

hospitalitygroup

Beheer en exploitatie De Brandpoort

Eindrapport

Creating
better
places

Aan

Gemeente Landgraaf
T.a.v. Tom Martinussen en Sven Kockelkorn

Van

Hospitality Group
Nijverheidsweg-Noord 78
Postbus 2186
3800 CD Amersfoort

Auteurs

Dick Leijen
Ruud Manenschijn

Project

Beheer en Exploitatie De Brandpoort

Betreft

Eindrapport

Ons kenmerk

230303.D02/DL/CL

Datum

30 november 2023

© 2023 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Inhoud

1. De context	4
2. De bouwstenen	5
2.1. Inleiding	5
2.2. De maatschappelijke functie	5
2.3. De accommodatie	9
2.4. Het gebruik	10
2.5. De exploitatie	10
2.6. Conclusies	10
3. Varianten voor beheer en exploitatie	12
3.1. Inleiding	12
3.2. Brandpoort als maatschappelijke basisvoorziening	12
3.3. De Brandpoort als zalencomplex	16
3.4. Vergelijkende beoordeling	19
Bijlagen	21

1. De context

De gemeente Landgraaf beschikt over een goed gespreid aanbod van maatschappelijke voorzieningen. Elke wijk van de gemeente beschikt over binnensportaccommodaties, gemeenschapshuizen, buitensportcomplexen, et cetera. De accommodaties worden doorgaans beheerd en geëxploiteerd door stichtingen die verantwoordelijk zijn voor de dagelijkse gang van zaken in de accommodaties. In sommige gevallen zijn deze stichtingen ook eigenaar.

Het beheer en exploitatie van deze maatschappelijke voorzieningen is in toenemende mate een probleem. Het blijkt dat een aantal van deze stichtingen het steeds lastiger heeft om de eindjes aan elkaar te knopen. Enkele jaren geleden is daardoor de beheervorm van An d'r Put veranderd. Inmiddels hebben ook de bestuursleden in Strijthagen (park, sporthal en gemeenschapshuis) aangegeven te willen stoppen met beheer en exploitatie.

Tegelijkertijd heeft de gemeente Landgraaf de accommodatie De Brandpoort gekocht. Deze accommodatie was tot voor kort eigendom van een particuliere exploitant, die de accommodatie voor eigen rekening en risico exploiteerde. De Brandpoort biedt huisvesting aan verenigingen en aan commerciële activiteiten. De vraag ligt nu voor op welke wijze De Brandpoort in de toekomst het beste kan worden beheerd en geëxploiteerd.

De situatie rond Strijthagen en De Brandpoort is voor de gemeente Landgraaf aanleiding om een goede oplossing te ontwikkelen voor beheer en exploitatie. Daarbij ligt de prioriteit bij een oplossing voor De Brandpoort. Echter, de beheervorm voor De Brandpoort biedt bij voorkeur ook een oplossing voor beheerproblemen van andere accommodaties in Landgraaf.

Deze notitie is het eindrapport Beheer en Exploitatie De Brandpoort. In deze notitie worden de (on)mogelijkheden voor beheer en exploitatie van De Brandpoort beschreven en wordt een voorkeur uitgesproken voor één van de mogelijkheden. Daarbij is ook aangegeven of en in welke mate de oplossing voor De Brandpoort ook een oplossing kan zijn voor andere accommodaties in Landgraaf.

2. De bouwstenen

2.1. Inleiding

Een passende beheer- en exploitatieopzet is een juiste mix van eigendom, mate van samenwerking in het beheer, de mate van uitbesteding van beheertaken (bijvoorbeeld horeca), de rechtsvorm, juridische opzet en organisatie van het dagelijkse beheer. Voor elk van deze hoofdonderwerpen zijn meerdere keuzes mogelijk, waardoor - in theorie - vele combinaties denkbaar zijn. Met nadruk wordt de term 'in theorie' gebruikt, omdat een aantal factoren in hoge mate bepalend is voor de hoofdkeuzes die gemaakt moeten worden om te komen tot een passende opzet van beheer en exploitatie. Die factoren zijn:

- De maatschappelijke functie die de accommodatie moet gaan vervullen, waarbij de maatschappelijke opgave in de wijk en het type activiteiten van belang zijn.
- De aard en de omvang van de accommodatie, waarbij ligging, oppervlakten en de kenmerken (mate van compartimentering) in hoge mate van invloed zijn op de gewenste beheervorm.
- Het gebruik en de mate van multifunctionaliteit, waarbij het aantal gebruikers, de te verwachten bezettingsgraad en de mate van multifunctioneel gebruik eisen stellen aan het beheer.
- De leegstand/de beheeropdracht, waarbij een hoge mate van te verwachten leegstand eisen stelt aan de beheerorganisatie om deze leegstand op te vullen met aanvullende activiteiten.
- De inzet door gebruikers/participanten, waarbij de mate waarin gebruikers zelf (delen van) het beheer kunnen uitvoeren bepalend is voor organisatie en bemensing.

Deze onderwerpen zijn door ons in kaart gebracht voor De Brandpoort en de samenvatting daarvan treft u in dit hoofdstuk aan.

2.2. De maatschappelijke functie

De maatschappelijke functie, die De Brandpoort op dit moment vervult, is relatief beperkt. De Brandpoort biedt huisvesting aan het huiskamerproject voor senioren, de Zonnebloem en een toneelvereniging. Hoogstwaarschijnlijk zal de Koraalgroep de accommodatie ook op vaste basis gaan gebruiken. Naast deze vier vaste gebruikers wordt De Brandpoort op incidentele basis gebruikt door andere verenigingen en maatschappelijke instellingen. De leegstand, die behoorlijk is, werd tot voor kort opgevuld met commerciële activiteiten (feesten en partijen).

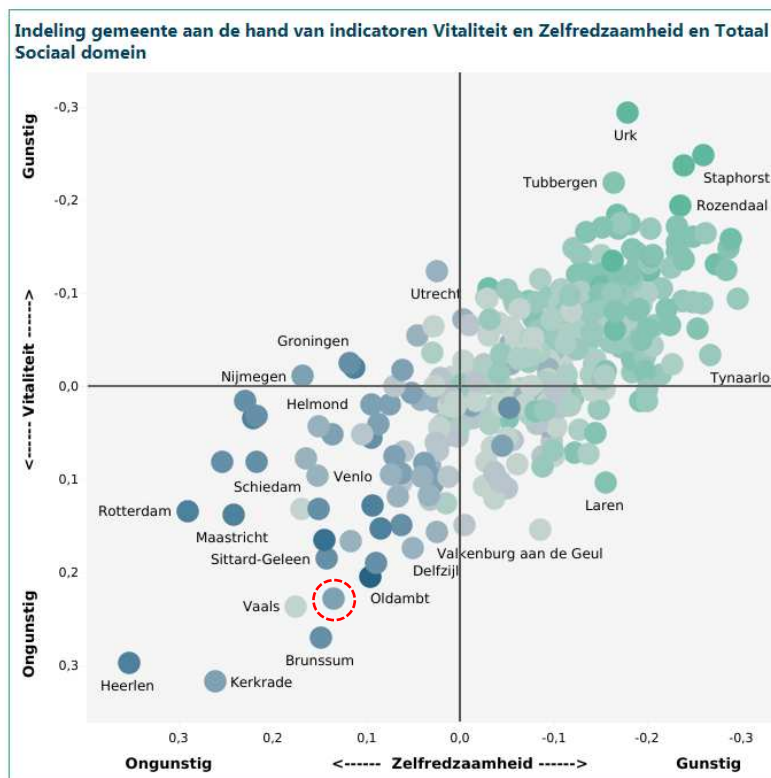
De vraag ligt voor of de bestaande maatschappelijke functie ook het uitgangspunt voor de toekomst moet zijn, of dat een sterkere maatschappelijke functie wenselijk of zelfs noodzakelijk is. Om deze vraag te beantwoorden treft u op de volgende pagina's 'de sociale staat' van Landgraaf en de buurten van Nieuwenhagen aan. Daarna wordt aangegeven of en in welke mate een versterking van de maatschappelijke functie van De Brandpoort wenselijk of zelfs noodzakelijk is.

Landgraaf ten opzichte van andere gemeenten

In de volgende figuur treft u een overzicht aan van alle gemeenten in Nederland, waarbij de inwoners van die gemeenten zijn 'gescoord' op twee onderwerpen, te weten:

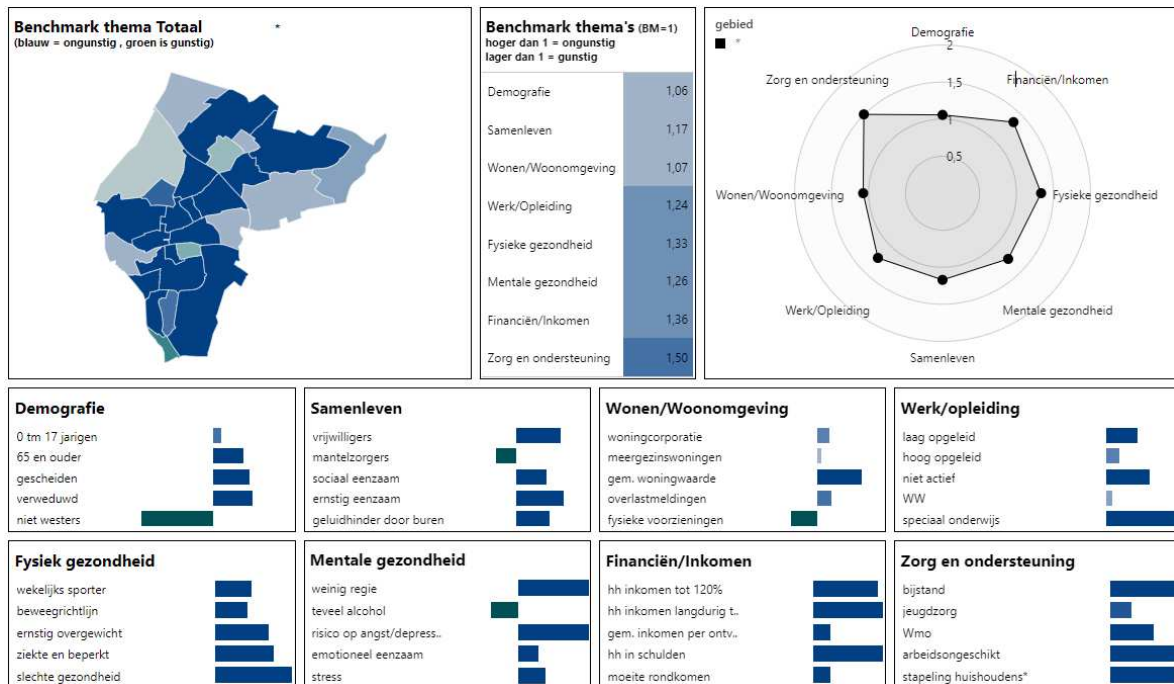
- Vitaliteit, waarbij gelet is op gezondheid, sport-/beweegdeelname, overgewicht en vergrijzing.
- Zelfredzaamheid, waarbij is gekeken naar werk, inkomen en participatie.

De inwoners van de gemeenten in het kwadrant rechtsboven zijn over het algemeen zelfredzaam en vitaal. Voor de inwoners van de gemeenten in het kwadrant linksonder geldt het tegenovergestelde.



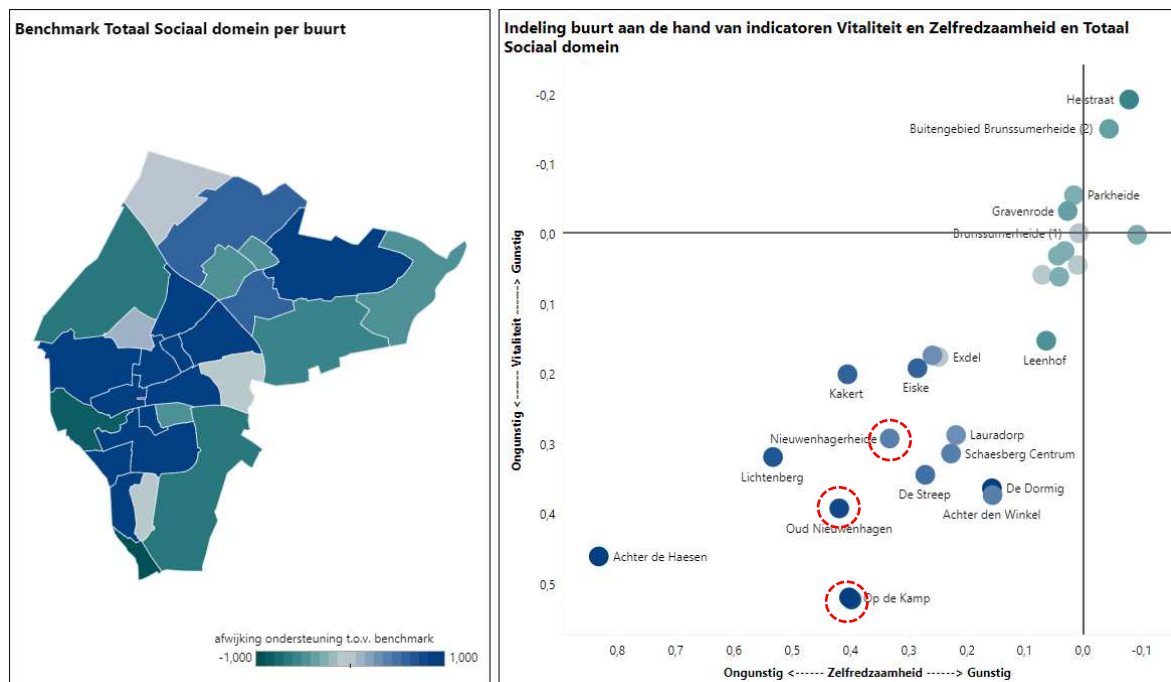
Uit de figuur blijkt dat de gemeenten in Zuid-Limburg ongunstige scores hebben. De gemeente Landgraaf (rood omcirkeld) is daar geen uitzondering op. De scores in Landgraaf op het gebied van vitaliteit behoren tot de slechtsten van de Nederlandse gemeenten. Op het punt zelfredzaamheid bevindt Landgraaf zich ook in de achterhoede.

In de volgende figuur zijn de scores uitgesplitst naar verschillende onderwerpen en naar de buurten van Landgraaf. De figuur bevat een plattegrond van alle buurten van Landgraaf en elke buurt heeft een kleur. Als een buurt een groene kleur heeft, dan zijn de scores in die buurt gunstig. Indien de buurt blauw kleurt, dan zijn de scores ongunstig. Dat geldt ook voor de grafieken die in de figuur zijn opgenomen. Uit de figuur blijkt dat Landgraaf op vrijwel alle aspecten ongunstig scoort behalve het percentage mantelzorgers (hoger), de fysieke voorzieningen (zijn beter) en alcoholgebruik (minder).



Landgraaf naar buurten

We hebben ook de scores voor de verschillende buurten van Landgraaf met elkaar vergeleken. In de volgende figuur treft u dat overzicht aan. De buurten die direct grenzen aan De Brandpoort zijn rood omcirkeld.



Uit de figuur blijkt dat de buurten rondom De Brandpoort, relatief ongunstige scores hebben. Er is in die buurten sprake van een opeenstapeling van vergrijzing, lage inkomens, een ongunstige situatie op het gebied van gezondheid en een hoog beroep op professionele hulp- en zorgverlening (waaronder jeugdzorg en WMO). De gedetailleerde cijfers per buurt (Nieuwerhagerheide, Op de Kamp en Oud Nieuwenhagen) treft u aan in de bijlagen.

De maatschappelijke opgave

Uit de beschrijving van 'de sociale staat' van Nieuwenhagen blijkt dat de maatschappelijke opgave in de buurten rondom De Brandpoort groot is. Er liggen relatief grote uitdagingen in het sociale domein en de vraag kan/moet gesteld worden of De Brandpoort een functie moet vervullen binnen die uitdagingen. In steeds meer gemeenten (ook in Zuid-Limburg) worden accommodaties, zoals De Brandpoort, ingezet als voorliggende voorziening in het sociale domein. Dit om preventieve activiteiten in die accommodaties te huisvesten in de hoop en verwachting dat daardoor (op termijn) een kleiner beroep wordt gedaan op professionele zorg- en hulpverlening. Brandpoort zou een dergelijke rol ook kunnen vervullen en huisvesting kunnen gaan bieden aan de volgende maatschappelijke opgaves:

- Vitaliteit en ontmoeting voor senioren: Er woont een grote en groeiende groep senioren rondom De Brandpoort. Een aanzienlijk deel van die senioren is niet of minder vitaal en niet of minder zelfredzaam. Voor die groep senioren is het van belang dat activiteiten worden aangeboden op het gebied van bewegen, ontmoeten, welzijn en zorg. De Brandpoort is een geschikte accommodatie om dergelijke activiteiten te huisvesten.
- Activeren en participeren: Een grote groep (jong) volwassenen weet onvoldoende de weg te vinden in de samenleving. Ook voor deze groep inwoners kan De Brandpoort een functie vervullen. Dit geldt ook voor de jeugd waarbij activiteiten van JENS in De Brandpoort gehuisvest kunnen worden.
- Faciliteren van het verenigingsleven: De Brandpoort biedt op dit moment huisvesting aan enkele verenigingen. Daarnaast geldt dat de accommodatie Streeperkruis (waar ook verenigingen zijn gehuisvest), een andere functie gaat krijgen (appartementen). De Brandpoort is bij uitstek een accommodatie die dit verenigingsleven kan huisvesten. Het gezamenlijk huisvesten van meerdere verenigingen heeft ook nog een ander voordeel. Het sociaal-culturele verenigingsleven kalft af. Ook in Landgraaf lopen ledenaantallen terug en vergrijsst het ledenbestand. Verregaande samenwerking is een goed instrument om een vitaal verenigingsleven overeind te kunnen houden. Gezamenlijke huisvesting is in die optiek belangrijk.
- Dans en Bewegen: De Brandpoort kan ook een functie vervullen voor de huisvesting van activiteiten op het gebied van dans en bewegen. Gedacht moet worden aan beweegactiviteiten voor senioren, maar bijvoorbeeld ook de huisvesting van SLIDE.

Het spreekt haast voor zich dat – indien de gemeente de maatschappelijke functie van De Brandpoort wil versterken – dit verregaande gevolgen heeft voor de wijze van beheer en exploitatie. Een stevige functie binnen het sociaal domein verdraagt zich bijvoorbeeld niet goed met vormen van privatiseren van het beheer.

2.3. De accommodatie

Een tweede onderwerp dat belangrijk is voor de ontwikkeling van de beheer- en exploitatieopzet is de accommodatie zelf. Een aantal kenmerken van De Brandpoort springt in het oog, te weten:

Een grote, multifunctionele accommodatie

In de eerste plaats geldt dat De Brandpoort een relatief grote accommodatie is. De Brandpoort beschikt over meerdere zalen en ruimten, met uiteenlopende kenmerken en oppervlakten. Eigenlijk geldt dat De Brandpoort voor haast elk type activiteit over een geschikte ruimte beschikt. In de volgende tabel zijn de verschillende ruimten samengevat weergegeven. Het totale vloeroppervlak bedraagt circa 1.700 m² wat behoorlijk is.

Ruimte	Oppervlakte in m ²
Souterrain, berging	126
Souterrain, verblijf	164
Begane grond, zalen en horeca	966
1e verdieping, verblijf	355
2e verdieping, zolderberging	101
Totaal	1.712

De omvang van de accommodatie maakt het haast onmogelijk om De Brandpoort in de toekomst volledig met vrijwilligers te beheren. De accommodatie is daar eenvoudigweg te groot voor.

Een gedateerde accommodatie

Een tweede belangrijk kenmerk is dat De Brandpoort inmiddels gedateerd overkomt. Het pand is voor het laatst in 1998 gerenoveerd. Sindsdien is de accommodatie redelijk (buiten) tot goed (binnen) onderhouden, maar van een eigentijdse accommodatie is geen sprake. Vooral interieur, aankleding en stoffering zijn niet van deze tijd. Op het gebied van duurzaamheid is ook het nodige te verbeteren. Daarbij geldt dat, als die verbeteringen zijn gerealiseerd, er sprake is van een duurzame accommodatie.

Een goed bereikbare accommodatie

De Brandpunt kent een centrale ligging, is goed bereikbaar (ook met OV) en er zijn ruime parkeermogelijkheden in de directe omgeving.

2.4. Het gebruik

Het huidige gebruik, althans het maatschappelijke gebruik, is relatief beperkt. Er zijn op dit moment drie vaste gebruikersgroepen (bij toevoeging Koraalgroep vier) en een aantal incidentele gebruikersgroepen. Dit huidige gebruik is volstrekt onvoldoende om te kunnen spreken van een acceptabele bezettingsgraad.

Het is dus nodig dat het gebruik van De Brandpoort de komende jaren gaat toenemen. Dat stelt eisen aan de toekomstige wijze van beheer en exploitatie, waarbij ook geldt dat er twee verschillende richtingen zijn voor het verbeteren van de bezetting, die elkaar min of meer uitsluiten en elk een specifieke wijze van beheer en exploitatie vergen. Die richtingen zijn:

- Voorliggende voorziening, versterking maatschappelijke functie: In paragraaf 2.2 is beschreven dat de maatschappelijke opgave in Nieuwenhagen groot is. De Brandpoort kan worden ingezet als voorziening voor het huisvesten van activiteiten in het kader van die maatschappelijke opgave. In dat geval wordt De Brandpoort veel meer dan nu ingezet voor activiteiten voor kwetsbare senioren, inactieven, inwoners met een afstand tot de arbeidsmarkt. Ook huisvesting van verenigingen die nu in het Streeperkuis zijn gehuisvest, pas hierbij. Om deze richting waar te maken is actief programmabeheer nodig om nieuwe maatschappelijke activiteiten te ontwikkelen en te huisvesten.
- Commerciële activiteiten: De andere richting is dat de huidige bezetting als een gegeven wordt geaccepteerd en dat de leegstand wordt opgevuld met commerciële activiteiten (feesten, partijen, trainingen en cursussen). De Brandpoort is in principe geschikt voor dergelijke activiteiten. Overigens past de huisvesting van verenigingen, die nu in het Streeperkuis zijn gehuisvest, ook bij deze richting. Voor deze richting is actief ondernemerschap noodzakelijk.

2.5. De exploitatie

Er is zeer weinig bekend over de exploitatieresultaten van De Brandpoort. Wel is duidelijk dat overnamekandidaten 'niet in de rij' hebben gestaan vanaf het moment dat het pand in de verkoop is gezet.

2.6. Conclusies

1. De maatschappelijke opgave in de buurten rondom De Brandpoort is een stevige. Vergrijzing, multi-problematiek en dalende deelname aan het verenigingsleven zijn de meest in het oog springende opgaves.
2. De Brandpoort vervulde tot dusver een bescheiden rol voor het huisvesten van maatschappelijke activiteiten die passen binnen de maatschappelijke opgave. De accommodatie telt op dit moment drie vaste maatschappelijke gebruikersgroepen en nog enkele incidentele gebruikersgroepen.

3. De Brandpoort is – qua gebouw – in principe goed geschikt om een grotere maatschappelijke functie te vervullen dan in het verleden het geval was. De Brandpoort beschikt over meerdere zalen met verschillende oppervlakten, is goed bereikbaar en redelijk tot goed onderhouden. Er zijn kortom ruime mogelijkheden om meer maatschappelijke activiteiten te gaan huisvesten.
4. Het is echter ook mogelijk om De Brandpoort meer in te zetten voor (semi)-commerciële activiteiten. In dat geval blijft de bestaande maatschappelijke functie gehandhaafd en wordt de leegstand opgevuld met commerciële activiteiten.
5. Deze beide richtingen (hetzij meer maatschappelijke activiteiten, hetzij meer commerciële activiteiten), vereisen een volledig andere opzet van beheer en exploitatie en sluiten elkaar grotendeels uit. De gemeente zal een fundamentele keuze moeten maken voor de richting waarop De Brandpoort zich gaat ontwikkelen.
6. Om de gemeente te ondersteunen bij het maken van deze keuze, zijn de beide richtingen uitgewerkt in termen van functie, bezetting, beheervorm en te verwachten exploitatieresultaten. De resultaten daarvan treft u in het volgende hoofdstuk aan.

3. Varianten voor beheer en exploitatie

3.1. Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn enkele kenmerken van De Brandpoort en de buurten rondom de accommodatie beschreven. Dat hoofdstuk is geëindigd met enkele conclusies en twee hoofdrichtingen voor de toekomstige ontwikkeling van De Brandpoort. In dit hoofdstuk worden die twee hoofdrichtingen verder uitgewerkt en vergelijkend beoordeeld. Het hoofdstuk eindigt met een advies over de voorkeursrichting.

3.2. Brandpoort als maatschappelijke basisvoorziening

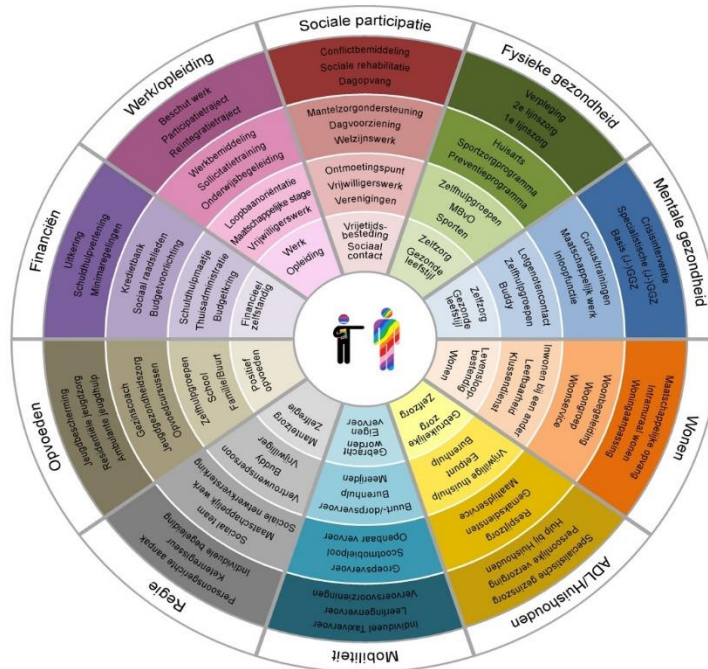
De kern

In het vorige hoofdstuk is beschreven dat de maatschappelijke opgave in Nieuwenhagen groot is en dat De Brandpoort op dit moment slechts een bescheiden functie vervult in het huisvesten van maatschappelijke activiteiten. In deze variant wordt vol ingezet op het versterken van de maatschappelijke functie van De Brandpoort. Ingezet wordt op een forse toename van het maatschappelijke gebruik voor:

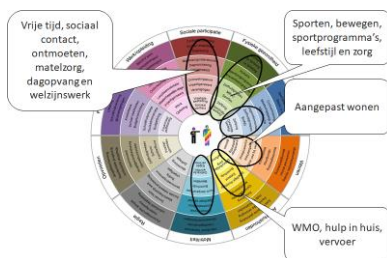
- Ontmoeten/vitaliteit, arrangementen voor senioren: In deze variant worden – veel meer dan nu het geval – activiteiten aangeboden voor senioren. Die activiteiten vormen een combinatie van bewegen, ontmoeten, welzijn en zorg en hebben tot doel om deze groep inwoners zinvolle dagbesteding te bieden, sociale contacten te bevorderen, vereenzaming te voorkomen en om de vitaliteit/gezondheid te bevorderen. Dit alles met een belangrijke preventieve insteek om het beroep op professionele zorg- en hulpverlening zo lang mogelijk uit te stellen.
- Activeren en participeren: Een grote groep (jong) volwassen inwoners van Nieuwenhagen participeert onvoldoende in de samenleving en weet de weg naar opleiding, werk, sociale contacten, en dergelijke nog moeilijk te vinden. Ook voor deze groep inwoners kan De Brandpoort een functie gaan vervullen. Een stevige functie voor jeugd en jongeren (JENS) past ook binnen deze opgave.
- Faciliteren van verenigingen: De Brandpoort huisvest op dit moment een aantal verenigingen. De accommodatie Streeperkruis huisvest ook verenigingen en zal binnenkort een andere functie krijgen (appartementen). Die verenigingen kunnen worden ondergebracht in De Brandpoort. Daarnaast huisvest de gemeente dansactiviteiten in een andere accommodatie (SLIDE). Ook die activiteiten kunnen worden ondergebracht in De Brandpoort.

In de volgende figuren wordt schematisch weergegeven welke functies De Brandpoort kan gaan vervullen binnen het Sociaal Domein.

Waaier Sociaal Domein © SoFI-e Verbindt



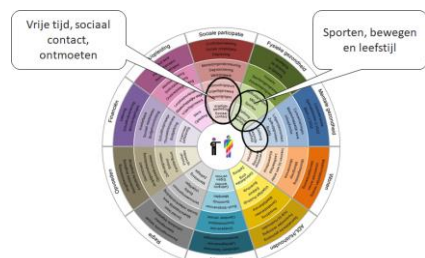
Ontmoeting/vitaliteit



Activeren/participeren



Faciliteren verenigingen



De beheer- en exploitatieopzet

De basisinsteek

Om deze maatschappelijke opgave tot een succes te kunnen maken is een specifieke beheer- en exploitatieopzet nodig. In deze variant wordt immers volledig ingezet in het benutten van de kansen die De Brandpoort biedt voor een sociale impuls in Nieuwenhagen. Die kansen kunnen alleen worden benut als maatschappelijke instellingen, verenigingen en gemeente de handen ineen slaan in een samenwerkingsverband dat 'handen en voeten' gaat geven aan de sociale opgave in Nieuwenhagen. Het samenwerkingsverband bestaat uit verenigingen en maatschappelijke

instellingen die de domeinen bewegen, cultuur, welzijn, werk en zorg beslaan. Dat zijn de partners van Met Elkaar Landgraaf/Landgraaf Verbindt.

Eigenaarbeheer

In deze variant ligt het voor de hand dat de gemeente verantwoordelijk is voor het eigenaarbeheer. De gemeente is eigenaar van de accommodatie en draagt zorg voor het grote, planmatige onderhoud, voor het eigenaardeel van verzekeringen, belastingen en heffingen en voor het contractbeheer. De gemeente verhuurt de accommodatie aan de partij die verantwoordelijk is voor het gebruikerbeheer.

Gebruikerbeheer

Het gebruikerbeheer betreft de beheertaken die voortvloeien uit het dagelijkse gebruik van de accommodatie. Het gaat dan om openen en sluiten, schoonmaak, klein onderhoud, het houden van toezicht, de verhuur/exploitatie van de zalen, de exploitatie van het buffet, et cetera.

In de variant 'Brandpoort als maatschappelijke basisvoorziening' stellen wij voor dat dit gebruikerbeheer wordt neergelegd bij een professionele instelling die deze taken uitvoert, met behulp van eigen medewerkers, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en cliënten van zorginstellingen. Het is goed denkbaar dat deze instelling daarbij wordt ondersteund door vrijwilligers, maar het volledig beheren door vrijwilligers is in deze variant niet mogelijk. De accommodatie is daarvoor eenvoudigweg te groot en – indien de opzet slaagt – te druk bezocht. De gedachte is dat het beheer 'achter de schermen' goed en professioneel wordt geregeld, zodat eenieder de handen vrij heeft voor de belangrijkste uitdaging, te weten meer gebruikers en een sterkere maatschappelijke functie.

Binnen Landgraaf bestaan meerdere realistische mogelijkheden voor het neerleggen van het gebruikerbeheer bij een professionele instelling. Zo beschikt Landgraaf over een organisatie (B.V.) die het zwembad beheert en exploiteert. Het is goed denkbaar dat deze organisatie ook andere (binnensport)accommodaties gaat beheren. Het is echter ook mogelijk om een facilitaire aanbieder deze taken toe te vertrouwen (nu het geval bij Park Ter Waerden). Wij hebben een voorkeur voor de B.V. die het zwembad beheert.

Programmabeheer

Het Programmabeheer betreft de inhoudelijke samenwerking tussen de gebruikers, het ontwikkelen en uitvoeren van activiteiten binnen het sociaal domein voor senioren, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt/samenleving, et cetera. Dit is in wezen de belangrijkste beheeractiviteit in deze variant. Immers, de variant beoogt om de maatschappelijke functie van De Brandpoort te versterken. Dat zal niet vanzelf gebeuren en vereist inzet van velen (maatschappelijke partners, gemeente en verenigingen).

Het Programmabeheer zal een verantwoordelijkheid zijn (in de huidige situatie al het geval) van Met Elkaar Landgraaf/Landgraaf Verbindt, in afstemming met de verenigingen.

Gevolgen

De beschreven wijze van beheer en exploitatie heeft een aantal gevolgen. Dat zijn:

- Niet of nauwelijks commerciële activiteiten: Het is nauwelijks mogelijk om in deze variant feesten en partijen te huisvesten in De Brandpoort. Met de beschreven opzet van beheer is dat juridisch lastig (Alcoholwet, voorheen Drank- en Horecawet) en ook praktisch niet mogelijk (de kennis en ervaring ontbreekt). Verenigingsfeesten, carnaval, jubilea, wijkfeesten, en dergelijke kunnen overigens wel zonder beperkingen gehuisvest worden in de accommodatie.
- Financiële bijdrage noodzakelijk: Het is ondenkbaar dat De Brandpoort, in deze variant, zonder financiële bijdrage van de gemeente kan functioneren. De Brandpoort huisvest uitsluitend maatschappelijke activiteiten, gericht op preventie in het sociale domein. Mogelijke inkomsten (zaalhuur, horeca) zullen volstrekt onvoldoende zijn om de exploitatiekosten te kunnen dragen.

De beschreven wijze van beheer en exploitatie is overigens niet nieuw in Nederland. Er zijn vele plekken waar gemeenschapsaccommodaties op een dergelijke manier worden beheerd en geëxploiteerd. Twee regionale voorbeelden zijn 't Westhoes en Sjevemethoes in Kerkrade.

Exploitatieresultaten

Voor deze variant hebben wij een begroting gemaakt van te verwachten inkomsten en kosten. In de volgende tabel treft u deze begroting aan. Uit de tabel blijkt dat het exploitatietekort circa € 157.000,-- zal bedragen. Dat bedrag is overigens inclusief de huur die de beherende instelling zal moeten afdragen aan de gemeente (circa € 80.000,--). Deze huur is als volgt gecijferd:

- Kapitaallasten als gevolg van aanschaf De Brandpoort (aanschafprijs, 2,5% rente, 40 jaar afschrijven, annuïteit).
- Kosten voor eigenaarsonderhoud (raming € 25,-- per m² BVO per jaar).
- Eigenaarsdeel verzekeringen, belastingen en heffingen.

Exploitatieraming Variant Maatschappelijke Basisvoorziening (x € 1.000,--).

	Maatschappelijke basisvoorziening
Omzet	
Zaalhuur	€ 52
Horeca	€ 61
Totaal	€ 113
Directe exploitatiekosten	
Inkoopkosten	€ 23
Personeelskosten	€ 85
Overig	€ 21
Subtotaal	€ 129
Indirecte exploitatiekosten	
Administratie en algemeen	€ 12
Energie	€ 34
Onderhoud	€ 6
Subtotaal	€ 52
Resultaat voor vaste lasten	€ -68
Vaste lasten	
Verzekeringen/belastingen	€ 10
Huur	€ 80
Kapitaallasten	€ -
Subtotaal	€ 90
RESULTAAT	€ -157

3.3. De Brandpoort als zalencomplex

De kern

In deze variant wordt De Brandpoort ingezet als een gemeenschapshuis zoals we dat al jaren kennen in Nederland en Zuid-Limburg. De Brandpoort is een accommodatie die huisvesting biedt aan verenigingen en enkele andere maatschappelijke activiteiten. Dat zijn de verenigingen die nu al in De Brandpoort zijn gehuisvest, de verenigingen die op dit moment gebruik maken van het Streeperkruis en ook activiteiten voor bewegen en dansen.

De leegstand, die aanzienlijk is, wordt opgevuld met tal van (semi)-commerciële activiteiten. Gedacht moet worden aan cursussen, feesten en partijen van particulieren en bedrijven, koffietafels,

et cetera. De Brandpoort is goed geschikt voor het huisvesten van dergelijke activiteiten. In wezen wordt in deze variant voortgeborduurd op de situatie zoals die was van voor de koop van de accommodatie door de gemeente.

Binnen deze variant is het noodzakelijk om een beheervorm te kiezen die een deels commerciële exploitatie mogelijk maakt. Dat kan alleen als een ondernemer/onderneming de accommodatie exploiteert met een volledige vergunning.

Beheervorm

Eigenaarbeheer

Ook in deze variant ligt het voor de hand dat de gemeente verantwoordelijk is voor het eigenaarbeheer. De gemeente is eigenaar van de accommodatie en draagt zorg voor het grote, planmatige onderhoud, voor het eigenaardeel van verzekeringen, belastingen en heffingen en voor het contractbeheer. De gemeente verhuurt de accommodatie aan de partij die verantwoordelijk is voor het gebruikerbeheer.

Gebruikerbeheer

Het gebruikerbeheer is in deze variant anders dan in de vorige. In deze variant zal de dagelijkse gang van zaken een verantwoordelijkheid zijn van een exploitant die voor eigen rekening en risico exploiteert. Dat is nodig om ook (semi)-commerciële activiteiten te kunnen huisvesten in de accommodatie.

Deze exploitant huurt de accommodatie van de gemeente. Daar zijn nog twee variaties op dit thema mogelijk, die beiden niet erg realistisch zijn, te weten:

- Stichting: Het is in theorie mogelijk om een stichting in het leven te roepen, die eindverantwoordelijk wordt voor De Brandpoort. Deze stichting huurt de accommodatie van de gemeente en verhuurt onder aan de exploitant die daadwerkelijk exploiteert. De functie van deze stichting is vooral het bewaken van de maatschappelijke functie. Dit is in onze ogen een theoretische mogelijkheid omdat het (vrijwel) onmogelijk zal zijn om bestuursleden voor deze stichting te vinden.
- Brouwerij: Een tweede mogelijkheid is om de accommodatie aan een brouwerij te verhuren, die vervolgens onderverhuurt aan de exploitant. Ook deze subvariant is niet erg realistisch. Brouwerijen proberen hun posities op het gebied van vastgoed juist af te bouwen (behalve op de meest strategische locaties).

Kortom, de gemeente Landgraaf moet voor deze variant op zoek naar een nieuwe exploitant voor De Brandpoort. Daarbij gelden nog de volgende omstandigheden:

- De gemeente zal de exploitant minimaal een kostendekkende huur in rekening moeten brengen (€ 80.000). Alhoewel in deze variant de omzet veel hoger zal liggen dan in de eerste variant, is het niet haalbaar om een acceptabel ondernemersinkomen te verwerven in De Brandpoort. De gemeente zal op één of andere wijze (bijvoorbeeld een beheervergoeding) financieel moeten bijdragen. Dat is niet nieuw voor de gemeente, in An d'r Put is deze constructie ook toegepast.
- Het zal niet eenvoudig zijn om een exploitant voor De Brandpoort te vinden. Het aantal horecabedrijven met zaalruimte is de afgelopen decennia fors afgenomen, omdat dergelijke bedrijven steeds lastiger te exploiteren zijn.

Programmabeheer

Het Programmabeheer is in deze variant geen belangrijke beheertaak. De Brandpoort biedt slechts huisvesting aan verenigingen en activiteiten die door anderen georganiseerd zijn. De Brandpoort initieert geen eigen activiteiten en arrangementen binnen het sociale domein. De Brandpoort heeft wel eigen commerciële activiteiten en arrangementen, die de verantwoordelijkheid zijn van de exploitant.

Gevolgen

De beschreven wijze van beheer en exploitatie heeft een aantal gevolgen. Dat zijn:

- Geen activiteiten binnen het sociaal domein: Binnen deze variant is het niet of nauwelijks mogelijk om de maatschappelijke functie van De Brandpoort fors te laten toenemen. Dat is eenvoudigweg niet passend bij de manier van beheren en exploiteren en ook onvoldoende financieel aantrekkelijk voor de exploitant. Arrangementen voor senioren, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en samenleving komen maar beperkt aan bod.
- Financiële bijdrage noodzakelijk: Ook in deze variant is een financiële bijdrage noodzakelijk. Deze bijdrage is echter aanmerkelijk lager dan in de vorige variant (ongeveer € 100.000 lager).

Exploitatieresultaten

Ook voor deze variant hebben wij een begroting gemaakt van te verwachten inkomsten en kosten. In de volgende tabel treft u deze begroting aan. Uit de tabel blijkt dat het exploitatietekort circa € 60.000,- zal bedragen. Dat bedrag is overigens inclusief de huur die de beherende instelling zal moeten afdragen aan de gemeente (circa € 80.000,-) en inclusief een acceptabel ondernemersinkomen.

Exploitatieraming Variant Zalencentrum (x € 1.000,--).

	Zalencentrum
Omzet	
Zaalhuur	€ 38
Horeca	€ 426
Totaal	€ 464
Directe exploitatiekosten	
Inkoopkosten	€ 140
Personeelskosten	€ 139
Ondernemersinkomen	€ 77
Overig	€ 12
Subtotaal	€ 368
Indirecte exploitatiekosten	
Administratie en algemeen	€ 14
Energie	€ 44
Onderhoud	€ 8
Subtotaal	€ 66
Resultaat voor vaste lasten	€ 30
Vaste lasten	
Verzekeringen/belastingen	€ 10
Huur	€ 80
Kapitaallasten	€ -
Subtotaal	€ 90
RESULTAAT	€ -60

3.4. Vergelijkende beoordeling

De twee varianten zijn door ons vergelijkend beoordeeld. Die beoordeling heeft zich toegespitst op:

- Maatschappelijke functie: Daar is gelet op:
 - De omvang van de maatschappelijke functie (hoe groot zal het aantal maatschappelijke gebruikers/bezoekers zijn?).
 - De passendheid van de activiteiten bij de maatschappelijke opgave in Nieuwenhagen.
 - De toekomstbestendigheid (zal de maatschappelijke functie over 10 tot 15 jaar groter, kleiner of gelijk zijn?).

- Beheer, exploitatie en financiën: Daar is gelet op:
 - De zeggenschap van de gemeente op het gebied van openstelling, rooster en tarieven.
 - De toekomstbestendigheid van de beheer- en exploitatieopzet (hoe groot is de kans op continuïteit?)
 - De bredere toepasbaarheid (is de beheer- en exploitatieopzet ook toepasbaar voor andere gemeenschapsaccommodaties in Landgraaf?).
 - Financiële bijdrage gemeente (hoe hoog is de financiële bijdrage van de gemeente?).

Vergelijkende beoordeling varianten

	Maatschappelijke Basisvoorziening	Zalencentrum
Maatschappelijke functie		
Omvang maatschappelijke functie	++	+/-
Passendheid bij maatschappelijke opgave	++	+/-
Toekomstbestendigheid	+	+/-
Beheer, exploitatie en financiën		
Gemeentelijke zeggenschap	+	+/-
Toekomstbestendigheid	+	+/-
Bredere toepasbaarheid	+	-
Omvang financiële bijdrage	€ 157.000	€ 60.000,--

Uit de beoordeling blijkt dat de variant Zalencentrum één belangrijk pluspunt heeft, te weten de financiën. Deze variant vereist een relatief lage financiële bijdrage van de gemeente, een bijdrage die wellicht nog lager kan zijn bij een succesvolle exploitatie. Voor alle overige punten scoort de variant minder.

De variant Maatschappelijke Basisvoorziening scoort op de meeste punten beter, maar is duurder. Dit is ook de hoofdvraag die voorligt; wil de gemeente investeren in preventie om op die manier de stijging van de uitgaven binnen het sociaal domein te beperken, of niet? Daarbij geldt dat de beheerconstructie in deze variant ook kan worden toegepast op Strijthagen en An de Koel.

Bijlagen

