



Onderwerp : Extra investering ten behoeve van renovatie wijkaccommodatie de Geseldonk

B&W vergadering : 4 november 2014

Dienst / afdeling : SE/MOD

Aan de gemeenteraad,

Op 5 november 2013 heeft de gemeenteraad een krediet van € 1.000.000,- beschikbaar gesteld voor de renovatie van wijkhuis de Geseldonk. De Geseldonk is in december 2013 gedeprivatiseerd en sindsdien is de gemeente eigenaar van het pand. Ook heeft het wijkhuis een nieuw vrijwilligersbestuur vanaf januari 2014 en zij ontvangt van de gemeente subsidie voor huur, beheer en exploitatie.

De gemeente en het bestuur van de Geseldonk hebben samen gesproken over de noodzakelijke werkzaamheden ten aanzien van het onderhoud van het pand en over de wensen van de gebruikers van het wijkhuis.

De begroting van € 1.000.000,- is gebaseerd op de renovatie van het totale pand. De renovatie heeft betrekking op het onderhoud en het toekomstbestendig maken van het pand. De begroting komt uit op € 1.050.000,- waardoor voor de uitvoering een tekort is van € 50.000,-.

De gemeente heeft aangegeven welke wensen van het bestuur kunnen worden uitgevoerd binnen het taakstellende krediet. Het bestuur heeft duidelijk gemaakt dat zij nog aanvullende wensen heeft die zij noodzakelijk acht voor een optimale exploitatie van de Geseldonk.

Het wijkhuis wil een bijdrage leveren aan een betere sociale cohesie in de wijk en het versterken van lokale netwerken om daarmee de zelfredzaamheid van de wijkbewoners te bevorderen. Het gaat hierbij vooral om collectieve, informele ondersteuning en sociale netwerken. Dit om te voorkomen dat mensen kwetsbaar worden en langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Daarmee levert het een bijdrage aan minder gebruik van dure individuele en professionele voorzieningen, dus een afname van zorgconsumptie.

Hierbij kan gedacht worden aan activiteiten gericht op ontmoeting, dagbestedingsachtige activiteiten en het verder uitbouwen van sociale en informele netwerken (mantelzorgers, vrijwilligers, actieve burgers, zelfhulp, zorg elkaar in de buurt, etc.). Zo heeft het bestuur ideeën om een eetpunt te organiseren in het wijkhuis. Samen met partners in de wijk wordt bekeken waar behoefte aan is en welke mogelijkheden er zijn. Het wijkhuis gaat zich richten op diverse doelgroepen zoals jeugd, ouderen en eenzamen wijkbewoners.

Het bestuur geeft aan dat hun plannen eisen stellen aan de ruimten in het wijkhuis. Om het wijkhuis optimaal te kunnen exploiteren zijn volgens het bestuur aanvullende aanpassingen aan het pand noodzakelijk waardoor het pand meer toegankelijk wordt en meer multifunctioneel gebruikt kan worden. Denk aan een functionele keukeninrichting, een ruimte geschikt voor jongeren, goede geluidsisolatie, e.d. Eén van de belangrijkste wensen van het bestuur is het plaatsen van twee paneelwanden in de grote zaal. Dit vergroot de verhuurcapaciteit wat volgens het bestuur noodzakelijk is gezien de vraag van gebruikers. Voor het plaatsen van deze wanden moet een constructie geplaatst worden en zijn aanpassingen in muren, vloer, plafond en luchtbehandeling noodzakelijk.

In het taakstellend krediet voor de renovatie is de inrichting niet meegenomen. Het bestuur van de Geseldonk heeft laten weten dat zij bestaand meubilair in goede staat zoveel mogelijk gebruikt en daarnaast geeft het bestuur aan dat zij € 100.000,- via fondsenwerving kunnen binnenhalen. Het bestuur vraagt aanvullend € 50.000,- voor de inrichting van het wijkhuis.

In samenspraak met het bestuur van de Geseldonk is in beeld gebracht wat de aanvullende wensen en bijbehorende kosten zijn.

Aanvullende kosten

Hieronder worden de extra kosten opgesomd, gebaseerd op de aanvullende wensen van het bestuur (volgens het bestuur zijn deze aanpassingen noodzakelijk om de plannen te kunnen realiseren):

€ 80.000,-	twee paneelwanden voor de grote zaal
€ 80.000,-	constructie voor plaatsen van de wanden in grote zaal, aanpassingen in muren, vloer, plafond en compartimenteren van de luchtbehandelingsinstallatie
€ 70.000,-	extra aanpassingen o.a. verbetering plafonds en muren (geluidsisolatie), extra betonvloer voor het plaatsen van een tweede biljart, aanpassingen jongerenruimte
€ 50.000,-	inrichting van het wijkhuis

Bovenstaande kosten zijn samen € 280.000,-. Daarnaast was er een tekort is € 50.000,- op de gemeentelijke begroting van de renovatie. Het totaal benodigd extra krediet bedraagt dus € 330.000,-

Dekking

€ 50.000,-	Commerciële verhuur: het wijkhuis heeft aanzienlijk veel m2 tot haar beschikking in verhouding tot aantal wijkbewoners en ook tot de andere wijkhuizen. In overleg met het bestuur van de Geseldonk is besloten dat de gemeente één ruimte (47m2 bvo) gaat verhuren aan een derde partij, dat past bij het wijkhuis, zoals een paramedisch of zorg gerelateerd beroep (huurprijs ong. €80,- per m2).
€ 90.000,-	Met het bestuur is besproken dat de huur (niet gesubsidieerd) verhoogd zal worden met € 6.000,-. Met deze hogere huur kunnen de kapitaallasten van de extra investering voor € 90.000,- gedekt worden. De huurverhoging is gerechtvaardigd omdat: · Met de renovatie wordt flink geïnvesteerd in de duurzaamheid van het pand, zoals dakisolatie, vloerisolatie, een nieuwe rendementsketel en vervangen kozijnen met dubbel glas. De energielasten van het bestuur zullen hierdoor afnemen. · Door het plaatsen van paneelwanden in de grote zaal ontstaan meer verhuurbare ruimten en zullen de inkomsten van het wijkhuis toenemen. · Vanuit het huidige Klimaatprogramma worden zonnepanelen geplaatst op diverse gemeentelijke panden, ook bij de Geseldonk. Hierdoor zullen opnieuw de energielasten voor het wijkhuis afnemen. Op basis van een tekort van € 330.000,- en een dekking van € 140.000,- blijft nog een tekort over van € 190.000,-. Het voorstel is om dit te dekken uit onderbesteding van het Wmo budget 2014.

Beoogd effect en/of resultaat

Het wijkhuis levert een bijdrage aan Wmo doelstellingen doordat zij met activiteiten en inzet van netwerken de zelfredzaamheid van inwoners kan versterken. Dit kan leiden tot meer mogelijkheden (collectieve en informele ondersteuning en netwerken) voor mensen zodat zij langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Daarmee levert het een bijdrage aan minder gebruik van dure individuele en professionele voorzieningen, dus een afname van zorgconsumptie.

Wij verzoeken u te beslissen conform bijgaand concept besluit.

De adviezen van de commissie Middelen, ondersteuning en economie en de commissie Samenleving zullen, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond

de burgemeester

mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel

de secretaris

mr. drs. A.P.M. ter Voert



Raadsbesluit 113
Vergadering 2 december 2014

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 november 2014;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

1. **Kennis te nemen van de beoogde huurverhoging van € 6.000,- voor de Stichting Wijkhuis de Geseldonk.**
2. **Kennis te nemen van het voornemen om een deel van de ruimte in de Geseldonk aan een andere partij te gaan verhuren.**
3. **In te stemmen met het extra krediet van € 330.000,- voor de renovatie en aanpassing van de Geseldonk, voor € 140.000, gedekt uit deze extra huurinkomsten en**
4. **Voor € 190.000,- te dekken uit onderbesteding van het Wmo budget 2014.**
5. **Deze financiële consequenties te verwerken in begrotingswijziging 35-2014 en 9-2015.**

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 2 december 2014.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier