel slecht energielabel F heeft gekregen; zie bijlage 6.

Het gebouw is niet milieuduurzaam en kent hoge energiekosten. Daarnaast is door de slechte isolatie het gebouw weinig comfortabel: koud in de winter en te warm in de zomer.



DBV heeft de kosten voor energiebesparende maatregelen geraamd op € 213.000. Dat is met inbegrip van de bij het gemeenschapshuis behorende 'beheerderswoning' die door de stichting separaat verhuurd wordt.

Naast deze isolerende maatregelen is het voor een duurzame inrichting het nodig om overal LED verlichting toe te passen en het gebouw met zonnepanelen uit te rusten waardoor een deel van de benodigde energie zelf opgewekt kan worden. Voor het aanbrengen van zonnepanelen moet het dak ook versterkt worden zo is door NijstenEngineering berekend. Die versterking samen met het aanbrengen zonnepanelen-systeem brengt het totaal aan maatregelen om het gebouw duurzaam te maken op € 250.000.

Een berekening van de totale stichtingskosten c.q. investeringsraming voor alle maatregelen is gegeven in bijlage 7.

Nadat de exploitatie op orde is streeft de Stichting er na om voor verenigingen meer optimale voorzieningen te treffen. Een belangrijke daarbij is een vaste bühne voor o.m. de toneelvereniging Ons Genoegen. De voorlopige mobiele bühne is voor deze vereniging niet optimaal. Primair staat nu behoud van een binnen-accommodatie voor de Genhoutse Gemeenschap voorop en daarvoor is een duurzame exploitatie een eerste vereiste.

6. Prognose begroting

De exploitant verwacht de minimum omzet nodig voor een dekkende exploitatie zoals geadviseerd door de Vereniging Kleine Kernen Limburg, VKKL, van € 150.000 behoudens mogelijk het eerste jaar te kunnen halen. Gezien de omzet in Doenrade van ca. € 300.000 en de bewezen staat van dienst heeft de Stichting daar alle vertrouwen in. Onderdeel van de kosten voor de exploitant zijn de huurkosten te betalen aan de Stichting Gemeenschapshuis. Die zijn gesteld op € 1.500/mnd en na energiebesparende maatregelen op € 2.000/ mnd.

De begroting van de stichting na het eerst jaar ziet er in geval van het ter beschikking stellen door de gemeente en derden van € 600.000 als subsidie als volgt uit:

begroting stichting na subsidiering en met exploitant Cremers

<u>Inkomsten</u>	<u>bedrag</u>	<u>totaal</u>	<u>opmerking</u>
Huur woning Trefpunt	€ 6.300,00		
Huur exploitant	€ 24.000,00		
		€ 30.300,00	
<u>uitgaven</u>			
Verzekering	€ 5.000,00		
BSGW	€ 5.000,00		
Jaarlijks klein onderhoud	€ 4.000,00		
		€ 14.000,00	
	resultaat	€ 16.300,00	naar Groot Onderhoud

Met een jaarlijks batig saldo van € 16.300 kan de Stichting een reservering maken voor Groot Onderhoud.

Conclusie: indien de totale investering wordt gesubsidieerd kan het Gemeenschapshuis in Genhout duurzaam geëxploiteerd worden.

7. Financiering

De Stichting heeft eind 2019 nog een reserve van ca. € 10.000 en kan het bedrag van € 600.000 niet financieren. Ze verzoekt daarom de gemeente Beek in de benodigde middelen voor de investering van € 600.000 te voorzien.

De provincie heeft een subsidieregeling - [Subsidie Gemeenschapsaccommodatie \(Nadere subsidieregels structuurversterkende investeringen in gemeenschapsaccommodaties\)](#).

Deze subsidie regeling loopt af maar wordt zeer waarschijnlijk verlengd. De beoogde investeringen passen perfect binnen de provinciale criteria voor subsidieverlening. De maximale subsidie van de provinciale subsidieregeling bedraagt € 100.000. Voorwaarde is dat daar een zelfde bedrag aan subsidie door de gemeente tegenover staat. Er vanuit gaande dat de subsidie van de provincie kan worden verkregen en een even grote subsidie door de gemeente blijft er nog een door de gemeente te financieren bedrag van € 400.000 over.

NB op het pand van het gemeenschapshuis rust een hypotheek. Deze is in 2005 door de gemeente verleend. Er resteert eind 2019 nog een schuld van € 51.400. Aflossing en rente worden door de gemeente gesubsidieerd.

8. Inpassing in Beleidskaders Gemeente Beek

De hierboven beschreven 'nieuwe exploitatie' van het Gemeenschapshuis Genhout en de gevraagde financiering aan de Gemeente Beek past ruim binnen de beleidskaders van de gemeente en de daarin beschreven criteria voor huisvestingszorg, duurzaamheid, burgerkracht en facilitering van sport in de kernen.

Kadernota accommodatie beleid

De kadernota stelt dat het accommodatiebeleid van 2019 als doel heeft:

'het bereiken van een op vraag en aanbod afgestemd niveau van voorzieningen op het gebied van welzijn, zorg, onderwijs, cultuur en sport binnen de gestelde (financiële) kaders, met kwalitatief sterke maatschappelijke accommodaties waar optimaal gebruik van wordt gemaakt, passend binnen de (financiële) mogelijkheden van de gemeente.'

Als voorbeeld wordt gesteld:

'Bijvoorbeeld de stichting of een vereniging, die een gemeenschapshuis in eigendom heeft, moet rekening houden met het plannen van groot onderhoud en wanneer kleine reparaties nodig zijn. Daarnaast is het gemeenschapshuis het centrum waar activiteiten plaatsvinden en wordt ieder jaar een activiteitenprogramma opgesteld. Ten derde moet de beheerder van het gemeenschapshuis de

praktische gang van zaken regelen. Het is niet zwart-wit: voor iedere accommodatie dient goed vast te worden gesteld wie wat doet en waar voor verantwoordelijk is. Maatwerk is nodig.'

In de nota wordt een afwegingskader tot hoe ver de gemeentelijke huisvestingszorg reikt, beschreven. De criteria zijn:

1. *De mate waarin de maatschappelijke organisatie of functie een bijdrage levert aan het functioneren van de lokale gemeenschap (ontmoetingsfunctie). Bepalend daarvoor is de mate waarin de maatschappelijke organisatie of functie het welzijn, de maatschappelijke en culturele participatie of de persoonlijke ontplooiing van de bewoners bevordert;*
2. *De wijze waarop integraal wordt samengewerkt met andere maatschappelijke partners / accommodaties (multifunctionaliteit);*
3. *De maatschappelijke organisatie of functie is niet in staat huisvesting uit de markt te betrekken:*
 - a. *Hetzij omdat de op de markt verschuldigde commerciële huurprijs niet door de maatschappelijke organisatie of functie kan worden opgebracht en het verstrekken van subsidie in de huurlasten voor de gemeente substantieel duurder is dan het huisvesten van de maatschappelijke organisatie of functie in een gemeentelijke accommodatie;*
4. *Hetzij omdat de benodigde accommodatie aan specifieke eisen moet voldoen en de markt daarin niet voorziet. Wanneer een vereniging of maatschappelijke organisatie aan de gemeente om een investering vraagt (waarbij het de vraag is of een minimaal bedrag vastgesteld moet worden), zal de gemeente in haar besluit hieromtrent de levensvatbaarheid van de vereniging of maatschappelijke organisatie een rol laten spelen. Deze levensvatbaarheid wordt onder andere getoetst aan de hand van de volgende gegevens:*
 - a. *ledental / achterban*
 - b. *groei of afname van het aantal leden / achterban over de afgelopen vijf jaar*
 - c. *organisatorische structuur, omvang bestuur en continuïteit*
 - d. *aanbod van activiteiten voor de betreffende voorziening*
 - e. *financiële en bedrijfseconomische situatie van de vereniging of organisatie*
 - f. *blijvende verbetering van duurzaamheid van het gebouw*
5. *De maatschappelijke organisatie of functie is toegankelijk en bereikbaar voor inwoners van gemeente Beek.*

De van toepassing zijnde criteria zijn hier in het groen weergegeven. Uit het plan van Aanpak blijkt dat:

De aanvraag van de Stichting aan de gestelde criteria voldoet.

Klimaat- en energiebeleidsplan 2017-2023

In de nota wordt wat betreft maatschappelijk vastgoed, waaronder ook het Genhoutse Gemeenschapshuis kan worden gerekend, gesteld:

'De gemeente heeft een voorbeeldfunctie op het gebied van klimaat en energie'

'In 2023 moeten alle gemeentelijke gebouwen verplicht label C hebben. Er wordt overgeschakeld op Led'

Het gepresenteerde plan van aanpak gaat uit van een opwaardering van het gemeenschapshuis van label F tot ten minste label C. Samen met de voorgenomen isolatie en de aanleg van een zonnestroomsysteem wordt dit bereikt. Naast het voldoen aan klimaatdoelstellingen heeft dit ook een positief effect op de exploitatiekosten.

College(coalitie)programma 2018-2022

Het collegeprogramma stelt: *‘wij blijven ons inzetten om sporten in de kleine kernen mogelijk te maken’*.

Het gemeenschapshuis met haar gymzaal biedt gelegenheid voor de binnensport. Sportverenigingen (volleybal, zaalvoetbal, badminton, seniorenvereniging, ZijActief) en de basisschool de Kring maken gebruik van de zaal.

Het programma stelt verder:

‘in alle kernen wordt gekeken welke behoefte er zijn om de leefbaarheid in de eigen kern te versterken. Dit gebeurt volgens de principes van Burger!Kracht! waarbij maatwerk en draagvlak centraal staan.’

Het gepresenteerde plan is met Burgerkracht tot stand gekomen en er is een zeer breed draagvlak aanwezig.

Dat draagvlak blijkt uit de steunbetuiging getekend door alle verenigingen uit Genhout en zal ook blijken uit de enquête die op dit moment ook over dit thema in de maand oktober wordt opgehaald bij de inwoners van Genhout.

Van belang is verder nog dat de coalitie-college stelt *‘in de kern Genhout streven we naar om in het huidige gemeenschapshuis een wijksteunpunt te realiseren’*.

Bijlagen

1. Advies opgesteld door de Vereniging Kleine Kernen in Limburg; Stappenplan Trefpunt Genhout
2. Kentallen onderzoek exploitatie Gemeenschapshuizen Limburg
3. Steunverklaring Gebruikers-Verenigingen Gemeenschapshuis Genhout
4. Intentieverklaring Exploitatie Gemeenschapshuis Genhout
5. Schetsontwerp uitbreiding overdekt terras, Jerome Paumen Wehrung Architecten
6. Energiescan Gemeenschapshuis Genhout door Driven by Values i.o. gemeente Beek
7. Stichtingskosten raming investeringen Architecten Bureau Wehrung

Voor de bijlagen klik <C:\Users\jan\Dropbox\een Duurzame Toekomst voor het Gemeenschapshuis Genhout bijlagen.pdf>