

## **Commissie burgerzaken 25 november 2008**

### **Agendapunt 10**

#### **Standpuntbepaling ten aanzien van het rapport van bureau Erendo BV betreffende het toekomstperspectief gemeenschapshuis 'de Paort'.**

---

##### **Inleiding**

Op verzoek van de gemeenteraad is onderzoek gedaan naar het toekomstperspectief van gemeenschapshuis de Paort. Uitgangspunt is behoud van deze essentiële voorziening voor de korte en lange termijn. Het waarborgen van continuïteit, een gezonde financiële basis, het veilig stellen van de belangen van de huidige gebruikers en het verhogen van de gebruikintensiteit zijn belangrijke factoren die naar onze mening goed verwoord zijn in het rapport, zoals dit in opdracht van de gemeente door Erendo BV is opgesteld.

##### **Doel**

Het doel is de continuïteit in de exploitatie van het gemeenschapshuis voor de korte en langere termijn veilig te stellen.

##### **Overwegingen**

In het advies van Erendo BV wordt geadviseerd om per 1 januari 2009 al een contract af te sluiten met een (horeca)ondernemer die tevens de opdracht zou moeten krijgen om het beheer van het gemeenschapshuis uit te voeren. De beheersstichting houdt dan op te bestaan. Het huidige beheerderechtpaar zou dan het recht van eerste aanbidding krijgen gebaseerd op een commerciële exploitatieraming.

De geadviseerde datum van 1 januari 2009 achten wij niet haalbaar om twee belangrijke redenen.

Ten eerste vindt er in opdracht van het stichtingsbestuur en gemeente een externe begeleiding plaats op de huidige wijze van exploitatie en dan concreet op het uitvoeren van het werkgeverschap door de stichting. Dit begeleidingstraject loopt vanaf november 2008 gedurende een half jaar en zal helderheid dienen te verschaffen over de wijze van exploitatie (bedrijfsvoering en alles wat daar mee samenhangt, rechten en plichten en de status van het huidige arbeidscontract) en het realiseren van verbeteringen hierin.

Ten tweede speelt er een nieuwe ontwikkeling rondom de kasteeltuinen/ruïne. In de concepten en planvorming rondom het kasteel is een combinatie gelegd met andere gebouwen zoals het gemeenschapshuis en het gemeentehuis. De functie die het gemeenschapshuis in genoemde ontwikkeling kan spelen vraagt een pas op de plaats voor wat betreft het privatiseringsvraagstuk. Met andere woorden: het is strategisch van belang ruimte te houden om het gemeenschapshuis te betrekken in de nieuwe ontwikkelingen enerzijds vanwege de haalbaarheid van plannen en anderzijds vanwege de kansen om qua accommodatie een opwaardering te realiseren.

Kortom: wij zijn van mening dat verdere stappen in de wijziging van de exploitatie eerst dan gezet moeten worden op het moment dat duidelijkheid bestaat over de plannen rondom de kasteeltuinen/ruïne en nadat het externe begeleidingstraject rondom het werkgeverschap van de Stichting is afgerond.



**Raadsbesluit nr. 2008/12/.....**

De raad van de gemeente Kessel,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 november 2008;

Gelet op het door Erendo BV uitgevoerde onderzoek naar het toekomstperspectief van gemeenschapshuis de Paort te Kessel van september 2008;

**b e s l u i t:**

1. in te stemmen met de conclusies uit het rapport “toekomstperspectief gemeenschapshuis de Paort” ten aanzien van de uitgangspunten van beheer, beheerstructuur en financiële randvoorwaarden;
2. in te stemmen met het advies om een contract af te sluiten op een nader te bepalen tijdstip met een (horeca)ondernemer die tevens de opdracht krijgt het beheer van het gemeenschapshuis uit te voeren. De beheersstichting houdt dan op te bestaan. Voor de lange termijn wordt de exploitatie van het gemeenschapshuis geprivatiseerd

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad der gemeente Kessel op 15 december 2008

De raad voornoemd,

De griffier,

A.J.E.M. Houwen

De voorzitter,

mr. A.H.J.M. Swachten

# ***Rapport Erendo***

## Inhoudsopgave

Inleiding	3	
	<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
Hoofdstuk 1	<b>Schets van de situatie</b>	<b>6</b>
1.1	Algemeen	
1.2	Interviews	
1.3	Overeenkomsten en contracten	
1.4	'De Paort'	
1.5	'De Boemel'	
1.6	Financiële positie	
1.7	Conclusies	
Hoofdstuk 2	<b>Visie ontwikkeling</b>	<b>15</b>
2.1	Functie gemeenschapshuis	
2.2	Functiescheiding	
2.3	Uitgangspunten toekomstig beheer	
2.4	Uitgangspunten beheerstructuur	
2.5	Uitgangspunten financiële randvoorwaarden	
2.6	Organisatievormen	
2.7	Privatisering	
2.8	Herindeling	
2.9	Conclusies	
Hoofdstuk 3	<b>Het advies</b>	<b>22</b>
3.1	Algemeen	
3.2	Korte termijn	
3.3	Lange termijn	
Bijlagen	1. De statuten van de stichting	
	2. Bezettingsoverzicht	

## Inleiding

Hierbij wordt u het advies 'Toekomstperspectief gemeenschapshuis 'de Paort' in de gemeente Kessel' aangeboden.

**De Raad van de gemeente Kessel heeft 17 december 2007 het besluit genomen, mede op grond van de gegeven argumenten en adviezen in de vergadering van de commissie Burgerzaken van 27 november 2007, opdracht te verstrekken een advies te laten opstellen waarin het toekomstperspectief van gemeenschapshuis 'de Paort' uitgewerkt wordt. 9 April 2008 werd aan Erendo Catsop BV opdracht verstrekt.**

Uitgangspunt is dat niet commerciële voorzieningen, zoals het gemeenschapshuis op de Markt, in stand gehouden moeten worden. Gemeenschapshuizen vormen immers een belangrijke schakel in het kunnen realiseren en het ten uitvoer brengen van het beleid met betrekking tot leefbaarheid in de kernen. Gemeenschapshuizen kunnen gezien worden als het sociale en culturele hart van een lokale gemeenschap.

Het advies wordt verstrekt aan de opdrachtgever; het is echter ook nadrukkelijk gericht aan het bestuur en de beheerders van het gemeenschapshuis.

Gelet op de huidige situatie in de relatie tussen gemeente en bestuur, bestuur en beheerders, is ervoor gekozen advies uit te brengen over de beheerstructuur die voor de toekomst en op zo'n kortst mogelijke termijn gewenst is. In dit rapport treft u daarom het resultaat aan van de afweging die gemaakt is het huidige advies aan de raad voor te leggen waarmee tevens een richting voor de toekomst is aangegeven.

Voor uitvoering van deze opdracht is allereerst een inventarisatie uitgevoerd op relevante onderdelen. De inventarisatie heeft inzicht gegeven in de inhoud van bestaande overeenkomsten en meningsvorming van direct en indirect betrokkenen. De mogelijke risico's worden benoemd en nadrukkelijk wordt ingegaan op functiescheiding. Op basis van de inventarisatie wordt een aantal conclusies getrokken. Vervolgens is gekeken naar de functie van gemeenschapshuizen en mogelijke beheerstructuren. Op basis van een afweging van voor- en nadelen van de verschillende beheersvormen wordt, rekening houdend met de bestaande situatie, een advies gegeven voor de toekomstige beheerstructuur.

Bij de totstandkoming van dit rapport is er overleg geweest met direct betrokkenen. De belangrijkste partijen hierin zijn natuurlijk het (interim)bestuur van het gemeenschapshuis, het beheerderechtpaar en de vertegenwoordigers van de gemeente. Hun coöperatieve instelling en gegeven adviezen worden bijzonder gewaardeerd. Hieruit is duidelijk gebleken dat, ondanks de gespannen werkverhouding, allen hun verantwoordelijkheid serieus nemen. Een basis om voor de gemeenschap van Kessel te komen tot een goede oplossing.

Ter bevordering van de leesbaarheid treft u allereerst een samenvatting van het advies aan. Vervolgens wordt in afzonderlijke hoofdstukken ingegaan op de uitwerking van de opdracht.

## Samenvatting

Gemeenschapshuis 'de Paort' vormt een brede maatschappelijke voorziening in de kern Kessel. Haar functie voor het kunnen uitvoeren van sociaal culturele activiteiten moet voor de toekomst behouden blijven. Uitgangspunt is dat de exploitatie van dien aard is dat dit naar tevredenheid van de gebruikers verloopt binnen de eisen van interne en externe regelgeving en financieel verantwoord.

In het verleden zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en beheerstichting, tussen stichting en beheerders/horeca-exploitant waarvan herziening noodzakelijk is. Hierbij moet een duidelijke functiescheiding doorgevoerd worden.

De overeenkomsten tussen gemeente en stichting vastgelegd in 1980 en 1982 waren voor die tijd voldoende functioneel. Voor nu en de toekomst moeten deze herzien worden. Met name wordt hierbij gedacht aan het afsluiten van een huurovereenkomst, meer bevoegdheden voor de uitvoerende partij en minder financieel risico voor de gemeente.

Bij handhaving van de huidige beheerstructuur zouden de arbeidsvoorwaarden van de beheerders duidelijker vastgelegd moeten worden. Daar waar de beheerders in loondienst van de stichting tevens zelfstandig horeca-exploitant zijn van een gedeelte van het gebouw, moet een scheiding aangebracht worden.

'De Paort' heeft een bezetting van 40% in de zaal. De andere drie beschikbare ruimten halen deze bezetting niet. Geconcludeerd kan worden dat er een groei te realiseren is in de bezetting en daarmee in de profijtelijkheid van 'de Paort' onder voorwaarde dat geprivatiseerd wordt. De financiële resultaten van de afgelopen jaren laten een consistent beeld zien. De cijfers hebben voor de toekomst een beperkte functie omdat op basis van deze gegevens geen omzet te ramen is. Wanneer de beheerstructuur aangepast wordt, is een commerciële exploitatieraming van belang.

Het is goed te kunnen concluderen dat vertegenwoordigers van de gemeente, de leden van het bestuur en de beheerders de problematiek gezamenlijk onderkennen en aangereikte oplossingsrichtingen onderschrijven.

Het is de gemeente die de welzijnsaccommodatie beschikbaar stelt. Hierin heeft de gemeente een voorwaardenscheppende rol door het beschikbaar stellen van de benodigde faciliteiten. Het is het particulier initiatief dat vervolgens op basis van een door de gemeente geformuleerde opdracht voor uitvoering zorg draagt.

Om de overheidsbijdrage aan de exploitatie van het gemeenschapshuis op verantwoord niveau te houden moeten, naast het gegeven dat het verenigingsleven van Kessel gebruik kan maken van het gemeenschapshuis, de ruimten ook commercieel geëxploiteerd kunnen worden.

Het is zaak dat personen of organisaties niet in een situatie gebracht worden dat belangenverstremgeling zich kan voordoen. Functiescheiding moet op alle niveaus toegepast worden.

Uitgangspunten van beheer, van de beheerstructuur en financiële randvoorwaarden zijn in het rapport opgenomen. Een samenvatting hiervan is opgenomen in paragraaf 2.9.

Bij een vergelijking van de verschillende voor- en nadelen die er zijn bij de te onderscheiden organisatievormen, tekent zich duidelijk een voorkeur voor privatisering af. Onder privatisering wordt hier verstaan het overdragen van gemeentelijke taken aan het particulier initiatief omdat deze taken niet meer tot de kerntaak van de gemeente behoren. Met andere woorden: beheer door een externe zelfstandige (horeca) ondernemer.

De herindeling die per 1 januari 2010 doorgevoerd wordt en het gegeven dat daarna een nieuwe bestemming voor het gemeentehuis gevonden moet worden, maakt dat een keuze voor de korte termijn gemaakt moet worden zonder de mogelijkheden voor de toekomst te belemmeren.

### Het advies.

**De raad wordt voorgesteld de in dit rapport opgenomen conclusies te onderschrijven.**

**Geadviseerd wordt om per 1 januari 2009 een contract af te sluiten met een horecaondernemer die tevens de opdracht krijgt het beheer van het gemeenschapshuis uit te voeren. De beheerstichting houdt dan op te**

**bestaan. Bij het opstellen van de overeenkomst worden de in dit rapport opgenomen uitgangspunten gehanteerd.**

**Het huidige beheerderechtpaar wordt de mogelijkheid geboden als eerste een aanbidding te doen. Een commerciële exploitatieraming wordt als uitgangspunt genomen voor de onderhandeling. Hierbij wordt uitgegaan van een contractperiode van 4 jaar.**

**Voor de langere termijn geldt ook het advies om de exploitatie van het gemeenschapshuis te privatiseren. Daarnaast biedt deze keuze voldoende ruimte om het advies dat de gemeente medio september krijgt, met betrekking tot de mogelijkheden die het huidige gemeentehuis biedt in relatie met het initiatief om de kasteelruïne te herbouwen, niet te belemmeren.**



## 1. Schets van de situatie

**In de voorliggende periode heeft zich een aantal ontwikkelingen rondom het gemeenschapshuis voorgedaan die een heroriëntatie op de exploitatiemogelijkheden en beheerstructuur wenselijk maken. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de organisatiestructuur, de formele en informele relatie met de gemeente, het exploitatietekort en het beheer. Een heroriëntatie duidt op het heden waarbij het verleden alleen gebruikt wordt voor relevante informatie. Daarom zal het advies met name toekomstgericht zijn.**

### **1.1 Algemeen**

In de offerteaanvraag van de gemeente wordt op het volgende gewezen: “Het gemeenschapshuis vormt een brede maatschappelijke voorziening in de kern Kessel”. Het is logisch en behoeft geen verder betoog dat in de visieontwikkeling tot uitdrukking komt hoe het gemeenschapshuis voor de sociaal culturele activiteiten in het ‘Kesselse’ behouden kan blijven en voor de toekomst zo mogelijk geoptimaliseerd kan worden. Dit is als vertrekpunt genomen bij de gesprekken die gevoerd zijn.

### **1.2 Interviews**

*Samenvatting van het gesprek met de portefeuillehouder.*

De wethouder wijst op de noodzaak dat er zo snel mogelijk duidelijkheid ontstaat over de toekomstmogelijkheden voor het gemeenschapshuis waarin alle gebruikers het naar hun zin hebben en waarbinnen overeenkomstig regelgeving en gemaakte afspraken gehandeld wordt.

De wethouder onderschrijft het belang van de functie die het gemeenschapshuis heeft. Ook na de fusie in verband met de herindeling moet deze functie, mede in verband met de leefbaarheid van de kernen, voor het Kesselse behouden blijven. Alternatieven voor locaties zijn momenteel niet aanwezig. Bijna het gehele verenigingsleven maakt gebruik van het gemeenschapshuis. Met uitzondering van jeugdactiviteiten die een eigen accommodatie hebben waar ook de fanfare gebruik van maakt. Feitelijk zou de fanfare ook gebruik moeten maken van ‘de Paort’, echter de fanfare kiest hier niet voor.

Het oude bestuur is opgestapt nadat de raad kritische vragen over het functioneren van het bestuur en de beheerder aan de orde had gesteld. Met name vindt de raad dat het bestuur meer de rol van werkgever en toezichthouder moet uitvoeren.

Naar de mening van de raad is dit in het verleden te weinig toegepast.

Dat een raadslid tevens bestuurslid is van het gemeenschapshuis vindt de wethouder in principe niet bezwaarlijk. Hij onderschrijft echter dat dit een rolconflict tot gevolg kan hebben. Ook onderschrijft de wethouder het uitgangspunt dat de gemeente (raad) in principe visie, beleid en functie van het gemeenschapshuis bepaalt. Het tweede uitgangspunt is dat de gemeente (raad) opdrachtgever is aan het particulier initiatief. En als derde uitgangspunt geldt dat het bestuur van het gemeenschapshuis opdrachtnemer is en vervolgens in deze rol werkgever is van de beheerder.

De wethouder wijst op de noodzaak dat de beheerders moeten beschikken over goede communicatieve vaardigheden. Wanneer dit onvoldoende is, belast dit sterk de tevredenheid van de gebruikers. Belangrijk in de communicatie is dat degene aangesproken wordt (juiste persoon of bestuursorgaan) op hetgeen waar hij of zij ook verantwoordelijk voor is.

Het oude bestuur heeft een overeenkomst met de beheerder gesloten waarin deze de mogelijkheid geboden wordt commercieel het terras te exploiteren. Een duidelijke scheiding maken tussen de commerciële activiteiten van het terras en de overige ruimten die hiervoor niet verhuurd zijn, is erg moeilijk tot niet controleerbaar.

In de huur werden de energielasten te laag doorberekend. Inmiddels is een tussenmeter geplaatst. Een onafhankelijk makelaar/taxateur heeft een huurprijs advies gegeven. Echter deze moet herzien worden omdat hierin niet alle gebruik van ruimten en apparatuur in meegenomen was. Mede door klachten van horecaondernemers (oneigenlijke concurrentie) is de energielast bijgesteld. Na onderzoek blijkt dat de energielasten verder bijgesteld moeten worden.

*Samenvatting van het gesprek met het (interim) bestuur.*

Het bestuur onderschrijft het belang van de functie van de opdracht, namelijk dat er zo snel mogelijk duidelijkheid ontstaat over de toekomstmogelijkheden voor het gemeenschapshuis waarin de

gebruikers het naar hun zin kunnen hebben en waarbinnen overeenkomstig regelgeving en gemaakte afspraken gehandeld wordt in een toekomstbestendige organisatiestructuur.

Onderkend wordt het probleem dat kan ontstaan wanneer een lid van het bestuur ook diensten verricht voor de beheerder. Vanuit zijn functie als bestuurslid is hij werkgever van de beheerder. Wanneer hij helpt in het gemeenschapshuis, net zoals zijn partner, is hij werknemer van de beheerder.

Een vergelijkbaar probleem doet zich voor, voor het raadslid dat lid is van het stichtingsbestuur van het gemeenschapshuis. Deze afgevaardigde, die als raadslid formeel opdrachtgever is van het bestuur, is tevens als bestuurslid opdrachtnemer van de gemeente. Het bestuur onderkent dat dit voor het raads – bestuurslid moeilijk kan zijn.

Het raadslid en het bestuur onderschrijven het uitgangspunt dat de gemeente (raad) in principe visie, beleid en functie van het gemeenschapshuis bepaalt; dat de gemeente (raad) opdrachtgever is aan het particulier initiatief en dat het bestuur van het gemeenschapshuis opdrachtnemer is en vervolgens in deze rol werkgever is van de beheerder.

De huidige bestuursleden wijzen erop dat in het verleden gewerkt is (bestuur/beheerder) op basis van wederzijds vertrouwen. Dit is lang goed gegaan, totdat de horecaondernemers in het dorp bezwaar hebben gemaakt tegen de in hun ogen concurrentievervalsende afspraken die het bestuur indertijd met de beheerders gemaakt heeft op het moment dat het terrascafé 'de Boemel' verhuurd werd. Daar waar in het verleden onvoldoende een scheiding werd gemaakt tussen werkgever- en werknemerschap moeten deze rollen nu bijgesteld worden. Vooral nog leidt dit tot verschillende inzichten, meningsverschillen en conflicten tussen beheerders en leden van het bestuur. Het bestuur is unaniem in het standpunt dat de huidige situatie ontoelaatbaar is. Hierbij onderkent men het probleem dat door afspraken die in het verleden gemaakt zijn voor de 'buitenwacht' het idee kan ontstaan dat onvoldoende transparant gehandeld wordt. Feitelijk is er een onvoldoende controleerbare situatie ontstaan. De situatie die ontstaan is, waarbij het beheerderechtpaar het gemeenschapshuis exploiteert in opdracht van het bestuur en daarnaast in hetzelfde gebouw een commerciële horeca accommodatie exploiteert, is ongeacht of hier steeds strikt gescheiden gehandeld wordt, niet aan te bevelen.

Het bestuur wijst er verder op dat ze zelf de gehele financiële administratie uitvoeren waaronder de loonadministratie. Het gebouw is eigendom van de gemeente. Het bestuur huurt van de gemeente, een huurovereenkomst tussen eigenaar en gebruiker is er niet. Het bestuur kan autonoom handelen ten aanzien van het beheer van het gemeenschapshuis binnen de (financiële) kaders zoals deze door de raad in 1980 vastgesteld zijn. De gemeentelijke bijdrage in het exploitatietekort wordt jaarlijks door de raad vastgesteld.

Het beheer wordt uitgevoerd door een echtpaar. Beiden beschikken over het diploma BHV en sociale hygiëne. Ze ontvangen een vast salaris en een provisie over de (netto) omzet (verkoop -/- inkoop). Het bestuur wenst de werkrelatie met de beheerders aan te passen en verlangt van de beheerders dat er altijd iemand aanwezig is bij gebruik van het gemeenschapshuis. Men wenst een controle in te voeren op de gewerkte uren en procedure afspraken zullen gemaakt worden hoe te handelen bij ziek- en herstelmeldingen.

Bij het afsluiten van het huurcontract met de beheerders voor het commercieel exploiteren van 'de Boemel' is afgesproken dat 'de Paort' altijd op de eerste plaats moet blijven staan. Deze afspraak is niet in een overeenkomst vastgelegd. Wel is er een huurovereenkomst afgesloten waar onder andere in opgenomen is dat deze onlosmakelijk verbonden is met de arbeidsovereenkomst.

Voor de commerciële activiteiten wordt niet alleen gebruik gemaakt van het terras maar ook van ruimten in het gemeenschapshuis die hiervoor niet verhuurd worden. In de huur werden de energielasten te laag doorberekend. Inmiddels is een tussenmeter geplaatst. Een onafhankelijk makelaar/taxateur heeft een huurprijs advies gegeven. Deze is echter te laag omdat de beheerder ook andere ruimten en apparatuur gebruikt. Een hertaxatie is nodig. Mede door klachten van horecaondernemers (oneigenlijke concurrentie) is de energielast bijgesteld. Het huidige bestuur stelt zich op het standpunt dat dit verdere aanpassing behoeft.

Kijkend naar de toekomst neemt het bestuur het standpunt in dat er feitelijk maar twee reële opties zijn. Of het geheel wordt geprivatiseerd of er komt een scheiding tussen beheer gemeenschapshuis en exploitatie 'de Boemel'.

Wanneer voor het laatste gekozen wordt, dan heeft het bestuur de voorkeur dat aansturing van beheer gemeenschapshuis vanuit de gemeente gedaan wordt. In principe zou dit wel een stichtingsbestuur kunnen doen, echter gegeven de situatie blijkt hoe moeilijk dit is en dat het daarnaast steeds moeilijker wordt geschikte bestuursleden (vrijwilligers) hiervoor te vinden. Het bestuur ziet duidelijk mogelijkheden in privatisering waarbij verondersteld wordt dat dit uiteindelijk kan leiden tot een lagere bijdrage van de gemeente dus ten dienste van de gemeenschap. Bij een eventuele privatisering moet er door de gemeente op toegezien worden dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de gebruikers. Het bestuur vindt dat bij het realiseren van een toekomstbestendige organisatiestructuur het algemeen belang moet prevaleren boven het personeelsbelang.

*Samenvatting van het gesprek met het beheerderechtpaar.*

Vanaf 2000 zijn de heer en mevrouw Zentjens de beheerders. De samenwerking met het bestuur is altijd op basis van wederzijds vertrouwen geweest. Dit is lang goed gegaan, totdat de horecaondernemers in het dorp bezwaar hebben gemaakt tegen de in hun ogen concurrentievervalsende afspraken die het bestuur indertijd met hen gemaakt heeft op het moment dat 'de Boemel' verhuurd werd. De beheerders vinden dat de gemeente een meer controlerende taak moet uitvoeren. Een beleidsbepalende rol hebben in het bestuur is hiervoor niet nodig.

De beheerders onderkennen dat nu, gegeven de huidige situatie, een andere positie ten opzichte van het bestuur ontstaat. Het is formeel niet aan hun te bepalen hoe de werkrelatie ingevuld wordt. De taken en verantwoordelijkheden tussen bestuur en beheerders zijn niet uitgewerkt. In het verleden was hiertoe ook geen behoefte omdat alles prima verliep. Nú hebben de beheerders hier wel behoefte aan. Feitelijk is de situatie zo dat het bestuur taken uitvoert overeenkomstig de statuten en de beheerders alle overige taken. Naar het oordeel van de beheerders hebben de huidige problemen niets te maken met 'de Paort' en zijn ze feitelijk terug te voeren op 'de Boemel'. Met name waar het de hoogte van de huur betreft.

Vanaf het begin hebben ze prettig gewerkt en is altijd alles goed gegaan. Ook tot volle tevredenheid van de gebruikers, hetgeen jaarlijks tijdens de gebruikersvergadering geverifieerd werd. De enige kritiek die door de gebruikers wel eens genoemd werd, had betrekking op de schoonmaak en het plaats moeten maken bij een grote activiteit.

De beheerders bevestigen de ontvangen informatie van het bestuur dat ze een vast salaris ontvangen en een provisie over de (netto) omzet (verkoop -/- inkoop). Naar hun oordeel komt de hoogte van het salaris niet overeen met het aantal uren dat gewerkt wordt. Ze hebben een berekening gemaakt van het aantal uren dat ze nu werken. Dit is naar hun oordeel beduidend meer dan hetgeen waarvoor ze salaris ontvangen.

De huidige procedure voor het huren (vast of incidenteel) van een ruimte is dat de beheerders beoordelen of dit past in het rooster om vervolgens afspraken te maken en de huur namens de stichting te innen door middel van het versturen van een factuur of het innen per kas. Ze voelen zich als beheerders erg betrokken bij het gemeenschapshuis. Het is met name hun inzet in de afgelopen jaren geweest waardoor het gemeenschapshuis het huidige niveau bereikt heeft.

Wanneer kritiek op het functioneren van 'de Paort' of 'de Boemel' gegeven wordt, vinden zij dat wanneer het 'de Paort' betreft zij door het bestuur hierop aangesproken moeten worden en wanneer het 'de Boemel' betreft zij hier rechtstreeks door derden op aangesproken moeten worden. Alleen feitelijk controleerbare informatie is dan van belang.

Het echtpaar onderkent dat een combinatie in de exploitatie van 'de Paort' en 'de Boemel' tot problemen kan leiden. Het is met name daarom dat de realisatie van 'de Boemel' exact volgens het door de KvK afgegeven stappenplan uitgevoerd is en de horecaondernemers in Kessel tijdens dit traject geïnformeerd zijn. Ook de gemeente was voorstander en reageerde enthousiast op de oprichting van het terras.

Wanneer gewezen wordt op de problemen die kunnen ontstaan wanneer een lid van het bestuur tevens tijdelijk medewerker is van de beheerders, merken zij op hier niet bij stil gestaan te hebben. Ze onderkennen echter dat dit geen verstandige combinatie is.

Tijdens het gesprek blijkt dat de penningmeester van het bestuur tevens de accountant is van het echtpaar waar het de exploitatie van 'de Boemel' betreft. Ook hiervan wordt onderkend dat dit geen verstandige keuze is. Onvoldoende is rekening gehouden met een duidelijke functiescheiding.

Ten aanzien van de exploitatie van 'de Boemel' geeft het echtpaar de volgende informatie. Na versneld vertrek van de crèche uit het gemeenschapshuis had de stichting inkomstendering van de huur. Ter compensatie werd voorgesteld, in goed overleg met het bestuur, de beheerders de mogelijkheid te bieden de ruimte commercieel te laten huren voor exploitatie van een horecagelegenheid. Exploitatie van het terras vanuit het gemeenschapshuis was en is in het kader van paracommercialisme niet mogelijk. Ter realisatie hiervan is het advies van de KvK gevolgd om een aparte rechtspersoon hiervoor te entameren. Een bedrijfsplan is opgesteld en overleg met de bank heeft plaatsgevonden. Ter voorbereiding op het starten van deze bedrijfsactiviteit heeft steeds overleg met het bestuur, de gemeente en horecaondernemers plaatsgevonden. Het bestemmingsplan is gewijzigd en de benodigde vergunningen zijn afgegeven. Het advies van Bureau Eerlijke Mededinging (BEM) is gevolgd. Het vooroverleg met de horecaondernemers is open en eerlijk geweest. Het echtpaar wijst erop dat er steeds juridisch juist gehandeld is. Voor het vaststellen van de huur is met het bestuur afgesproken deze voor de eerste drie seizoenen te koppelen aan de omzet om daarna een vast huurbedrag af te spreken. Inmiddels zijn er gescheiden meters geplaatst zodat ook de energievoorzieningen goed doorberekend kunnen worden. De in de brief van de horecaondernemers opgenomen punten van kritiek kunnen volgens het echtpaar allemaal weerlegd worden.

Bespreking van de presentatie door het bestuur aan de raad over het reilen en zeilen in 'de Paort' heeft uiteindelijk geleid tot het aftreden van het bestuur. Bij de voorbereiding van deze presentatie is de raad betrokken geweest door vooraf alle vragen die men had voor te kunnen leggen. Het echtpaar wijst erop dat wanneer op juridische- of beleidspunten aangetoond kan worden dat de combinatie van beheer 'de Paort' en exploitatie van 'de Boemel' leidt tot de huidige problemen, het bestuur hen kan uitkopen waar het de exploitatie van 'de Boemel' betreft. Zij kiezen dan nadrukkelijk voor 'de Paort'.

Kijkend naar de toekomst stelt het echtpaar zich op het standpunt dat wanneer een combinatie van 'de Paort' en 'de Boemel' niet meer mogelijk blijkt te zijn, ze graag in loondienst willen blijven bij de rechtspersoon die verantwoordelijk is voor de exploitatie van het gemeenschapshuis. Wanneer voor privatisering gekozen wordt, willen zij graag als eerste hiervoor in aanmerking komen. Bij het vinden van oplossingen willen zij alle medewerking verlenen.

### **1.3 Overeenkomsten en contracten**

Om een goed beeld te krijgen van de bestaande situatie is het belangrijk inzicht te hebben in de overeenkomsten en afspraken die partijen met elkaar of met derden in het verleden gemaakt hebben. De ontvangen overeenkomsten en contracten zijn aangeboden zonder beperkende voorwaarden te stellen voor het gebruik hiervan in dit rapport.

### ***Raadsbesluit 1980***

Hier kan volstaan worden met het geven van een samenvatting van het raadsbesluit waarin de voorwaarden opgenomen zijn op welke wijze de gemeente participeert in het exploitatieresultaat.

- De stichting bepaalt het exploitatieresultaat.
- Voor zover redelijk wordt tekort gedekt door de gemeente.
- Positieve resultaten moet de stichting reserveren als egalisatie reserve om toekomstige tekorten te dekken.
- Een raadslid wordt aangewezen als bestuurslid.
- De stichting moet roerende en onroerende goederen verzekeren.
- De stichting behoeft o.a. toestemming van B&W voor;
  - geldeningen
  - vervreemden/verkrijgen onroerend goed
  - voeren van rechtsgedingen
  - verbouwen/uitbreiden onroerend goed
  - uitbreiden vast personeelsbestand
  - wijzigen van de geldende statuten
- Gemeente heeft altijd bevoegdheid tot inzage in *alle* stukken en altijd toegang tot het gebouw.
- De stichting is verplicht;
  - voor 1 juni jaarrekening in te dienen met balans

- voor 1 november begroting voor te leggen
- financiële maatregelen te nemen welke B&W nodig acht
- gebouw te gebruiken overeenkomstig bestemming
- half jaarlijks een financiële tussenrapportage aan het college voor te leggen
- een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten
- te exploiteren overeenkomstig de voorschriften para-commercialisme
- Investerings te doen vanuit een bestemmingsreservefonds welk fonds door B&W gemaximaliseerd kan worden.
- Geschillen tussen de stichting en B&W worden beslist door de raad.
- Voldoet de stichting niet aan de gestelde voorwaarden of handelt niet conform statuten, dan:
  - kan gemeenteraad besluiten dekking exploitatietekort direct te beëindigen
  - terzake gesloten huurovereenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen.

Uit de stukken blijkt niet dat nadat de raad bovengenoemd besluit genomen had daadwerkelijk overgegaan is tot het sluiten van een huurovereenkomst. Zie hiervoor verder het collegebesluit van 1982.

### ***Collegebesluit 1982***

Hier kan volstaan worden met het aangeven van het verschil met het Raadsbesluit van 1980 omdat het genomen besluit hiermee in overeenstemming is met uitzondering van;

- Het toevoegen van een nieuw artikel (2) dat luidt: de stichting betaalt de gemeente een bijdrage in energie en onderhoudskosten, jaarlijks door B&W vast te stellen.
- Het artikel (13) inzake de consequenties van het niet voldoen aan de gestelde voorwaarden wordt gewijzigd in: wanneer de stichting niet voldoet aan de gestelde voorwaarden of overeenkomstig de statuten handelt, kan de gemeenteraad besluiten de dekking van het exploitatietekort met onmiddellijke ingang te beëindigen.

Hieruit blijkt dat ervoor gekozen wordt geen huurovereenkomst af te sluiten, echter het bestuur van het gemeenschapshuis wel een jaarlijks vast te stellen bijdrage te laten betalen voor energie- en onderhoudskosten.

### ***Statuten van de stichting***

De door het bestuur aangereikte statuten, als zijnde de nu nog van toepassing zijnde, zijn van 10 oktober 1980. Het is voor dit advies niet van belang om in te gaan op alle artikelen. De statuten zijn als bijlage opgenomen. Gewezen wordt op enkele aspecten uit het hoofdstuk 'bestuur' en het hoofdstuk 'statutenwijziging en ontbinding'.

De statuten (artikelen 3, 4 en 5) geven bepaalde voorwaarden aan voor het aan- en aftreden van bestuursleden en het verlenen van ongevraagd ontslag. Artikel 5 wijst op de mogelijkheid van beëindiging lidmaatschap, onverminderd het bepaalde in vorige artikelen, door opzegging, overlijden, ondercuratelestelling en ongevraagd ontslag. Op basis van een bestuursbesluit heeft wijziging van inschrijving bij de Kamer van Koophandel van bestuurleden plaatsgevonden.

Het algemeen bestuur van de stichting is het bevoegd orgaan dat onder voorwaarden besluiten kan nemen over statutenwijziging of ontbinding van de stichting. Artikel 16 lid 2 tot en met 5 bepaalt de wijze van besluitvorming. In artikel 16 lid 5 wordt een relatie gelegd met het raadsbesluit van 1980 en het collegebesluit van 1982. Een besluit tot ontbinding van de stichting en tot wijziging van de statuten behoeft de goedkeuring van de gemeenteraad voor zover het betreft de artikelen die handelen over de doelstelling (artikel 2), de bestuurssamenstelling (artikel 3), het rooster van aftreden (artikel 4), het aangaan van leningen (artikel 8), het boekjaar (artikel 14), wijziging van de statuten en ontbinding van de stichting (artikel 16), de terugbetaling van verleende subsidies bij liquidatie (artikel 17) en het besteden van het vermogenssaldo na liquidatie (artikel 17).

Overige besluiten tot wijziging van de statuten hebben goedkeuring nodig van het college van Burgemeester en Wethouders.

### ***Arbeidsovereenkomst beheerders***

Vooralsnog niet beschikbaar.

#### *Bruikleenovereenkomst inventaris met afnamebeding*

De stichting Beheer Gemeenschapshuis De Paort heeft met de brouwerij met ingang van 1 juli 2001 een 10-jarige overeenkomst gesloten voor het gebruik van inventaris ter waarde van € 13.143,50. Bij het nakomen van de in de overeenkomst opgenomen voorwaarden, waaronder de afname van drank bij de brouwerij, is het geleende na afloop van de termijn eigendom van de stichting.

Wanneer de stichting haar activiteiten beëindigt of de exploitatie overdraagt, moet zij zorg dragen dat de opvolgende huurder/gebruiker/exploitant de verbintenis voor de resterende periode schriftelijk overneemt. Niet nakoming betekent een direct opeisbare boete van € 37.500,- onverminderd een vergoeding van de door de brouwerij geleden schade.

In de overeenkomst zijn verder bepalingen opgenomen dat de overeenkomst onmiddellijk eindigt zonder voorafgaande opzegging, onder andere wanneer de stichting het vrije beheer of de vrije beschikking over een of meer van zijn roerende en/of onroerende zaken verliest.

#### *Bruikleenovereenkomst tap/koel apparatuur*

De stichting Beheer Gemeenschapshuis De Paort heeft met de brouwerij in aansluiting op een bruikleenovereenkomst van 18-12-1985 met ingang van 10-04-2001 een overeenkomst gesloten voor onbepaalde tijd en tot wederopzegging voor het gebruik van een tapinstallatie. Opzeggen kan schriftelijk met een termijn van 14 dagen.

De waarde van de installatie is bepaald op € 9.333,50 en gebruik is uitsluitend bestemd voor de door de brouwerij geleverde dranken.

### ***Huurovereenkomst bestuur en beheerders inzake het terras***

De stichting Beheer Gemeenschapshuis De Paort heeft met het huidige beheerderechtpaar in mei 2007 een huurovereenkomst afgesloten voor de bedrijfsruimte, voorheen genoemd het kinderdagverblijf, waarbij ook behoort het buitenterras gelegen aan de Maas.

De huurovereenkomst is aangegaan voor vijf jaar, gedurende de maanden mei tot en met september van elk jaar, van 1 mei 2007 tot 30 september 2012.

De huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de arbeidsovereenkomst die het beheerderechtpaar heeft met de stichting Beheer Gemeenschapshuis De Paort. Bij beëindiging van de arbeidsovereenkomst zal de huurovereenkomst worden beëindigd tegen het einde van de dan geldende huurperiode van het betreffende jaar waarin de arbeidsovereenkomst(en) wordt/worden beëindigd. De huurprijs die betaald wordt voor de maanden dat het terras geopend is, is exclusief gebruik van gas, water, elektriciteit en verwarming. In het contract zijn voorwaarden van indexering opgenomen.

Het is de huurders niet toegestaan het object onder te verhuren. Verder zijn de huurders verplicht het gehuurde binnen en het buitenterras behoorlijk te onderhouden en zo nodig te repareren en schoon te houden. Ook voor rekening van de huurders komen alle lasten en belastingen die in verband met de exploitatie van het bedrijf van overheidswege worden opgelegd.

## **1.4 'De Paort'**

Gemeenschapshuis 'de Paort' is, naast de ruimte waar het jeugdwerk over beschikt, dé accommodatie in Kessel voor het verenigingsleven. Het gemeenschapshuis is primair bedoeld voor inwoners van Kessel. Hiertoe biedt 'de Paort' diverse mogelijkheden voor sociaal culturele activiteiten. Het heeft daarom een belangrijke maatschappelijke functie die ook voor de toekomst behouden moet blijven. Qua huisvesting maakt het deel uit van het gemeentehuis. Het gemeenschapshuis beschikt over een grote zaal, diverse nevenruimten en horeca faciliteiten. In de kern Kessel is verder geen accommodatie met een grote zaal.

#### *De concurrentiepositie*

Ten aanzien van de sociaal culturele activiteiten ondervindt het gemeenschapshuis weinig concurrentie van andere voorzieningen in Kessel. Uit het gebruikersoverzicht blijkt dat bijna alle verenigingen gebruik maken van 'de Paort'. Logisch omdat de accommodatie in de eigen dorpskern ligt. Opvallend is dat de plaatselijke fanfare geen gebruik maakt van het gemeenschapshuis.

In geval van incidentele activiteiten zoals feesten en partijen ondervindt het gemeenschapshuis wel concurrentie van horeca accommodaties in de directe omgeving. Daarbij wordt de exploitatie belast met de beperkingen die aan gemeenschapshuizen opgelegd worden door de Drank- en Horecawet.

De stichting Beheer Gemeenschapshuis De Paort draagt, in opdracht van de gemeente, zorg voor de exploitatie van het gemeenschapshuis waarvoor een beheerderechtpaar in loondienst is bij de stichting.

## ***Gebruikers***

In totaal heeft gemeenschapshuis 'de Paort' circa 30 gebruikers die kunnen worden onderverdeeld in:

- permanente huurders: degenen, die een vaste lokaliteit in het gebouw hebben gehuurd voor onbepaalde tijd en voor exclusief gebruik (binnen de normale openingstijden);
- abonnementshuurders: degenen, die een bepaalde lokaliteit in het gebouw hebben gehuurd op vooraf bepaalde tijdstippen met een regelmatige frequentie (minimaal 6 keer per jaar);
- incidentele huurders: degenen, die niet tot de permanente of abonnementshuurders gerekend kunnen worden.

In bijlage 2 is een gebruikersoverzicht opgenomen met de jaarbezetting per gebruikersruimte onderverdeeld naar uren per week en aantal weken per jaar.

Wanneer bij een horecaruimte het bezettingspercentage wordt berekend, gaat men normaliter uit van 3 dagdelen van 4 uur per dag. Dus in totaal 12 uur beschikbaarheid. Bij de berekening van het huidige bezettingspercentage van 'de Poart' is uitgegaan van eenzelfde beschikbaarheid per dag en 6 werkbare dagen per week met een totaal van 46 werkbare weken per jaar.

Bij een gemiddeld gebruik van de zalen kan gerekend worden op een bezettingspercentage van circa 50% waarbij 60% tot 65% zeker niet onrealiseerbaar is. 'De Paort' heeft als maximale jaarbezetting 30% in de zaal. De andere drie beschikbare ruimten halen deze bezetting niet.

Geconcludeerd kan worden dat er een groei te realiseren is in de bezetting en daarmee in de profijtelijkheid van 'de Paort' mits een oplossing gevonden wordt voor de belemmeringen die het paracommercialisme oplegt.

## **1.5 'De Boemel'**

'De Boemel' is een terrascafé gelegen op een bijzonder mooie locatie op de Maasoever vlakbij de Kesselse kasteelruïne. Het terrascafé is geopend in de maanden mei tot en met september en maakt qua huisvesting deel uit van het gemeenschapshuis 'de Paort' gelegen aan de markt te Kessel.

## ***De concurrentiepositie***

Samen met diverse horecaondernemers zoals Café de Boesjer, Restaurant aan de Ruïne, Restaurant de Neerhof, Café de Tijd, Huis aan de Markt en Eethuis de Rozentuin vormt terrascafé de Boemel het horeca aanbod van de kern van Kessel. Onderscheidend van de overige horecagelegenheden is het terrascafé omdat het alleen in de zomermaanden geopend is.

Hoewel ter voorbereiding op het starten van de bedrijfsactiviteiten van 'de Boemel' overleg met het bestuur, de gemeente en horecaondernemers heeft plaatsgevonden en het advies van Bureau Eerlijke Mededinging (BEM) is gevolgd, blijkt dat in 2007 de gezamenlijke horecaondernemers te Kessel bezwaren kenbaar maken bij de gemeenteraad met betrekking tot de exploitatie van 'de Boemel' en in relatie hiermee 'de Paort'. Zij veronderstellen dat er sprake is van oneerlijke concurrentie omdat:

- de huurprijs niet marktconform is en subjectief (niet onafhankelijk) is vastgesteld;
- de huurprijs alleen betaald wordt over de 5 maanden per jaar dat het terras geopend is;
- de constructie tussen commerciële uitbating van terras in samenspel met het runnen van een gemeenschapshuis fraudegevoelig is;
- investering aan gebouw door gemeente uitgevoerd niet tegen een marktconforme rente wordt doorbelast aan exploitant.

De gemeenteraad heeft het merendeel van bovenvermelde opmerkingen inmiddels kunnen weerleggen. Dat de relatie die er ligt tussen het commercieel exploiteren van het terras en beheren van het gemeenschapshuis door dezelfde personen vragen kan oproepen over wel/niet voldoende transparant handelen, wordt door de gemeente erkend en zal daarom deel moeten uitmaken van het advies.

## 1.6 Financiële positie

Het bestuur heeft de jaarrekeningen 2003 tot en met 2006 beschikbaar gesteld zoals deze ook als afrekening aan de gemeente is aangeboden. De cijfers zijn conform de opstelling van het bestuur zonder controlerapport van een register accountant. Dit laatste is ook niet door de gemeente als voorwaarde gesteld.

Ontwikkeling resultaten	2003	2004	2005	2006
Omzet bar	€ 93.387	€ 95.459	€ 104.678	€ 102.019
Inkopen	€ 31.949	€ 31.109	€ 34.068	€ 33.004
Opbrengsten huur	€ 10.335	€ 13.559	€ 16.001	€ 15.673
Exploitatielasten	€ 98.267	€ 104.611	€ 86.611	€ 109.950
Tekort	€ 26.494	€ 26.702	€ 26.540	€ 25.262

Feitelijk is sprake van een exploitatiesubsidie en is een verdere beoordeling van de cijfers weinig relevant. De stichting heeft een eigen vermogen van €3.044,- en een voorziening voor onderhoud van €9.188,-

De cijfers hebben voor de toekomst een beperkte functie omdat op basis van deze gegevens geen omzet te ramen is. Wanneer de beheerstructuur aangepast wordt, is een commerciële exploitatieraming van belang.

## 1.7 Conclusies

Gemeenschapshuis 'de Paort' vormt een brede maatschappelijke voorziening in de kern Kessel. Haar functie, voor het kunnen uitvoeren van sociaal culturele activiteiten, moet voor de toekomst behouden blijven. Uitgangspunt is dat de exploitatie van dien aard is dat dit naar tevredenheid van de gebruikers verloopt binnen de eisen van interne en externe regelgeving.

In het verleden zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en beheerstichting, tussen stichting en beheerders/horeca-exploitant waarvan herziening noodzakelijk is. Hierbij moet een duidelijke functiescheiding doorgevoerd worden.

De overeenkomst tussen gemeente en stichting vastgelegd in 1980 en 1982 waren voor die tijd voldoende functioneel. Voor nu en de toekomst moeten deze herzien worden. Met name wordt hierbij gedacht aan het afsluiten van een huurovereenkomst, meer bevoegdheden voor de uitvoerende partij en minder financieel risico voor de gemeente.

De arbeidsvoorwaarden van de beheerders moeten duidelijker vastgelegd worden. Daar waar de beheerders in loondienst van de stichting tevens zelfstandig horeca-exploitant zijn van een gedeelte van het gebouw, moet een scheiding aangebracht worden.

'De Paort' heeft als maximale jaarbezetting 30% in de zaal. De andere drie beschikbare ruimten halen deze bezetting niet. Geconcludeerd kan worden dat er een groei te realiseren is in de bezetting en daarmee in de profijtelijkheid van 'de Paort' onder voorwaarde dat een oplossing gevonden wordt voor de huidige belemmeringen die er zijn naar aanleiding van paracommercialisme.

De resultaten van de afgelopen jaren laten een consistent beeld zien. De cijfers hebben voor de toekomst een beperkte functie omdat op basis van deze gegevens geen omzet te ramen is.

Het is goed te kunnen concluderen dat vertegenwoordigers van de gemeente, de leden van het bestuur en de beheerders de problematiek gezamenlijk onderkennen en aangereikte oplossingsrichtingen onderschrijven.



## **2 Visie ontwikkeling**

Om tot een gewogen advies te kunnen komen hoe een toekomstbestendige beheerstructuur van het gemeenschapshuis eruit zou kunnen zien, is het van belang vooraf enkele uitgangspunten te benoemen. Dit kan als toetsmoment gebruikt worden voor de door de raad te nemen besluiten. Daarom wordt in dit hoofdstuk, rekening houdend met de functie van het gemeenschapshuis, met name ingegaan op beïnvloedingsmogelijkheden, transparantie en controleerbaarheid. Daarnaast worden algemene uitgangspunten van beheer, structuur en financiële randvoorwaarden uitgelicht.

### **2.1 Functie gemeenschapshuis**

Gemeenschapshuizen hebben in het algemeen ten doel om accommodatiefaciliteiten beschikbaar te stellen aan verenigingen en stichtingen voor het uitvoeren van culturele activiteiten. Waarbij deze in staat worden gesteld activiteiten en evenementen deels in eigen beheer te organiseren zoals bijvoorbeeld vergaderingen, repetities, clubs, creativiteitsactiviteiten, enzovoort.

Het is de lokale overheid die de welzijnsaccommodatie beschikbaar stelt. Mede door de toenemende vrije tijd en het bevorderen van de leefbaarheid wordt het belang erkend dat voldoende mogelijkheden geboden worden om in verenigingsverband diverse vormen van vrijetijdsbesteding te kunnen invullen. Het is de gemeente die hierin een voorwaardenscheppende rol heeft door het beschikbaar stellen van de benodigde faciliteiten. Het is het particulier initiatief dat vervolgens op basis van een door de gemeente geformuleerde opdracht voor uitvoering zorg draagt.

Naast het gegeven dat het verenigingsleven van Kessel gebruik kan maken van het gemeenschapshuis kunnen de ruimtes ook verhuurd worden aan bedrijven en instellingen voor vergaderingen en/of grotere bijeenkomsten. Dit binnen de regelgeving omtrent para-commercialisme. Aangezien voor gemeenschapshuizen in artikel 4 tot en met 9 van de Drank- en Horecawet beperkende voorschriften worden voorgeschreven. Op grond daarvan is het verboden om bijeenkomsten van persoonlijke aard te organiseren.

### **2.2 Functiescheiding**

Functiescheiding is het uit oogpunt van controle overwegingen aanbrengen van een splitsing in taken en bevoegdheden die samenhangen met vaak administratief en/of bevoegd handelen, over verschillende daartoe aangewezen functionarissen. De functiescheiding moet belangenverstremgeling voorkomen.

Bij het doornemen van gegevens tijdens de inventarisatie is een aantal taken, opdrachten en verantwoordelijkheden waargenomen die bij de 'buitenwacht' de suggestie zouden kunnen oproepen dat belangenverstremgeling zich kan voordoen. Het is zaak dat personen of organisaties niet in een situatie gebracht worden dat dit verondersteld kan worden.

Op basis van het indertijd door de raad genomen besluit met betrekking tot de voorwaarden waaronder de gemeente een bijdrage verstrekt in de exploitatie van 'de Paort', zie ook 1.3, is een raadslid tevens bestuurslid. Dit kan voor de betreffende persoon tot een ongemakkelijke positie leiden omdat hij als raadslid opdrachtgever is en als bestuurslid opdrachtnemer.

De beheerders zijn werknemers van de stichting. Daarnaast zijn ze tevens als horecaondernemers contractpartij met het bestuur waar het de huurovereenkomst betreft. Ze hebben dus een arbeidscontract en een huurcontract met een en dezelfde partij. Dit kan vragen oproepen over de inhoud van beide contracten.

De beheerders zijn zelfstandig horeca-exploitant van het terras (met nevenruimte) en tevens in opdracht van het bestuur beheerders van het gemeenschapshuis. Belangen kunnen tegenstrijdig aan elkaar zijn.

De vrouw van een bestuurslid van de stichting is werknemster bij de horeca-exploitant. Ondanks dat zij formeel geen relatie heeft met het bestuur is het niet aanbevelenswaardig.

Een bestuurslid helpt de beheerders en/of horeca-exploitant wel eens uit wanneer het erg druk is. Ook hier kan gemakkelijk een rolconflict ontstaan, omdat hij enerzijds werkgever is van de beheerders en op een ander moment werknemer is bij die zelfde beheerders en/of horeca-exploitant.

### **2.3 Uitgangspunten toekomstig beheer**

Een algemeen uitgangspunt in het gebruik van het gemeenschapshuis moet zijn dat alle gebruikers in de dagelijkse gang van zaken zonder belemmeringen en naar tevredenheid hun activiteiten kunnen uitvoeren. Daar waar dit mogelijk is, wordt door samenwerking een meerwaarde gevonden in het gebruik van een gebouw. De ruimten kunnen door verenigingen en organisaties, incidenteel of structureel, gebruikt worden op uur- of dagdeelbasis. Een vooraf op te stellen rooster maakt het voor alle gebruikers inzichtelijk wie wanneer van welke ruimte gebruik maakt. De ruimten in het gemeenschapshuis zijn dus multifunctioneel inzetbaar. Aangezien het gemeenschapshuis in eerste instantie bedoeld is als accommodatie voor sociale – culturele activiteiten van en voor de gemeenschap uit Kessel, hebben deze te allen tijde voorrang in het gebruik van de ruimten. Op tijden dat uit het rooster blijkt dat ruimten niet gebruikt worden, kunnen deze incidenteel of halfjaarlijks verhuurd worden aan andere gebruikers.

De beherende organisatie is verantwoordelijk voor de algehele organisatie, het realiseren van een verantwoorde bezettingsgraad en de planning en het bijhouden van de inroostering. Het spreekt dan voor zich dat voor een goede bedrijfsvoering een (half)jaarlijks rooster wordt opgesteld waarbij rekening gehouden is met de wensen van de gebruikers. Het rooster is voor alle gebruikers bekend. Nadat de inroostering van de structurele en incidentele gebruikers is opgesteld, wordt dit schriftelijk met de afzonderlijke gebruikers vastgelegd. Alle gebruikers beschikken over een reglement waarin de verantwoordelijkheden, rechten, plichten en gebruiken zijn vastgelegd. Minimaal een keer per jaar neemt de beherende organisatie het initiatief een bijeenkomst te plannen met alle gebruikers. Gebruikers kunnen hun wensen kenbaar maken en afstemming van activiteiten kan gestimuleerd worden. Samen kunnen mogelijkheden gezocht worden om de bezettingsgraad van het gemeenschapshuis te verbeteren, hetgeen uiteindelijk een verantwoordelijkheid is van de beherende organisatie. Aangezien de entree van het gemeenschapshuis ook de entree is van het gemeentehuis draagt de beherende organisatie zorg dat er altijd sprake is van een meer dan voldoende representatieve situatie. In algemene zin kan gesteld worden dat het beheer altijd van hoog kwalitatief niveau moet zijn.

### **2.4 Uitgangspunten beheerstructuur**

Met betrekking tot de structuur van het beheer kunnen de volgende randvoorwaarden als uitgangspunten gehanteerd worden.

De beherende organisatie krijgt de opdracht, waarin de gemeente ook haar verantwoordelijkheid neemt, het beheer dusdanig in te richten dat continuïteit gewaarborgd is. De structuur van het beheer moet dus ondersteunend zijn aan de exploitatiemogelijkheden en geen belemmering opleveren voor realisatie van de doelstelling van het gemeenschapshuis en haar gebruikers. Het beheer moet professioneel en kwalitatief hoogwaardig uitgevoerd worden. De horeca dient hierbij kwalitatief op orde te zijn en is ondersteunend aan de activiteiten. Primair is het beheer en de exploitatie gericht op het verhuren en beheer van de beschikbaar gestelde ruimten. Op deze en navolgende punten kan de gemeenteraad haar bestuurlijke invloed uitoefenen.

De beheerstructuur zal voor iedereen helder en transparant moeten zijn. Alle gebruikers hebben inzicht in de verdeling van taken en verantwoordelijkheden. Wie doet wat en is waar op aan te spreken. Daarbij wordt uitgegaan van een efficiënte bedrijfsvoering temeer omdat het met name overheidsmiddelen zijn die de exploitatie mogelijk maken. Ook hierbij kunnen de horecafaciliteiten ondersteunend ingezet worden en wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van de expertise die elders is opgedaan. Functiescheiding wordt toegepast.

Voor het dagelijks beheer wordt als uitgangspunt genomen dat het kwalitatief van aard is. Niveau van schoonmaak, onderhoud en inrichting klantgericht is en het een vriendelijke toegankelijke uitstraling heeft naar alle gebruikers, lees klanten. Hierbij worden de gebruikers niet belast met beheersmatige taken. Hiervoor wordt onder verantwoordelijkheid van de beherende organisatie professioneel personeel ingezet.

### **2.5 Uitgangspunten financiële randvoorwaarden**

Met betrekking tot de financiële randvoorwaarden kunnen de volgende uitgangspunten gehanteerd worden.

De gemeente als opdrachtgever en de beherende organisatie als opdrachtnemer komen met elkaar vooraf overeen onder welke financiële condities het gemeenschapshuis geëxploiteerd kan worden. Hierbij kan budgetfinanciering als uitgangspunt genomen worden of een overeenkomst op basis van privaat recht. Zeker hierbij is dat het gehele gebouw eigendom blijft van de gemeente en deze als eigenaar zorg draagt voor het groot onderhoud en de beherende organisatie als huurder zorg draagt voor het klein onderhoud. Het subsidiecontract of de overeenkomst zorgt voor een duidelijke verdeling van verantwoordelijkheden tussen gemeente en beherende organisatie en tussen beherende organisatie en gebruikers. Ook hier kan de raad vooraf haar bestuurlijke invloed uitoefenen.

Uitgangspunt is dat de gemeente zorg draagt voor een voorziening die uitvoering kan geven aan het welzijnsbeleid waarmee de gemeente invloed blijft houden en sturing geeft aan het voorzieningenniveau. De gemeente neemt die lasten voor haar rekening waar de gebruikers geen invloed op kunnen uitoefenen. Voor het dekken van de exploitatiekosten zijn er verschillende opties mogelijk:

- Kosten worden gedekt uit huurinkomsten van de gebruikers en horeca inkomsten.
- De huurinkomsten van de gebruikers worden gedifferentieerd toegepast. De verenigingen uit Kessel betalen een door de raad vastgesteld sociaal maatschappelijk tarief en de overige gebruikers een marktconforme huur.
- Het negatieve resultaat van de exploitatie is de hoogte van de budgetsubsidie en/of onderhandelingsuitgangspunt met de beherende organisatie.
- De inkomsten uit verhuur van de horeca maken deel uit van de totale exploitatie.
- De gemeente verstrekt een vergoeding voor de organisatie van het beheer aan de beherende organisatie.

## 2.6 Organisatievormen

Voor het beheren van een gemeenschapshuis zijn verschillende vormen van beheer ontwikkeld. In het verleden werd het beheer vaak toevertrouwd aan de gebruikers individueel of gezamenlijk. Ook zijn er de laatste jaren gespecialiseerde organisaties op de markt gekomen die in opdracht van de gemeente het beheer volledig verzorgen.

Hier worden de beheervormen die het meest voorkomen kort benoemd. Van elke beheervorm worden de voor- en nadelen aangegeven zodat deze daarna gebruikt kunnen worden om een afweging te kunnen maken ten aanzien van de hiervoor genoemde uitgangspunten.

### *Beheer door iedere vaste gebruiker afzonderlijk.*

De verschillende vaste gebruikers (verenigingen, instellingen, organisaties) hebben rechtstreeks contact met de eigenaar (de gemeente) en zij regelen onderling de verschillende taken die voortkomen uit het beheer.

Voordeel	Nadeel
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen inspanning voor het opzetten van een beheerorganisatie</li> <li>- Gebruikers sterk betrokken bij gebruik van hun ruimte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weinig tot geen multifunctionaliteit</li> <li>- Gebruikers weinig betrokken bij het geheel</li> <li>- Versterkt de doelstelling van de gemeente niet</li> <li>- Gemeente moet met elke gebruiker afzonderlijk afspraken maken.</li> <li>- Gemeente moet incidentele verhuur zelf regelen.</li> <li>- Inkomsten van commerciële activiteiten zijn niet voor het geheel te gebruiken.</li> </ul>

### *Beheer door de gemeente.*

De gemeente beheert en exploiteert het gemeenschapshuis bijvoorbeeld door de afdeling die ook de sportaccommodaties beheert. De gemeente sluit huurovereenkomsten met de verschillende gebruikers en verzorgt het beheer.

Voordeel	Nadeel
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Korte lijn gemeente en gebruikers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beheer en exploitatie van gemeen-</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Functie van het gemeenschapshuis is gewaarborgd</li> </ul>	<p>schapshuizen behoort niet tot kerntaak van de gemeente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermenging van taken en verantwoordelijkheden</li> <li>- De gemeente moet zelf alles regelen</li> <li>- Gemeente heeft het (financiële) exploitatierisico.</li> <li>- Geen directe coördinatie in het gebouw.</li> </ul>
---	---

*Beheer door een hoofdgebruiker.*

Een van de hoofdgebruikers krijgt de opdracht het beheer te regelen. Deze regelt het beheer van de gehele accommodatie.

Voordeel	Nadeel
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemeente heeft één aanspreekpunt</li> <li>- Functie gemeenschapshuis blijft gewaarborgd zolang de hoofdgebruiker gebruiker is</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoofdgebruiker moet in staat zijn de belangen van de andere gebruikers goed te waarborgen</li> <li>- Beperkte professionaliteit</li> <li>- Bij de hoofdgebruiker moet voldoende expertise aanwezig zijn</li> <li>- Gemeente heeft het exploitatierisico</li> <li>- Risico onvoldoende draagvlak bij overige gebruikers</li> <li>- Extra inkomsten genereren is moeilijk</li> </ul>

*Beheer door een beheerstichting.*

Een in het leven te roepen beheerstichting waar gebruikers bijvoorbeeld in vertegenwoordigd zijn, verzorgt het beheer en de coördinatie. De stichting is ook de verhuurder van de verschillende ruimten.

Voordeel	Nadeel
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemeente heeft een aanspreekpunt</li> <li>- Er is meer sprake van onafhankelijk beheer</li> <li>- Beheersvorm past meer binnen filosofie van een gemeenschapshuis</li> <li>- Functie gemeenschapshuis blijft gewaarborgd gedurende de duur van de overeenkomst en het kunnen blijven functioneren van de stichting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beperkt efficiënt i.v.m. wel/niet voldoende expertise bij afzonderlijke bestuursleden</li> <li>- Belangentegenstellingen binnen het bestuur kunnen zich voordoen omdat enkele gebruikers in het bestuur vertegenwoordigd zijn</li> <li>- Het kunnen vinden van voldoende en bekwame bestuursleden wordt steeds moeilijker gelet op drukke agenda's</li> <li>- Gemeente loopt exploitatierisico</li> <li>- Winstgevende commerciële activiteiten ten voordele van de exploitatie zijn moeilijk tot niet te organiseren</li> <li>- Het bestuur moet ook werkgever zijn en alle bijkomende taken en verantwoordelijkheden kunnen uitvoeren</li> </ul>

*Beheer door een externe zelfstandige gespecialiseerde (horeca) ondernemer.*

De gemeente als opdrachtgever gaat een overeenkomst aan met een partij die risicodragend het beheer op zich wil nemen. Mogelijke contractanten worden beoordeeld op vooraf vastgestelde criteria en kwaliteitswaarborging.

Voordeel	Nadeel
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeente geeft uitvoering aan haar rol en legt de uitvoeringsverantwoor-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betrokkenheid van gebruikers kan afnemen</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- delijkheid bij het particulier initiatief.</li> <li>- De uitvoerende partij is onafhankelijk omdat er geen directe lijn is met de gebruikers</li> <li>- Extra inkomsten zijn te genereren die ten goede komen aan de gehele exploitatie</li> <li>- De gemeente loopt geen financieel risico hetgeen contractueel wordt vastgelegd</li> <li>- Het belang van de gebruikers kan in het contract geborgd worden</li> <li>- Er kan efficiënter gewerkt worden.</li> <li>- De overeenkomst zorgt voor transparantie en duidelijkheid voor alle betrokkenen</li> <li>- De continuïteit (uitvoerende taken door personeel) is meer verzekerd</li> <li>- Functie van het gemeenschapshuis blijft gewaarborgd</li> <li>- Eenduidige lijn tussen opdrachtgever en opdrachtnemer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voldoende draagvlak bij gebruikers is nodig</li> </ul>
---	---

## 2.7 Privatisering

Onder privatisering wordt hier verstaan het overdragen van gemeentelijke taken aan het particulier initiatief omdat deze taken niet meer tot de kerntaak van de gemeente behoren.

De diverse voor- en nadelen zijn in de voorgaande opties benoemd. Wanneer deze voor- en nadelen met de bijbehorende mogelijkheden getoetst worden aan de uitgangspunten zoals deze aangegeven zijn in de paragrafen 2.1 tot en met 2.5, dan tekent zich duidelijk een voorkeur voor privatisering af. Juridisch gezien heeft dit een duidelijke voorkeur rekening houdend met de verschillende juridische consequenties die er kunnen zijn bij de andere modellen.

### *Verdeling van taken en verantwoordelijkheden*

Wanneer de gemeente ervoor kiest de exploitatie van het gemeenschapshuis risicodragend uit te besteden onder vooraf vastgesteld randvoorwaarden is een volgende globale indeling van taken en verantwoordelijkheden aan te houden.

Gemeente	(Horeca) exploitant gemeenschapshuis
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Blijft eigenaar van het gebouw</li> <li>- Draagt zorg voor groot onderhoud</li> <li>- Benoemt uitgangspunten van beheer en borgt belangen verenigingen en instellingen uit Kessel</li> <li>- Wijst exploitant aan.</li> <li>- Sluit meerjarig contract af met exploitant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Draagt zorg voor het algeheel beheer</li> <li>- Is risicodragend</li> <li>- Voldoet aan alle kwaliteitseisen en wettelijke regelingen</li> <li>- Sluit huurovereenkomsten af met gebruikers</li> <li>- Verantwoordelijk voor de bezetting</li> <li>- Draagt zorg voor klein onderhoud</li> </ul>

## 2.8 Herindeling

De gemeente heeft een extern bureau opdracht verstrekt te onderzoeken wat de mogelijkheden van de gebouwen en het gemeentehuis zijn wanneer na de fusie in verband met de herindeling het gemeentehuis een andere bestemming kan krijgen. Ook de kasteelruïne wordt hierbij betrokken. Vooralsnog liggen de termijnen hiervan nog niet vast. Wel is zeker dat de herindeling vanaf 1 januari 2010 een feit zal zijn. Een planning vanaf welke datum het gemeentehuis vrij komt, moet nog opgesteld worden.

Aangezien het gemeenschapshuis samen onder een dak gehuisvest is met het gemeentehuis zal ook haar huisvesting voor de langere termijn beoordeeld moeten worden. In het advies wordt hier rekening mee gehouden.

## 2.9 Conclusies

Het is de lokale overheid die de welzijnsaccommodatie beschikbaar stelt. Hierin heeft de gemeente een voorwaardenscheppende rol door het beschikbaar stellen van de benodigde faciliteiten. Het is het particulier initiatief dat vervolgens, op basis van een door de gemeente geformuleerde opdracht, voor uitvoering zorg draagt.

Om de overheidsbijdrage aan de exploitatie van het gemeenschapshuis op verantwoord niveau te houden moeten, naast het gegeven dat het verenigingsleven van Kessel gebruik kan maken van het gemeenschapshuis, de ruimten ook commercieel geëxploiteerd kunnen worden.

Het is zaak dat personen of organisaties niet in een situatie gebracht worden dat belangenverstrengeling zich kan voordoen. Functiescheiding moet op alle niveaus toegepast worden.

Uitgangspunten van beheer zijn dat:

- alle gebruikers in de dagelijkse gang van zaken zonder belemmeringen en naar tevredenheid hun activiteiten kunnen uitvoeren,
- door samenwerking een meerwaarde gevonden wordt in het gebruik van het gebouw,
- verenigingen en organisaties uit Kessel voorrang hebben in het incidenteel of structureel gebruik op uur- of dagdeelbasis van ruimten,
- een vooraf op te stellen rooster dat voor alle gebruikers inzichtelijk maakt wie wanneer van welke ruimte gebruik maakt,
- de ruimten in het gemeenschapshuis multifunctioneel inzetbaar zijn,
- een beherende organisatie verantwoordelijk is voor de algehele organisatie, het realiseren van een verantwoorde bezettingsgraad en de planning en het bijhouden van de inroostering,
- na het opstellen van het rooster van de structurele en incidentele gebruikers dit schriftelijk met de afzonderlijke gebruikers wordt vastgelegd in een huurovereenkomst,
- minimaal een keer per jaar de beherende organisatie het initiatief neemt een bijeenkomst te plannen met alle gebruikers,
- het altijd een hoog kwalitatief niveau heeft.

Uitgangspunten van de beheerstructuur zijn dat:

- de beherende organisatie de opdracht krijgt het beheer dusdanig in te richten dat continuïteit gewaarborgd is,
- de structuur van het beheer ondersteunend is aan de exploitatiemogelijkheden en klantgericht,
- het beheer professioneel en kwalitatief hoogwaardig uitgevoerd wordt,
- de horeca ondersteunend is aan de activiteiten en algehele exploitatie,
- het beheer en de exploitatie primair gericht zijn op het verhuren en beheer van de beschikbaar gestelde ruimten,
- de structuur helder en transparant is en alle gebruikers inzicht hebben in de verdeling van taken en verantwoordelijkheden,
- functiescheiding wordt toegepast.

Uitgangspunten financiële randvoorwaarden:

- de gemeente als opdrachtgever en de beherende organisatie als opdrachtnemer komen met elkaar vooraf overeen onder welke financiële condities het gemeenschapshuis geëxploiteerd kan worden,
- vooralsnog blijft het gebouw eigendom van de gemeente,
- een (subsidie) contract met huurovereenkomst zorgt voor een duidelijke verdeling van verantwoordelijkheden tussen gemeente en beherende organisatie en tussen beherende organisatie en gebruikers,
- de gemeente neemt die lasten voor haar rekening waar de gebruikers geen invloed op kunnen uitoefenen,
- voor het dekken van de exploitatiekosten wordt een keuze gemaakt uit:
  - o Kosten worden gedekt uit huurinkomsten van de gebruikers en horeca inkomsten.
  - o De huurinkomsten van de gebruikers worden gedifferentieerd toegepast. De verenigingen uit Kessel betalen een door de raad vastgesteld sociaal maatschappelijk tarief en de overige gebruikers een marktconforme huur.

- Het negatieve resultaat van de exploitatie is de hoogte van de budgetsubsidie en/of onderhandelingsuitgangspunt met de beherende organisatie.
- De inkomsten uit verhuur van de horeca maken deel uit van de totale exploitatie.
- De gemeente verstrekt een vergoeding voor de organisatie van het beheer aan de beherende organisatie.

Bij een vergelijking van de verschillende voor- en nadelen die er zijn bij de te onderscheiden organisatievormen tekent zich duidelijk een voorkeur voor privatisering af. Beheer door een externe zelfstandige (horeca) ondernemer. Juridisch gezien heeft dit een duidelijke voorkeur, rekening houdend met de verschillende juridische consequenties die er kunnen zijn bij de andere modellen.

De herindeling die per 1 januari 2010 doorgevoerd wordt en het gegeven dat daarna een nieuwe bestemming voor het gemeentehuis gevonden moet worden, maakt dat een keuze voor de korte termijn gemaakt moet worden zonder de mogelijkheden voor de toekomst te belemmeren.

### **3 Het advies**

Rekening houdend met de door de raad gegeven opdracht wordt in dit advies de richting aangegeven voor een toekomstbestendige organisatiestructuur voor het gemeenschapshuis 'de Paort'. Hierbij is rekening gehouden met de in het verleden gemaakte afspraken, huidige ontwikkelingen en toekomstige gewenste situatie, waarbij de voor- en nadelen van de verschillende mogelijkheden geobjectiveerd zijn. Uitgangspunt is dat het gemeenschapshuis in stand gehouden moeten worden. Gemeenschapshuizen vormen immers een belangrijke schakel in het kunnen realiseren en het ten uitvoer brengen van het beleid met betrekking tot leefbaarheid in de kernen. Voorop staat dat de oplossingsrichting niet ten koste gaat van het verenigingsleven. Integendeel!

#### **3.1 Algemeen**

Gekozen is voor een pragmatische aanpak. Daarom wordt uw raad nu een advies voorgelegd hoe op korte termijn te handelen waarmee tevens de richting voor de lange termijn mogelijk wordt gemaakt. Hierbij is rekening gehouden dat mogelijkheden voor de toekomst niet belemmerd worden. Met dit rapport en advies wordt voldaan aan het beoogde resultaat van de uitvoering van de opdracht, namelijk dat op basis hiervan strategische, tactische en operationele besluiten genomen kunnen worden over de toekomstige aansturing en exploitatievorm van gemeenschapshuis 'de Paort'.

Bijna alle zaken zoals in de opdracht geformuleerd komen aan de orde. Zaken die nu niet van belang zijn omdat deze, wanneer uw raad dit advies volgt niet verder uitgewerkt hoeven te worden, zijn niet opgenomen. Bijvoorbeeld de arbeidsverhouding stichtingsbestuur en beheerder en praktische problemen en aandachtspunten van de huidige exploitatie.

#### **3.2 Korte termijn**

De raad wordt voorgesteld de in dit rapport opgenomen conclusies te onderschrijven.

Geadviseerd wordt om per 1 januari 2009 een contract af te sluiten met een horecaondernemer die tevens de opdracht krijgt het beheer van het gemeenschapshuis uit te voeren. De beheerstichting houdt dan op te bestaan.

Het huidige beheerderechtpaar wordt de mogelijkheid geboden als eerste een aanbieding te doen. Een commerciële exploitatieraming wordt als uitgangspunt genomen voor de onderhandeling hiervan. Hierbij wordt uitgegaan van een contractperiode van 4 jaar.

#### **3.3 Lange termijn**

Voor de langere termijn geldt ook het advies om de exploitatie van het gemeenschapshuis te privatiseren. Daarnaast biedt deze keuze voldoende ruimte om het advies dat de gemeente medio september krijgt, met betrekking tot de mogelijkheden die het huidige gemeentehuis biedt in relatie met het initiatief om de kasteelruïne te herbouwen, niet te belemmeren.



## Bijlagen 1

Statuten.

## Bijlagen 2

<u>ruimte</u>	<u>gebruiker</u>	<u>uren per week</u>	<u>aantal weken</u>	<u>uren per jaar</u>	<u>bez% per jaar</u>
zaal	meditatieve dans	2		46	92
	line dance	1,5		46	69
	body gym	1		46	46
	postzegelvereniging	4		8	32
	fluiterkorps	2,5		46	115
	toneel	8		4	32
	KSV	13		2	26
	DVO	12		12	144
	LVB volksdans	1		46	46
	Zij actief (joosten)	4		8	32
	KBO	3		8	24
	Vorkmeer KBO	4		46	184
	CV de Kevers	10		4	40
	gemeente Kessel	4		8	32
	paranormale beurs	12		1	12
	fanfare	4		4	16
	kromme gulden	4		2	8
	St. Boerenbruiloft	4		3	12
Basisschool	4		5	20	
<b><i>totaal zaal</i></b>				<b>982</b>	<b>29,65%</b>
balkon	schildersclub	2,5		46	115
	huurdersraad	1,5		7	10,5
	vorkmeer	2		26	52
	postzegelvereniging	3		8	24
	shoe time	6		4	24
	KBO	4		10	40
	jeugdreclassering	4		8	32
	visserijclub	4		1	4
	sprong	4		1	4
	gemeente Kessel	4		8	32
<b><i>totaal balkon</i></b>				<b>337,5</b>	<b>10,19%</b>
dojo	Zij actief (joosten)	3		8	24
	Yoga Verheijen	4,5		46	207
	Yoga Vos	1		46	46
	KSV	13		2	26
	Vorkmeer KBO	2		46	92
<b><i>totaal dojo</i></b>				<b>395</b>	<b>11,93%</b>
kelder	Lisette KSV	1		46	46
	Toneel	4		12	48
<b><i>totaal kelder</i></b>				<b>94</b>	<b>2,84%</b>

Aan de gemeenteraad van de gemeente Kessel

l.s.

Bij de bestudering van het Rapport/advies van Erendo m.b.t. het toekomstperspectief gemeenschapshuis De Paort, is ons gebleken dat er gebruik gemaakt is van een bijlage 2, inhoudende een bezettingsoverzicht van de diverse ruimtes in genoemd gemeenschapshuis. Het is ons onbekend hoe dit overzicht tot stand is gekomen en waar deze cijfers vandaan komen, maar ze kloppen van geen kanten. Omdat er bezettingspercentages genoemd worden die volkomen verkeerd zijn hebben wij gemeend deze te moeten corrigeren zodat er een juist beeld ontstaat van de bezetting. U zult zien dat deze percentages in alle gevallen meer dan het dubbele zijn van de door Erendo gebruikte getallen. Verder is ons opgevallen dat deze lijst niet compleet is. Wij hebben deze dan ook gemeend te moeten aanvullen met de drie niet genoemde ruimtes.

Verder hebben wij enkele opmerkingen geplaatst m.b.t. deze lijst waar het beperkingen in de mogelijke verhuur betreft. U vindt deze onderaan iedere pagina.

Met vriendelijk groeten  
Ans en Andre Zentjens, beheerders.

Correctie bijlage 2						
ruimte	gebruiker	uren per week	aantal weken	uren per jaar	bez. Perc.	Opm.
Balkon	Toneel licht en geluid	12	4	48,00		3+4
	Toneel extra repetities	2,5	6	15,00		2
	Zij aktief	4	2	8,00		
	Paranormale beurs	8	1	8,00		3
	Garderobe	8	9	72,00		3+4
	Postz ver.	3	8	24,00		2
	Schildersclub	2,5	46	115,00		2
	Huurdersraad	1,5	7	10,50		2
	Vorkmeer	?				
	Shoe time	6	4	24,00		
	KBO	4	10	40,00		
	Jeugdreclassering	4	8	32,00		
	Visserij club	4	1	4,00		
	Sprong	4	1	4,00		
	gemeente Kessel	4	8	32,00		
	KSV	7	46	322,00		6
			<b>Totaal</b>	<b>758,50</b>	<b>22,90%</b>	
Opmerkingen						
2) Het gehele dagdeel van 4 uur wordt geblokkeerd door gebruiker die korter huurt.						
3) Extra dagdelen worden geblokkeerd i.v.m. het opbouwen en afbreken van attributen/inrichten zaal						
4) Deze activiteiten blokkeren de huurmogelijkheden van andere zalen i.v.m. overlast ( geluid)						
5) Deze grootschalige activiteiten bezetten het gehele gebopuw m.u.v. de DOJO						
6) Tijdens gebruik dojo wordt deze ruimte gebruikt als kleedlokaal voor KSV						

<b>Correctie bijlage 2</b>						
ruimte	gebruiker	uren per week	aantal weken	uren per jaar	bez. Perc.	Opm.
DOJO	Vorkmeer /KBO	2	46	92,00		2
	KSV aikido	1,5	46	69,00		2
	KSV dans	1	46	46,00		2+4
	KSV judo	4,5	46	207,00		
	KSV extra judo	1	20	20,00		2
	Yoga Voss	1	46	46,00		2
	Yoga ottenheim	5	46	230,00		2+4
	Annie Joosten	3	46	138,00		2+4

<b>Correctie bijlage 2</b>						
ruimte	gebruiker	uren per week	aantal weken	uren per jaar	bez. Perc.	Opm.
Biljartzaal	Gemeente	72	46	3312,00	100%	8
Zaal 1e verd	Gemeente	72	46	3312,00	100%	8
Kelder	KSV	1	46	46,00	niet relev	7
	Shakespeare	4	12	48,00		
Boemel	fam, Zentjens	72	22	1584,00	50,80%	9
	div. losse vergaderingen			100,00		

<b>Correctie bijlage 2</b>						
ruimte	gebruiker	uren per week	aantal weken	uren per jaar	bez. Perc.	Opm.
Zaal	meditatieve dans	2	46	92,00		2+4
	Line dance	1,5	46	69,00		2+4
	Line dance kbo	1	46	46,00		2+4
	Bodygym	1	46	46,00		2
	Postz ver.	4	8	32,00		3
	Postz ver.	6	1	6,00		3
	Fluiterkorps	2,5	46	115,00		2+4
	Toneel voorst	12	4	48,00		2+4
	Toneel rep	2,5	36	90,00		2
	KSV	7	46	322,00		2+4
	KSV dansspektakel	4	1	4,00		3+4
	DVO wedstrijden	13	12	156,00		
	DVO training	2,5	46	115,00		
	LVB volksdansen	1	46	46,00		2+4
	Zij actief	4	8	32,00		3
	KBO/vorkmeer	11	46	506,00		3
	KBO kerstviering	8	1	8,00		3
	CV de Kevers	12	6	72,00		3+4+5
	cv de kevers opbouw	12	6	72,00		3+4+5
	gemeente Kessel	4	8	32,00		3+4
	gemeente Kessel	4	4	16,00		3+4+5
	Paranormale beurs	12	1	12,00		3
	fanfare	8	4	32,00		3+4
	Kromme gulden	4	4	16,00		3+4+5
	Boerenbruiloft	8	3	24,00		3+4+5
	Basisschool	8	3	24,00		3+4+5
	Basisschool	4	1	4,00		3+4+5
			<b>Totaal</b>	<b>2037,00</b>	<b>61,50%</b>	
<b>Opmerkingen</b>						
2) Het gehele dagdeel van 4 uur wordt geblokkeerd door gebruiker die korter huurt.						
3) Extra dagdelen worden geblokkeerd i.v.m. het opbouwen en afbreken van attributen/inrichten zaal						

4) Deze activiteiten blokkeren de huurmogelijkheden van andere zalen i.v.m. overlast ( geluid)						
5) Deze grootschalige activiteiten bezetten het gehele gebopuw m.u.v. de DOJO						