Maatschappelijke Voorzieningen Weert-Zuid

Verschillende scenario's met kansen en bedreigingen

Datum:	*10 oktober 2019*
Versie:	*Definitief concept*
Opgesteld door:	*Roel Deneer en Lusan Korten - Kavelaars*

Inhoud

1 Inleiding 5
1.1 Onderzoeksopdracht 6
1.2 Woningopgave Weert 6
1.3 Voorzieningenplan 7
1.4 Begripsbepaling 7
1.5 Leeswijzer 8
2. Management samenvatting 9
2.1 Inleiding 9
2.2 Samenvattende tabel 9
2.3 Conclusie 10
3. De accommodaties 12
3.1 Gemeenschapsvoorziening De Stegel 12
3.2 Buurt Centrum Moesel (BCM) 13
3.3 Oranjeflat 14
3.4 Locatie Zevensprong 15
3.5 Accommodatie Batavieren-Treffers 16
3.6 Microbar 16
4. Samenvatting van de gesprekken 18
4.1 Inleiding 18
4.2 Gesprekken met de accommodatieaanbieders Weert-Zuid 18
4.3 Gesprekken met de gebruikers van De Stegel 18
4.4 De gebruikers van Buurtcentrum Moesel 19
4.5 De bezoekers van de Microbar 19
5. Functioneel Programma van Eisen 20
6. Scenario's 22
6.1 Inleiding 22
6.2 Financiële cijfers en kengetallen 22
6.3 Behoud Microbar op huidige locatie 22
6.4 Behoud Microbar en De Stegel op huidige locatie 25
6.5 Behoud Microbar, De Stegel en Microhal op huidige locatie 28
6.6 Behoud Buurt Centrum Moesel als multifunctionele gemeenschapsvoorziening 30
6.7 Buurt Centrum Moesel als (para) commerciële (maatschappelijke) voorziening 32
6.8 Kerkgebouw De Verrezen Christus als gemeenschapsvoorziening 35
6.9 Oranjeflat als gemeenschapsvoorziening 38
6.10 Nieuwbouw Microbar of Microbar plus 39

6.11 Nieuwbouw Microbar plus en zaalfunctie 42
6.12 Combinatie mogelijkheden voor realisatie van totaliteit van de scenario's 44
7. Globale invulling vrijgekomen terreinen 46
8. Hoe nu verder 46

1 Inleiding

Met vaststelling van de beleidsvisie voor binnensportaccommodaties in 2014 heeft de gemeenteraad besloten dat de sportzaal Moesel (Microhal) gesloten zou worden. De beoogde sluitingsdatum was december 2016. Scholen en verenigingen die gebruik maken van de Microhal zouden voor hun sportactiviteiten kunnen uitwijken naar andere sportaccommodaties in Weert. Hierover is destijds overleg gevoerd met de schoolbesturen en schooldirecteuren, alsmede de besturen van de betrokken sportverenigingen.

In 2009 is de functie van De Stegel, destijds in gebruik als ouderensoos voor KBO Weert-Zuid, vervallen. Naar aanleiding hiervan is bepaald dat de Microbar, onderdeel van het totale complex, ook niet meer behouden kan worden. De uitvoering van de genomen besluiten betreffende De Stegel en Microhal heeft echter langer geduurd dan vooraf aangenomen. Deze vertraging in tijd heeft tot gevolg gehad dat De Stegel weer een (maatschappelijke) functie heeft gekregen. De Microhal wordt tot op de dag van vandaag nog gebruikt voor sportbeoefening.

Op dit moment is de problematiek in Weert-Zuid betreffende de huisvesting van maatschappelijke voorzieningen, voor zover het de wijk Moesel betreft, verplaatst naar een discussie over het behoud van de Microbar. Strikt genomen heeft de gemeente Weert hier de rol van verhuurder.

Deze gebeurtenissen in de wijk hebben, in combinatie met het in november 2015 door de raad vastgestelde voorzieningenplan, geresulteerd in een burgerinitiatief. Er is een participatiegroep 'Hart van Moesel' opgericht. De participatiegroep heeft zich ten doel gesteld een plan te ontwikkelen dat zou voorzien in het behoud van het Microhalcomplex vanuit een burgerinitiatief. Een voorziening waarin alle verenigingen, dus ook gebruikers van Buurtcentrum Moesel en een commerciële horecagelegenheid een plaats zouden vinden. Deze opgave bleek niet haalbaar zonder een forse bijdrage van de gemeente Weert. Bovendien zou de exploitatie slechts sluitend zijn in het geval van commerciële uitbating van de gehele voorziening zonder dat daarvoor huur zou moeten worden betaald. Deze oplossing sloot niet aan bij kaders die vooraf tussen de gemeente en de participatiegroep overeen waren gekomen en de geldende wet- en regelgeving. Het door de gemeente gratis beschikbaar stellen van ruimte die vervolgens commercieel geëxploiteerd wordt, is bij wet verboden. De gemeente en de participatiegroep hebben vervolgens in gezamenlijk overleg besloten het behoud van het Microhalcomplex vanuit het burgerinitiatief als niet haalbaar te bestempelen.

In de periode komende tot uitvoering van de besluiten heeft de gemeente Weert wel in de geest van de besluiten gehandeld. Dat betekent dat onderhoud van De Stegel is stopgezet (immers buiten gebruik), onderhoud van de Microhal op een minimum niveau is gezet en de huur van de Microbar is opgezegd. Met name dit laatste besluit heeft veel commotie veroorzaakt. De kern van het probleem: betaalbare huisvesting voor verenigingen en maatschappelijke initiatieven in de wijk Moesel is hiermee op de achtergrond geraakt. Een actuele ontwikkeling rondom de Microbar is de uitbaters Jos Janssen en Toos Slenders de exploitatie van de Stegel per 2 september hebben beëindigd. De gemeente heeft met twee andere uitbaters afspraken gemaakt over een voorzetting van de exploitatie voor een periode van twee jaar. Met deze gewijzigde situatie is in dit rapport nog geen rekening gehouden, omdat gesprekken met belanghebbenden en het schrijven van dit rapport hebben plaatsgevonden vóór de gewijzigde situatie.

Bij het uitvoeren van de bestuursopdracht en de aanvullende motie door de raad vastgesteld op 17 april 2019, wordt nadruk gelegd op de oorspronkelijke probleemstelling. In dit traject zijn gesprekken gevoerd met accommodatieaanbieders, gebruikers en bezoekers om zo een inzicht te krijgen in hun wensen. Alle mogelijke oplossingen zijn bekeken en in de vorm van scenario's omschreven. Deze scenario's zijn vervolgens getoetst op een vijftal criteria.

1.1 Onderzoeksopdracht

In de bestuursopdracht, die op 17 april 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de volgende doelstelling geformuleerd:

1. Het uitvoeren van een onderzoek naar de invulling / herschikking van de bestaande maatschappelijke accommodaties en de mogelijk hieruit voortvloeiende (her)huisvesting van maatschappelijke stadsdeel gebonden activiteiten die nu ondergebracht zijn in de Stegel, het buurthuis Moesel en de accommodatie van handboogvereniging Batavieren-Treffers;
2. Het ontwikkelen van een visie op de toekomstige invulling van de in eigendom van de gemeente zijnde locaties / accommodaties die al dan niet als gevolg van de onder punt 1 genoemde (her)huisvesting vrijvallen of reeds vrijgevallen zijn.

De probleemstelling hierbij is drieledig.
Op de eerste plaats is er het wegvallen van De Stegel. Deze gemeenschapsvoorziening is in 2009 formeel door de gemeente buiten gebruik gesteld. De gemeente heeft echter toegestaan dat de exploitant van de Microbar de zaal opnieuw een maatschappelijke functie voor de wijk heeft gegeven. Diverse maatschappelijke gebruikers zijn in de loop der jaren gebruik gaan maken van de Stegel. Met het voornemen van de gemeente om uitvoering te geven aan een eerder besluit, namelijk De Stegel verdwijnt, moet een oplossing worden gevonden voor deze gebruikers.

Op de tweede plaats staat het probleem rondom de exploitatie en het groot onderhoud van Buurtcentrum Moesel. In de nota voorzieningenplannen Weert, die in november 2015 als meerjarig referentiekader voor de ontwikkeling van het voorzieningenaanbod in Weert is vastgesteld door de gemeenteraad, wordt het behoud van deze voorziening ter discussie gesteld. De afweging die hierbij gemaakt is, betreft de kosten van de instandhouding in relatie tot de bezettingsgraad van de accommodatie.

Op de derde plaats is er de herhuisvesting van de commerciële horecavoorziening. De gemeenschap heeft hier een maatschappelijke functie aan toegeschreven. De gemeente kan echter niet anders dan de herhuisvesting benaderen vanuit het herhuisvesten van een commerciële gelegenheid.
Er wordt gesproken over de Microbar als tweede huiskamer. Binnen de gemeente Weert zijn er verschillende initiatieven die gericht zijn op het voorkomen van eenzaamheid bij mensen. Deze initiatieven zijn volledig maatschappelijk en kunnen ook door de gemeente ondersteund worden. De bezoekers van de Microbar zien deze initiatieven niet als vervanging van de Microbar. Men wil behoud van de Microbar, een commerciële horecagelegenheid.

1.2 Woningopgave Weert

De gemeente Weert heeft een woningopgave. Het aanbod van woningen moet voldoende divers zijn. Divers in prijs, omvang, categorie et cetera. Voor Weert-Zuid ligt er een brede opgave op dit gebied. De bestaande portieketageflats moeten toekomstbestendig worden gemaakt. De huidige portieketageflats hebben geen lift, zijn niet toegankelijk en voldoen onvoldoende aan de huidige standaarden, waaronder energetische en woontechnische aspecten.

Daarnaast zijn er concentraties van sociale huurwoningen in de wijk die, mede als gevolg van wijzigende wetgeving, voor meer segregatie zorgen.
Bovenstaande gegevens zijn de reden waarom de gemeente Weert samen met Wonen Limburg en de provincie Limburg een visie maakt op de invulling van de woningbehoefte van de wijken Moesel en Keent. Dit traject is nog maar kort geleden gestart. Het is nog volstrekt onduidelijk welke ingrepen plaats gaan vinden. De verwachting is wel dat er ruimte nodig is om nieuwbouw te realiseren, zodat er een verhuisbeweging op gang kan worden gebracht zonder dat mensen hun eigen wijk hoeven te verlaten. De locatie van het huidige Microhalcomplex als ook de locatie van het huidige buurtcentrum zijn hierbij in beeld gekomen. Mede omdat deze locaties uitermate geschikt zijn voor de huisvesting van ouderen vanwege de ligging nabij de voorzieningen.

1.3 Voorzieningenplan

In de nota Voorzieningenplannen Weert, opgesteld door Hospitality Consultants, worden ook bevindingen, conclusies en aanbevelingen gedaan over voorzieningen in Weert-Zuid. Het voert te ver om een uitgebreide weergave te doen van wat er in het rapport beschreven is. Het rapport is echter wel aanleiding geweest voor het inzetten van ontwikkelingen in Weert-Zuid. Onderstaand een korte samenvatting van het rapport, specifiek voor Weert-Zuid.

Over het algemeen stelt het rapport dat door een lage bezettingsgraad en huurprijzen die onder druk staan, een toenemend exploitatieprobleem van de bestaande voorzieningen is ontstaan. Ook zorgaanbieders, sportverenigingen en onderwijsinstellingen gaan uit kostenoverwegingen hun accommodaties breder inzetten. Dit stijgend aanbod heeft ook een negatief effect op de bezettingsgraad van de bestaande voorzieningen.

Bevolkingscijfers tonen aan dat voor Weert-Zuid het aantal 65-plussers fors zal toenemen. De groep kinderen en (jong)volwassenen zal afnemen. Dit wordt bevestigd door het gegeven dat de verenigingen in Weert-Zuid moeite hebben het ledenaantal op peil te houden. Ook het vinden van voldoende actieve vrijwilligers voor de verschillende verenigingsactiviteiten is lastig.

In de nota Voorzieningenplannen Weert wordt verder aangegeven dat er in Weert-Zuid een over aanbod is van sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Er wordt geadviseerd om De Stegel en/of Buurtcentrum Moesel af te stoten. Het overdragen van één van beide voorzieningen aan particulier initiatief wordt als optie genoemd.

In de Voorzieningenplannen Weert wordt ook het burgerinitiatief van de participatiegroep Hart van Moesel genoemd. Zoals aangegeven in de inleiding heeft de participatiegroep de mogelijkheid onderzocht om het Microhalcomplex te behouden en duurzaam te exploiteren. Helaas is het de participatiegroep niet gelukt om dit scenario binnen de gestelde kaders te realiseren. Dit is de aanleiding geweest voor de gemeente om de regie terug te pakken.

1.4 Begripsbepaling

In dit rapport wordt meerdere malen gebruik gemaakt van de termen huurder, exploitant en ondernemer. Voor de duidelijkheid van het rapport is het van belang de verschillende begrippen juist te interpreteren.

<u>Huurder:</u>
Er is sprake van een huurder wanneer er een juridische overeenkomst is waarin de huur van een ruimte / voorziening / gebouw geregeld wordt. De huurder kan een vereniging, een commerciële organisatie, een welzijnsorganisatie of iets dergelijks zijn.

Exploitant:
Er is sprake van een exploitant wanneer deze voor eigen rekening invulling geeft aan een verdienmodel. De exploitant kan een vereniging, een commerciële organisatie, een welzijnsorganisatie of iets anders zijn.

Ondernemer:
Er is sprake van een ondernemer wanneer er gehandeld wordt vanuit winstoogmerk. Veelal is er sprake van een commerciële organisatie, maar een vereniging of welzijnsorganisatie kan ook ondernemersactiviteiten uitvoeren.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de management samenvatting.
In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste accommodaties kort beschreven.
In hoofdstuk 4 wordt een samenvatting gegeven van de verschillende gesprekken die gevoerd zijn met de verschillende belanghebbenden.
In hoofdstuk 5 wordt een functioneel programma van eisen beschreven.
In hoofdstuk 6 worden de verschillende scenario's beschreven.
In hoofdstuk 7 wordt kort een mogelijke vervolgroute beschreven.

2. Management samenvatting

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van dit onderzoek. Er wordt een voorzichtige conclusie getrokken op basis waarvan een open dialoog kan worden aangegaan. Tot slot wordt aangegeven welke verdere aanpak de voorkeur heeft.

2.2 Samenvattende tabel

Voor de vergelijking van de verschillende scenario's is uitgegaan van een vijftal verschillende onderwerpen, namelijk:

- **Draagvlak:** Bij draagvlak wordt gekeken naar de manier waarop de oplossing invulling geeft aan de verwachting van de belanghebbende. Deze beoordeling kan vanuit veel hoeken bekeken worden. Er is draagvlak vanuit de gebruikers van De Stegel, gebruikers van Buurtcentrum Moesel, omwonenden, bezoekers Microbar, exploitant Microbar, huurder Microbar en de gemeente.
- **Totaliteit van de oplossing**: Hier wordt gekeken naar de (her)huisvesting van de gebruikers van De Stegel, de gebruikers van het Buurcentrum Moesel en de Microbar.
- **Mate van toekomstbestendigheid**: Hier wordt gekeken naar de kosten van instandhouding van de oplossing in relatie tot de exploitatiemogelijkheden. De beoordeling vindt plaats vanuit gemeentelijk perspectief.
- **Financieel aspect**: Deze beoordeling wordt bekeken vanuit de eenmalige investeringskosten en de mogelijkheden van herontwikkeling. De beoordeling vindt plaats vanuit gemeentelijk perspectief.
- **Herontwikkelingsmogelijkheden**: Hier wordt gekeken naar de vrij gekomen percelen die kunnen worden ingezet voor de woningopgave die we hebben.

Daarnaast is per scenario gekeken naar de mate waarop de gemeente invloed heeft of kan uitoefenen op de uitwerking van het scenario. Welke invloed heeft de gemeente op het proces.
Er heeft ook een juridische beoordeling plaatsgevonden. Hierbij is vooral gekeken naar de complexheid van de juridische afspraken die gemaakt moeten worden. De juridische beoordeling en de mate waarop invloed kan worden uitgevoerd, vindt plaats vanuit gemeentelijk perspectief en is daarom ook niet meegenomen in de totaal beoordeling. De beoordeling van het juridisch kader en de mate van invloed zijn een onderdeel van de sterke en zwakke kanten van een scenario. Daarom zijn deze niet opgenomen in de samenvattende tabel.

Tabel 1. *Overzicht scenario's en beoordeling*

	Draagvlak	Totaliteit oplossing	Financieel (invest.+alg)	Toekomst (exploitatie)	Herontwikkeling
Behoud Microbar	+ / -	- -	+ / -	+ / -	- -
Behoud Microbar en Stegel	+	-	-	+ / -	- -
Behoud Microhalcomplex	+ +	+ +	+ / -	+ / -	-
BCM gemeenschapsvoorz	+ / -	+ / -	- -	-	- -
BCM (para) commercieel	+ / -	++ / -	-	-	- -
Verrezen Christus	+ +	+ +	- -	-	+ +
Oranjeflat	- -	- -	+ +	+	-
Nieuw Microbar + Stegel	+ +	+ / -	+ / -	+	-
Nieuw Microbar, Stegel en extra	++	+ +	-	+	++

Toelichting op de beoordeling.

+ + : maximale score

+ : goede score

++ / - : voor sommige belanghebbenden heeft dit scenario een maximale score, voor andere belanghebbenden een mindere score. Er wordt verwezen naar de toelichting van het scenario.

+ / - : voor sommige belanghebbenden heeft dit scenario een goede score hebben, voor andere belanghebbenden een mindere score. Er wordt verwezen naar de toelichting van het scenario. De goede score overheerst.

- / + : voor sommige belanghebbenden heeft dit scenario een goede score, voor andere belanghebbenden een mindere score. Er wordt verwezen naar de toelichting van het scenario. De mindere score overheerst.

- : mindere score

- - : minimale score

Aan de verschillende onderwerpen is vooralsnog geen gewicht toegekend. Dit is niet mogelijk, omdat er te veel belanghebbenden zijn. Ieder met een ander en eigen belang.

2.3 Conclusie

In bovenstaande tabel is te zien dat met behoud van de Microbar en / of De Stegel op de huidige locatie geen totaal oplossing biedt. Het exploitatieprobleem van het Buurtcentrum Moesel blijft bestaan. Bij deze oplossing zijn de herontwikkelingskansen van de beide percelen nihil. Met deze oplossing wordt geen optimaal gebruik van de schaarse ruimte gemaakt. Ruimte die noodzakelijk is voor opwaardering van het woon- en leefklimaat van Weert-Zuid.

Het behoud van het Microhalcomplex is een scenario dat door de participatiegroep al is uitgewerkt. Tijdens de uitwerking is gebleken dat de wijze waarop het burgerinitiatief dit wilde inrichten financieel en juridisch niet haalbaar is. De optie om een (maatschappelijk) ondernemer in te zetten is niet verder onderzocht. Reden hiervoor is dat er geen horecavergunning kan worden verleend voor de uitbating van de grote zaal voor feesten en partijen. Dit is namelijk in strijd met het beleid van de gemeente en de afspraken die met de horeca ondernemers gemaakt zijn.

Het scenario waarin Buurtcentrum Moesel nieuw leven ingeblazen wordt, is technisch minder realistisch. Om een functioneel gebouw met een sluitende exploitatie te genereren, moet de zaal opgedeeld en multifunctioneel en gelijktijdig ingezet kunnen worden. De constructie van het gebouw laat hiervoor onvoldoende mogelijkheden. De integratie van een café functie in de huidige constructie is dan ook lastig. De café functie kan niet gelijktijdig gebruikt worden met andere verenigingsactiviteiten.

Het scenario van de Oranjeflat is om technische redenen minder aan te bevelen. De gemeenschapsvoorziening in de Oranjeflat is een prachtige ruimte die oplossing kan bieden aan de café functies huiskamer, biljartplaats en dartplaats. De ruimte ligt kort bij het winkelcentrum van Moesel en aan de doorgaande weg. Door het ontbreken van een eigen ingang en de ligging op de eerste verdieping is de toegang tot de voorziening beperkt. De gemeenschapsvoorziening van de Oranjeflat biedt ook geen oplossing voor de grotere verenigingsactiviteiten van harmonie en carnaval. Het is dus geen totaaloplossing.

Het scenario waarin de kerk Verrezen Christus aan de eredienst onttrokken wordt en omgebouwd tot gemeenschapsvoorziening, is een kostbare oplossing. De aankoop en de verbouwing van het gebouw vragen om een flinke investering. Onzeker is of met de verbouwing het gelijktijdig multifunctioneel gebruik van de accommodatie gerealiseerd kan worden. Met name geluidsoverdracht vraagt hier om extra aandacht. Met deze oplossing kan wel een totaaloplossing worden gevonden waarin de Microbar, De Stegel en het Buurtcentrum Moesel een plaats kunnen krijgen.

Het scenario met nieuwbouw van een café met zaal geeft oplossing voor de functie van de Microbar en De Stegel. De nieuwbouw zou plaats kunnen vinden op de twee percelen aan de Nassaulaan ter hoogte van de kerk De Verrezen Christus. Initiatief en investering liggen in dit geval wel primair bij de ondernemer. De exploitatieproblemen van het Buurtcentrum Moesel en een huisvestingsoplossing voor de grotere verenigingsactiviteiten van harmonie en carnaval kunnen in deze oplossing mee worden genomen wanneer de gemeente investeert in een aanbouw. Met deze aanbouw moet de zaal van de ondernemer kunnen worden vergroot tot een zaal met de omvang van de zaal van het huidige Buurtcentrum Moesel. Deze oplossing past volledig binnen de bestuursopdracht en de aangenomen motie, namelijk één centrale voorziening in Moesel. De oplossing conflicteert niet met de voorzieningenplannen en laat voldoende mogelijkheden voor herontwikkeling van de percelen van Microhalcomplex en Buurtcentrum Moesel in het kader van de woningopgave. Voor de uitwerking van deze oplossing is er een grote afhankelijk van een ondernemer. Om deze oplossing financieel haalbaar te kunnen maken is een intentie van een (maatschappelijk) ondernemer noodzakelijk. Toch verdient deze oplossing de voorkeur omdat het optimaal lijkt te voldoen aan de verschillende wensen van de verschillende belanghebbenden.

De bestuursopdracht en de aanvullende motie hebben de zoekrichting van de oplossing gekaderd tot het vinden van een locatie in Moesel. Hierdoor is problematiek van de verschillende accommodatieaanbieders in Weert-Zuid buiten beschouwing gebleven. De verschillende accommodatieaanbieders hebben echter aangegeven moeite te hebben om financieel rond te komen. Deze problematiek zal binnen nu en een vijftal jaren prangend en actueel worden. In alle voorgestelde scenario’s is geen oplossing meegenomen voor dit probleem op de korte tot middellange termijn.

3. De accommodaties

In het vraagstuk rondom de huisvesting van maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid spelen een aantal accommodaties een belangrijke rol. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste accommodaties kort beschreven en waar mogelijk indicatief doorgerekend.

Voor de financiële beoordeling van de verschillende scenario's wordt gewerkt met kengetallen. Daar waar mogelijk, zijn kosten meer specifiek in beeld gebracht. Deze specifieke kosten zijn in de verschillende scenario's verwerkt.

3.1 Gemeenschapsvoorziening De Stegel

Bruto vloeroppervlak: 200 vierkante meter.
Nieuwbouwwaarde: € 540.000,-
Jaarlijkse eigenaarslasten: € 1.000,-
Jaarlijks eigenaarsonderhoud: € 3.300,-
Jaarlijkse gebruikskosten: € 11.000,-

De Stegel is de voormalige ouderensoos van KBO Weert-Zuid die reeds in 2009 buiten gebruik is gesteld. De toenmalige huurder / gebruiker van KBO Weert-Zuid verhuisde naar een nieuwe ruimte in de Oranjeflat. De ruimte in de Oranjeflat ligt dichter bij het centrum. De bedoeling was om door sociaal-maatschappelijke functies in de buurt van de bestaande centrumvoorziening te huisvesten de centrumfunctie te versterken.
Voor de gemeente is het buiten gebruik stellen van De Stegel aanleiding geweest om het gebouw uit de onderhoudsvoorziening te halen. De exploitant van de Microbar heeft de gemeente benaderd met de vraag of zij De Stegel mocht exploiteren. Reden was dat gebruikers de voorkeur hadden om de activiteiten vanuit De Stegel te laten plaatsvinden. De gemeente Weert heeft hiermee ingestemd, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de gemeente geen onderhoud uitvoert en dat alle kosten van gebruik voor rekening van de exploitant komen en dat er sprake is van een tijdelijke situatie die per direct opzegbaar is. Het gebruik is verder "om niet".

3.2 Buurt Centrum Moesel (BCM)

Bruto vloeroppervlak: 700 vierkante meter.
Nieuwbouwwaarde: € 1.890.000,-
Jaarlijkse eigenaarslasten: € 3.500,-
Jaarlijks eigenaarsonderhoud: € 11.550,-
Jaarlijkse gebruikskosten: € 38.500,-

Het huidige BCM is oorspronkelijk als noodkerk gebouwd. Het gebouw is gedateerd en voldoet daardoor niet aan moderne maatstaven. Het voldoet echter wel aan de normen van onderhoud zoals binnen de gemeente Weert worden gehanteerd.

Kijkend naar de toekomst, moeten er wel duurzaamheidsmaatregelen genomen worden. Ook de huidige verwarmingsinstallatie voldoet onvoldoende. Het BCM beschikt over één grote ruimte die niet opgedeeld kan worden in kleinere delen. Om het BCM exploitabel te maken, moeten verschillende groepen gelijktijdig gebruik kunnen maken van de accommodatie. Hierbij moet geluidsoverdracht tussen de verschillende ruimtes worden voorkomen. Niet iedere vereniging heeft voor haar reguliere verenigingsactiviteiten een zaal van de omvang van het BCM nodig. Er is vaak behoefte aan kleinere (vergader)ruimtes waar groepen samen kunnen komen voor een gezellig samenzijn. De vergaderruimte van BCM is echter te klein en in de grote ruimte voelen mensen zich verloren. De huidige locatie van het buurtcentrum draagt ook niet bij aan het versterken van het centrum van de wijk Moesel.

Punt Welzijn exploiteert momenteel het BCM. Door de beperkte verhuurmogelijkheden en de hoge personeelskosten heeft Punt Welzijn ervoor gekozen alleen aanwezig te zijn wanneer er activiteiten zijn. Hierdoor is een soort sterfhuisconstructie ontstaan. Punt Welzijn heeft aangegeven dat een sluitende exploitatie van het BCM zoals het nu functioneert niet mogelijk is. Punt Welzijn wil onder de huidige condities de exploitatie niet voortzetten en heeft aangegeven per 1 januari 2020 te willen stoppen met de exploitatie. Inmiddels is overeenstemming met Punt Welzijn over het voortzetten van de exploitatie van het buurtcentrum in 2020.
De hoofdgebruikers van het BCM zijn de harmonie en de carnavalsvereniging. Samen organiseren zij iedere week een kienavond ten behoeve van hun eigen vereniging. De harmonie repeteert wekelijks in het BCM. De repetities kunnen in een kleinere zaal worden gehouden. Voor de kienavonden is men niet gebonden aan de wijk. Deze kunnen ook doorgaan in andere accommodaties. Het gaat hier

om verdiensten voor de vereniging. De harmonie heeft daarnaast permanente opslagruimte voor de instrumenten in gebruik. Deze opslagruimte moet gekoppeld zijn aan de repetitieruimte. Ook heeft de harmonie 6 tot 8 optredens per jaar waarvoor de grote zaal met de hoogte noodzakelijk is. De carnavalsvereniging heeft gedurende het carnavalsseizoen, 2 / 3 maanden per jaar, tijdens de weekenden het gebruik van een grotere zaal nodig. Voor de Bonte avonden (1 week per jaar) is een podium met licht en geluid nodig. Voor de andere carnavalsactiviteiten volstaat een lagere zaal. Deze zaal moet wel voldoende volume hebben om veel mensen gelijktijdig te kunnen ontvangen. De lage gebruiksfrequentie van het echte "zaal formaat" geeft aanleiding om kritisch te kijken naar de noodzaak om een dergelijke voorziening te handhaven of nieuw te realiseren.

3.3 Oranjeflat

De gemeenschappelijke ruimte in de Oranjeflat is gerealiseerd in samenspraak tussen gemeente Weert en Wonen Limburg. De bedoeling van de gemeenschappelijke ruimte in de Oranjeflat was het creëren van een huiskamer voor de bewoners van de Oranjeflat, maar ook voor de inwoners van de wijk Moesel. Deze functie is gerealiseerd vanuit de gedachte dat de activiteiten van de KBO Weert-Zuid ook hier huisvesting zouden vinden en dat daardoor een versterking van de centrumfunctie zou worden gecreëerd. De provincie heeft destijds een subsidie toegekend. Tevens is hier een eetpunt ondergebracht.

De Oranjeflat is echter minder gebruiksvriendelijk gebleken voor een aantal maatschappelijke gebruikers van De Stegel. De toegankelijkheid van de gemeenschapsvoorziening in de Oranjeflat is minder. Om in de gemeenschappelijke ruimte te komen, moet men eerst via de algemene ingang naar binnen. De algemene ingang is alleen toegankelijk voor sleutelbezitters of door aan te bellen. Daar komt bij dat voor mindervalide personen het gebruik van de lift niet handig is. Met een scootmobiel kan de draai naar de deur van de lift onvoldoende gemaakt worden. Er is dan ondersteuning nodig van begeleiders. Een gemeenschapsvoorziening behoort laagdrempelig te zijn. De gemeenschapsruimte van de Oranjeflat ligt niet op de begaande grond en heeft geen eigen ingang. Hiermee is de toegankelijkheid beperkt.

Het is mogelijk om op de benedenverdieping een kleine kroeg te realiseren. Tussen de betonnen steunpalen kan een uitbouw worden gerealiseerd. Er resteert dan voldoende gelegenheid om een terrasvoorziening te creëren. Ook kan er dan een eigen ingang komen. De beschikbare oppervlakte op de benedenverdieping is echter beperkt. De voorraad moet op de verdieping worden geplaatst. In het centrale café gedeelte op de beneden verdieping is geen plaats voor biljarttafels. Café en biljart worden dus gescheiden. Dat is niet wenselijk. De kosten van een dergelijke verbouwing kunnen pas inzichtelijk worden gemaakt als er bouwkundig onderzoek is gedaan en een goed ontwerp gemaakt

is. Gemeente Weert is geen eigenaar van het gebouw. Deze vraag moet bij Wonen Limburg worden neergelegd.

3.4 Locatie Zevensprong

Het terrein van de voormalige basisschool Zevensprong is meerdere malen genoemd als mogelijkheid voor een nieuw te realiseren accommodatie. De locatie bevindt zich tegenover het huidige buurtcentrum aan de Christinalaan. De huidige Microbar en naastgelegen maatschappelijke voorziening De Stegel zijn gevestigd aan de Nassaulaan. De Nassaulaan vormt een doorgaande route met het winkelcentrum. Dit zorgt voor spontane aanloop van bezoekers van de Microbar. Deze spontane aanloop is noodzakelijk voor het verdienmodel van de Microbar.
De Christinalaan ligt niet aan de doorgaande route. Hierdoor is deze locatie minder geschikt voor herhuisvesting van de Microbar. De exploitant zelf ziet in deze locatie geen geschikte plek voor het uitbaten van een horeca voorziening.
Binnen de wijken Keent en Moesel spelen meerdere (sociale) vraagstukken en uitdagingen. Zo is het creëren / handhaven van een toekomstbestendige centrum functie één van de uitdagingen. Door sociaal-maatschappelijke functies meer richting het centrum te brengen kan meer activiteit naar het centrum worden gebracht.
Het terrein van de voormalige Zevensprong is te groot voor het realiseren van een nieuwe gemeenschapsvoorziening. Bij nieuwbouw van een gemeenschapsvoorziening voor Moesel zal kritisch gekeken worden naar het aantal te realiseren vierkante maatschappelijk meters. Dit ingegeven vanuit het eerder opgesteld voorzieningenplan, de huidige ruimtebehoefte, optimaal multifunctioneel gebruik van ruimte en de algemene ontwikkelingen bij verenigingen.
Binnen de wijken Keent en Moesel is behoefte aan ruimte om een verhuisbeweging op gang te kunnen brengen. Een verhuisbeweging die noodzakelijk is voor het woningvraagstuk in deze wijken.

3.5 Accommodatie Batavieren-Treffers

In de wijk Graswinkel staat op het sportterrein de accommodatie van de handboogvereniging Batavieren-Treffers. Bij het bouwen van deze accommodatie is uitgegaan van gezamenlijk gebruik van het gebouw door en voor de gemeenschap. Hierdoor is de indeling praktisch en geschikt voor de inzet van allerlei gemeenschapsactiviteiten. Er is een bar aanwezig in de grotere zaal. In de kleinere zaal is een eigen pantry voorzien. De ruimte waar geschoten wordt, kan betrokken worden bij de grote kantine. Hierdoor kan voldoende plaats gecreëerd worden voor onder andere de kienavonden van de carnavalsvereniging en de harmonie. De accommodatie heeft ook veel opslagmogelijkheden. Hierdoor is deze accommodatie ook geschikt voor de repetities van de harmonie. De schiethal is wel laag, waardoor de optredens van harmonie en carnavalsvereniging wat lastiger hier zijn onder te brengen.

Deze accommodatie is echter buiten beeld gebleven, als gevolg van de aanvullende motie waarbij wordt opgedragen in de wijk Moesel een oplossing te vinden . De handboogvereniging vraagt wel sterk naar een oplossing voor de steeds toenemende exploitatiekosten van de accommodatie. Er is een nieuw bestuur samengesteld. Dit bestuur is zich aan het beraden over de toekomst van de vereniging. Hierbij is de vraag ’hoe om te gaan met de accommodatie’ onderwerp van gesprek. Het bestuur staat zeker open voor gesprekken betreffende samenwerking. Het is voor het bestuur bespreekbaar om de Batavieren-Treffers in een geschikte accommodatie in de wijk Moesel te laten intrekken.

3.6 Microbar

Bruto vloeroppervlak: 225 vierkante meter.

Nieuwbouwwaarde: € 607.500,-
Jaarlijkse eigenaarslasten: € 1.125,-
Jaarlijks eigenaarsonderhoud: € 3.712,50
Jaarlijkse gebruikskosten: € 12.375,-

De Microbar is een commerciële horeca gelegenheid. De exploitanten van de Microbar zijn niet de huurder van de accommodatie. De huurder is Grolsch bierbrouwerij. Formeel heeft de gemeente Weert geen relatie met de exploitanten. De lokale gemeenschap kent echter een maatschappelijk belang toe aan de Microbar. Voor oudere alleenstaande mensen is het een tweede huiskamer. Behoud van de café voorziening is vanuit dit feit ook door de gemeenteraad als wenselijk / noodzakelijk bestempeld.

De exploitant erg terughoudend over het verplaatsen van de Microbar. Een verplaatsing zou mogelijk resulteren in het wegblijven van klanten. Een verplaatsing van 150 meter (naar BCM) zou al klanten weg laten lopen. De huidige locatie ligt niet ver van het centrum, maar wel te ver om een echte versterking van het centrum te kunnen zijn.

Inmiddels is de situatie rondom de Microbar gewijzigd. De voormalige exploitanten hebben de exploitatie beëindigd. Op verzoek van Grolsch bierbrouwerij is ook de huurovereenkomst beëindigd. De gemeente heeft een met twee nieuwe exploitanten een nieuwe huurovereenkomst gesloten voor de duur van twee jaar.

4. Samenvatting van de gesprekken

4.1 Inleiding

Tijdens dit traject is gesproken met verschillende belanghebbenden. De gesprekken kunnen onderverdeeld worden in vier groepen, namelijk aanbieders van ruimte in Weert-Zuid, gebruikers van De Stegel, gebruikers van BCM en met de verenigingen die gebruik maken van de Microbar voor hun verenigingsactiviteiten.

4.2 Gesprekken met de accommodatieaanbieders Weert-Zuid

De accommodatieaanbieders in Weert-Zuid waarmee gesproken is, zijn de Batavieren-Treffers, Eduquaat en Meerderweert, Punt Welzijn, Voetbalvereniging Wilhelmina '08, Kerkbestuur en MMC Weert. Voor de gespreksverslagen wordt verwezen naar de bijlagen.

Er is veel aanbod van ruimte ten behoeve van maatschappelijke functies in Weert-Zuid. Ook in Moesel is veel ruimte beschikbaar. De verschillende accommodatieaanbieders geven allemaal aan dat ze graag hun accommodatie beschikbaar willen stellen. De stijgende kosten en gelijktijdig dalende inkomsten zorgen ervoor dat de exploitatie steeds meer onder druk komt te staan.
Voor de verenigingen geldt dat het vinden van vrijwilligers en het op peil houden van het ledenaantal steeds moeilijker wordt.

De verschillende aangeboden ruimtes voldoen aan de vraag van de verschillende gebruikers. Er is echter geen aanbod van een grote zaal voor de optredens van de harmonie en de carnaval. Ook de permanent afsluitbare ruimte ten behoeve van de opslag van instrumenten van de harmonie vormt een probleem. Er zijn sportzalen (KEC bijvoorbeeld) beschikbaar voor de grotere activiteiten in Moesel. Bij deze activiteiten is meestal horeca noodzakelijk. Dat is lastiger aangezien de sportaccommodaties gekoppeld zijn aan een onderwijsgebouw. De combinatie alcohol en onderwijs is niet wenselijk. Er kan onderzocht worden of mobiele catering een oplossing kan zijn. Voor de activiteiten die maar één dag achter elkaar in beslag nemen, is dit mogelijk. Maar in het geval dat er een podium opgebouwd moet worden dat meerdere weekenden beschikbaar moet zijn, wordt dit lastiger.

4.3 Gesprekken met de gebruikers van De Stegel

De gebruikers van De Stegel waarmee gesproken is, zijn Joeks kapel De Waerse Kuj, Stichting Dagopvang Weert en Bonte avond commissie Vêrkusköp. Voor de gespreksverslagen wordt verwezen naar de bijlagen. Met PSW is niet gesproken; deze gebruiker heeft inmiddels andere huisvesting gevonden en maakt geen gebruik meer van de Stegel. Met de incidentele gebruikers is in eerste aanleg niet gesproken.

De enige vaste gebruiker van De Stegel is De Huiskamer. Deze gebruiker kan voor de aard van de activiteiten prima in de gemeenschapsvoorziening in de Oranjeflat worden ondergebracht. Dat is in het verleden ook gebeurd. Maar vanwege de toegankelijkheid van de ruimte is toch weer gekozen voor gebruik van De Stegel.

De gebruikers van De Stegel erkennen dat voor hun activiteiten op meerdere plaatsen in Weert-Zuid geschikte ruimte is. Maar het sociaal aspect van de activiteit komt dan onder druk te staan. Door de aanwezigheid van een commerciële horecavoorziening kunnen de verenigingsactiviteiten in sociale zin aan de toog worden voortgezet. Voor de Waerse Kuj en de Bonte avond commissie heeft de

combinatie met een commerciële horecavoorziening de voorkeur. Ook de centrale ligging van De Stegel wordt door de gebruikers als prettig ervaren. De meeste leden komen te voet of met de fiets naar de activiteiten. De verenigingen kunnen veelal tegen een schappelijke prijs of “om niet” gebruik maken van De Stegel. Dat bepaalt de exploitant van de Microbar.

4.4 De gebruikers van Buurtcentrum Moesel

De gebruikers van Buurtcentrum Moesel waarmee gesproken is, zijn Harmonie Weert-Zuid en Carnavalsvereniging. Voor de gespreksverslagen wordt verwezen naar de bijlagen.

De gebruikers van BCM zijn tevreden over de accommodatie. De harmonie en de carnavalsvereniging zijn de twee hoofdgebruikers. De Vêrkusköp realiseert zich dat het gebruik voor de verenigingsactiviteiten in een korte periode per jaar plaatsvindt. De beschikbare ruimte in BCM is voor deze activiteiten wel nodig. De harmonie maakt meer gebruik van BCM aangezien er wekelijks repetities plaatsvinden. De vereniging geeft te kennen dat de repetities ook vanuit een andere locatie kunnen plaatsvinden. Voorwaarde is wel dat de instrumenten permanent kunnen worden opgeslagen in een ruimte die voldoet aan de eisen die de verzekering hieraan stelt. Ook moet deze opslag vanuit de repetitieruimte toegankelijk zijn. Verder moet er rekening worden gehouden met geluid. Het gaat hierbij zowel om overlast naar andere gebruikers als akoestiek voor de muzikanten zelf.

De beide verenigingen maken ook gebruik van de grote ruimte voor het organiseren van kienavonden. Deze kienavonden zijn noodzakelijk voor het genereren van inkomsten voor de beide verenigingen. Voor de winstgevendheid van de kienavond moet er plaats zijn voor veel spelende deelnemers. De kienavond heeft zeker ook een maatschappelijke betekenis, maar niet voor de wijk specifiek. Men zou kunnen uitwijken naar een accommodatie zoals bijvoorbeeld die van de Batavieren-Treffers.

4.5 De bezoekers van de Microbar

De bezoekers van de Microbar waarmee gesproken is, zijn de dartclub en de biljartclub. Voor de gespreksverslagen wordt verwezen naar de bijlagen.

In principe kunnen de activiteiten van de dartclub en de biljartclub prima plaatsvinden in de gemeenschappelijke ruimte in de Oranjeflat. Er staan al 2 biljarttafels, en desgewenst is er plaats voor een derde. De darters en de biljarters geven aan graag gelijktijdig te willen kunnen spelen. Dit geeft meer flexibiliteit in de planning van activiteiten. Door ruimtegebrek in de Microbar kan dit niet. In de gemeenschappelijke ruimte van de Oranjeflat zou dit prima kunnen. Probleem van de gemeenschappelijke ruimte in de Oranjeflat is het ontbreken van een (commerciële) horecavoorziening. Dit is wel noodzakelijk voor de activiteiten van de biljartvereniging en dartvereniging.
De biljarters en darters kunnen voor hun activiteiten ook terecht in een willekeurige andere commerciële horeca gelegenheid. De darters zijn, na het beëindigen van de exploitatie door de voormalige exploitanten, inmiddels naar een ander café verhuisd.

5. Functioneel Programma van Eisen

Om te komen tot een goed functioneel programma van eisen moet er onderscheid worden gemaakt in het gebruik van een kleinere zaal zoals De Stegel en een grotere zaal zoals BCM.

Eisen kleinere zaal

De kleinere zaal wordt gebruikt voor verschillende verenigingsactiviteiten. Hoofdzakelijk betreft het gebruik voor bijeenkomsten met activiteiten waarbij men kan zitten. De ruimte moet geschikt zijn voor 30 personen en voorzien zijn van tafels en stoelen. De tafels en stoelen moeten bij voorkeur eenvoudig in een andere opstelling kunnen worden geplaatst. Uiteraard moet er een toiletvoorziening zijn, ook voor mindervaliden. Gebruikers moeten de mogelijkheid hebben om een kopje koffie of thee en een glaasje fris te gebruiken. Gebruikers geven aan dat het geen probleem is zelf koffie en thee te zetten of een drankje te pakken. De voorzieningen en de consumpties zelf moeten wel beschikbaar zijn. Het opruimen van de zaal na gebruik hoeft ook geen bottleneck te zijn. Verenigingen kunnen hierin zelf een bijdrage leveren. Het is prettig wanneer het mogelijk is om muziek te draaien en wanneer er een beamer/presentatiescherm aanwezig is. Dit is echter geen harde eis. Voor de kleine gebruikers volstaat een plank in een kast als bergruimte. Het gaat hierbij om het opbergen van spelmateriaal en verzorgingsmateriaal.

Eisen grotere zaal

Er zijn twee verenigingen die voor hun activiteiten afhankelijk zijn van een ruimte met de omvang van de zaal van het Buurtcentrum Moesel. Het betreft de Carnavalsvereniging De Vêrkusköp en de Harmonie Weert-Zuid. Beide verenigingen hebben specifieke ruimtebehoefte.

Voor De Vêrkusköp geldt dat zij een paar weken per jaar meer intensief gebruik maken van de grote zaal. Tijdens de carnaval is de zaal noodzakelijk voor de feesten en de recepties. Voorafgaand aan de carnaval zijn er de Bonte Avonden waarvoor ook een zaal met de capaciteit van het BCM noodzakelijk is. De vereniging is voor haar verdienmodel afhankelijk van de inkomsten uit de activiteiten in deze korte periode. De activiteiten moeten een bepaalde omvang aan bezoekers hebben, wil de bijdrage aan de verenigingskas voldoende zijn. Gedurende het jaar is er de vraag naar minimale opslagvoorziening.

Harmonie Weert-Zuid repeteert wekelijk in het BCM. Voor de repetities is een zaal van die omvang niet nodig. Wekelijks repeteren er 35 muzikanten. Deze moeten op een stoel kunnen zitten op een redelijke afstand van elkaar. Een aantal keer per jaar wordt er samen met de jeugd gerepeteerd. Dan moet er plaats zijn voor ongeveer 50 muzikanten. Daarnaast heeft Harmonie Weert-Zuid een permanente behoefte aan opslagruimte voor de instrumenten. Deze opslag moet 120 kuub omvatten. Instrumenten kunnen ook boven elkaar worden opgeborgen. De opslagruimte voor de instrumenten moet afsluitbaar zijn. De instrumenten vertegenwoordigen een aanzienlijke waarde. De vereniging heeft een verzekering afgesloten voor de instrumenten. Deze verzekering stelt voorwaarden aan de opslag van de instrumenten. De belangrijkste voorwaarde is dat de ruimte apart afsluitbaar moet zijn. Naast de opslag van instrumenten, heeft Harmonie Weert-Zuid permanent behoefte aan opbergruimte voor andere verenigingsattributen. Denk hierbij aan het vaandel, pupiters, decoratiemateriaal et cetera. Voor Harmonie Weert-Zuid is de akoestiek van de ruimte belangrijk. Repeteren in een kleinere ruimte vraagt maatregelen met betrekking tot de akoestiek. De muzikanten moeten op voldoende afstand van elkaar kunnen zitten tijdens de repetities. Bij het repeteren van harmonie en drumband in een gemeenschappelijke accommodatie moet wel gekeken worden op welke wijze eventuele geluidsoverlast vermeden kan worden.

Beide verenigingen behouden graag “hun” accommodatie. Maar tegelijkertijd is er ook begrip voor een kritische kanttekening aangaande de kosten versus het gebruik. Beide verenigingen willen best in gesprek over alternatieven. Voor hen is het belangrijkste dat de mogelijkheid om geld te verdienen voor de verenigingen gehandhaafd blijft.

6. Scenario's

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden verschillende scenario's beschreven. De scenario's worden beoordeeld op steeds dezelfde onderdelen. Te weten:

- Draagvlak.
- Totaliteit van de oplossing.
- Uitvoerbaarheid en de mate van invloed hierop voor de gemeente Weert.
- Toekomstbestendig (exploitatie).
- Financieel (investering en algemeen).
- Herontwikkelingsmogelijkheden.
- Juridisch.

Per oplossing worden zwakke punten en bedreigingen afgezet tegen de sterke punten en kansen van de oplossing.

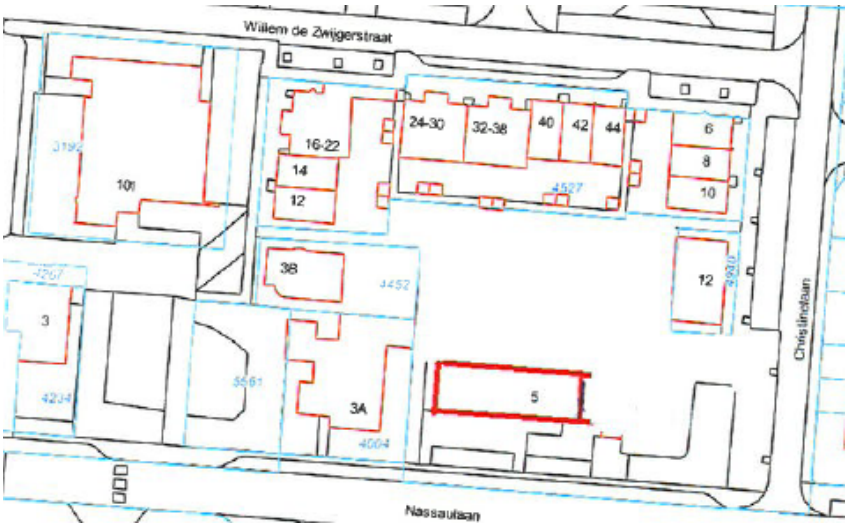
6.2 Financiële cijfers en kengetallen

Voor de financiële beoordeling van de verschillende scenario's wordt gewerkt met kengetallen. Waar mogelijk, zijn kosten meer specifiek in beeld gebracht. Deze specifieke kosten worden in de verschillende scenario's verwerk.

Om een indicatie te hebben van de kosten van vastgoed is het handig een aantal kengetallen in het hoofd te hebben. In dit rapport wordt met de volgende kengetallen gerekend:

- Bij nieuwbouw van een accommodatie moet gerekend worden met € 2.700,- per vierkante meter aan stichtingskosten.
- Voor de eigenaar moet gerekend worden met een bedrag aan eigenaarsonderhoud van €16,50 per vierkante meter bruto vloeroppervlak per jaar.
- Als eigenaarslasten (denk hierbij aan eigenaarsdeel OZB, verzekering en administratiekosten) moet gerekend worden met € 5,- per vierkante meter bruto vloeroppervlak per jaar. Voor de gebruiksexploitatie moet gerekend worden met € 55,- per vierkante meter bruto vloeroppervlak per jaar.

6.3 Behoud Microbar op huidige locatie



In dit scenario blijft de Microbar staan op de huidige locatie. De Stegel en de Microhal worden afgebroken. De buitengevel aan de zijde van De Stegel moet worden hersteld als buitengevel. De verbinding met De Stegel moet worden dichtgemaakt en als buitenmuur hersteld. Tegen de achtergevel (tegen de Microhal) moet een nieuwe afwerkbeplating worden geplaatst. De huidige Microbar voldoet aan de normen van de gemeente betreffende eigenaarsonderhoud.

Draagvlak +/-
Deze oplossing betreft alleen de functie van het café. De café bezoekers zullen dit als meest optimale oplossing beschouwen. Het karakter en de sfeer van het café blijven behouden. De huidige exploitant van de Microbar kan zich ook vinden in deze oplossing. De huidige locatie, aan de doorgaande weg in het hart van Moesel, is zeer geschikt gebleken voor de huurder. Voor de gebruikers van De Stegel is dit geen oplossing. Voor de gebruikers van BCM is hiermee ook geen oplossing gevonden voor het structurele exploitatieprobleem.

Totaliteit van de oplossing - -
Met deze oplossing is alleen huisvesting voor de Microbar geregeld. Er is geen oplossing voor de gebruikers van De Stegel en er is ook geen aandacht voor de toekomst van het BCM en haar gebruikers. Het BCM zal in deze oplossing voorlopig behouden blijven. De gebruikers van De Stegel kunnen eventueel hier gehuisvest worden. Het exploitatieprobleem van BCM en de gedateerde faciliteiten zijn hiermee echter niet opgelost.

Uitvoerbaarheid en invloed van de gemeente Weert + +
Het is mogelijk om De Stegel en de Microhal los te koppelen van de Microbar. De gemeente Weert is eigenaar van het volledige complex en dus bevoegd om het besluit te nemen om het complex (gedeeltelijk) te slopen. Er zal wel overleg moeten worden gevoerd met de huurder. Het gaat dan om praktisch overleg aangaande de planning en de uitvoering van de werkzaamheden. De huurder moet minimaal beperkt worden in het runnen van de onderneming.

Toekomstbestendig (exploitatie) + / -
Aangezien in deze oplossing geen maatschappelijke functies betrokken zijn, is het risico van het uitbaten van de commerciële horecavoorziening volledig voor de huurder. De huurder is op dit moment van mening dat het uitbaten van een café op de huidige locatie voldoende toekomstperspectief heeft. De huurder heeft in eerdere gesprekken aangegeven te willen investeren in het interieur van de huidige accommodatie.
Voor wat betreft het BCM blijft het exploitatieprobleem voor de gemeente.

Financieel (investering) + / -
De gemeente blijft huurinkomsten behouden. De jaarlijkse eigenaarslasten (€ 16,50 onderhoud, € 5,- OZB en verzekering en € 3,- administratie, bedragen per m²) van € 5.512,50 moeten in mindering worden gebracht op de huurinkomsten. In deze variant moet wel rekening worden gehouden met eenmalige sloopkosten van Microhal en De Stegel van € 59.000,- exclusief BTW. Bij de opmaak van de offerte is **geen** rekening gehouden met eventueel asbest. Er is kans dat er asbest aanwezig is. De extra kosten kunnen pas inzichtelijk worden gemaakt als de omvang van de eventuele aanwezigheid van asbest bekend is. De eenmalige kosten van het herstel van de buitengevel is € 35.000,- exclusief BTW.
De gemeente zal ook moeten investeren in een opwaardering van het huidige BCM. Hierbij moet rekening worden gehouden met een minimale investering van € 650.000,-. Met deze investering is

het gebouw weer geschikt gemaakt voor gebruik voor langere tijd en deels verduurzaamd. Maar de functionaliteit van het gebouw is met deze investering niet gerealiseerd.
Aangezien het geen nieuwbouw betreft is er sprake van een afschrijvingstermijn van 25 jaar. Wanneer gerekend wordt met het huidige interne rekenrentepercentage van 1,25%, dan geeft deze investering een jaarlijkse kapitaallast van ruim € 33.000,-.

Herontwikkelingsmogelijkheden resterende locatie - -
De waarde van het totale perceel als (bouw)grond voor de gemeente Weert vermindert aanzienlijk. De Microbar vormt een front en er resteert grotendeels een binnengebied. De herontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. De overgebleven ruimte is wellicht onvoldoende geschikt om als oplossing te kunnen bieden voor de woningopgave en de daarmee samenhangende verbetering van het woon- en leefklimaat van Weert-Zuid. Ook de locatie van het huidige BCM komt in dit scenario niet beschikbaar voor de woningopgave.
Het resterende terrein zal aanzienlijk in waarde verminderen. De exacte waardevermindering zal door een taxateur op basis van residuele waarde bepaald moeten worden.

Juridisch +
In dit scenario kan verhuur middels de huurovereenkomst ingevuld worden. Het maken van aanvullende afspraken voor het gebruik van de accommodatie voor maatschappelijke doeleinden is niet nodig. De Microbar blijft als commercieel wijkcafé bestaan. De gemeente blijft in dit geval wel verhuurder van een commerciële voorziening. En dat is geen gemeentelijke taak.

Zwakke punten en bedreigingen versus sterke punten en kansen
Het vraagstuk betreffende de maatschappelijke voorzieningen is met dit scenario niet opgelost. Behoud van de Microbar op de huidige locatie vraagt dan ook een aparte oplossing voor de huisvesting van de gebruikers van De Stegel en BCM. Ook de negatieve exploitatie van BCM is met deze oplossing niet verholpen.

Het perceel waarop nu het Microhalcomplex is gevestigd is voor de gemeente Weert een strategische locatie in het vraagstuk betreffende de woningopgave. Het is mogelijk dat deze locatie ingezet gaat worden voor woningbouw om een noodzakelijke verhuisbeweging op gang te brengen. Deze verhuisbeweging is nodig om de vernieuwing van de portieketageflats zonder lift te kunnen realiseren. Door de Microbar op de huidige locatie te behouden wordt de grond waarop De Stegel en de Microhal staan min of meer onbruikbaar. Deze grond is onvoldoende goed bereikbaar vanaf de openbare weg. Een braakliggend en deels verscholen terrein levert geen voordelen op voor de leefbaarheid van een wijk.

Zoals gezegd is in deze oplossing de problematiek rondom het BCM niet meegenomen en is er geen plaats meer voor de activiteiten van gebruikers van de Stegel. Deze gebruikers zullen voor hun verenigingsactiviteiten naar andere plaatsen moeten uitwijken. De gebruikers die naast de verenigingsactiviteiten ook het sociaal aspect van de “nazit aan de toog” erg belangrijk vinden, moeten zich na de activiteit verplaatsen naar de Microbar. Het wegvallen van het sociaal aspect kan nadelige gevolgen hebben voor de vereniging als geheel.

Een sterk punt van dit scenario is dat er voor de huurder en de reguliere café bezoekers niets verandert. De bestaande huurovereenkomst kan worden gecontinueerd. De biljarters en eventueel ook de darters kunnen op hun vertrouwde plek terecht. De tweede huiskamer, zoals het café door de stamgasten gezien wordt, blijft behouden. Behoud van de Microbar op de huidige locatie biedt een

oplossing voor de verplichting die de gemeente als verhuurder heeft ten opzichte van de huurder. De gebruikers van De Stegel moeten uitwijken naar een andere locatie. Hiertoe zijn voldoende mogelijkheden in de directe omgeving. Dit kan een bepaalde dynamiek veroorzaken. Verenigingen komen meer bij elkaar te zitten. Door samen te werken en samen kennis en faciliteiten te delen kunnen nieuwe ideeën ontstaan.

6.4 Behoud Microbar en De Stegel op huidige locatie

In dit scenario wordt de Microhal losgekoppeld van de Microbar en De Stegel. De Microhal zal worden gesloopt en de beschadigde aansluitende geveldelen zullen worden hersteld of nieuw aangebracht. Met name De Stegel zal, bij gecontinueerd gebruik, grondig moeten worden gerenoveerd.

<u>Draagvlak +</u>
Het betreft een oplossing alleen voor de Microbar en De Stegel. De café bezoekers zullen dit ook als optimale oplossing beschouwen. Het karakter en de sfeer van het café blijven behouden. De huurder en de exploitant van de Microbar hebben ook voorkeur voor deze oplossing. De huidige locatie, aan de doorgaande weg in het hart van Moesel, is zeer geschikt gebleken voor de huurder. De exploitant ziet mogelijkheden om een zaal zoals De Stegel duurzaam te exploiteren en is bereid te investeren in inrichting en afspraken te maken over het gebruik van de zaal door verenigingen. Met dit scenario is geen oplossing gevonden voor het structurele exploitatieprobleem van het BCM.

<u>Totaliteit van de oplossing –</u>
In deze oplossing is het exploitatieprobleem van BCM niet meegenomen. Het BCM zal behouden moeten blijven en er zal een oplossing moeten worden gevonden voor het exploitatieprobleem.

<u>Uitvoerbaarheid en invloed van de gemeente Weert + +</u>
Het is mogelijk om De Stegel en de Microhal los te koppelen van de Microbar. Het voorzien van de Microbar en De Stegel van eigen energie aansluitingen is technisch gezien mogelijk. De gemeente Weert is eigenaar van het volledige complex en dus bevoegd om het besluit te nemen om het complex (gedeeltelijk) te slopen. Er moet wel overleg gevoerd worden met de huurder. Het gaat

hierbij om praktisch overleg aangaande de planning en de uitvoering van de werkzaamheden. De huurder moet minimaal beperkt worden in het runnen van de onderneming.

Toekomstbestendig (exploitatie) + / -
In principe is de gemeente geen partij meer. De risico's betreffende het wel of niet exploitabel zijn van de accommodatie liggen bij de huurder / exploitant. De exploitant is van mening dat het uitbaten van een café op de huidige locatie voldoende toekomstperspectief heeft. De exploitant ziet ook mogelijkheden in de exploitatie van een zaal zoals De Stegel. De zaal moet echter wel aan de huidige normen voldoen. De exploitant heeft in eerdere gesprekken aangegeven te willen investeren in de inrichting van de huidige accommodatie.
Voor wat betreft het BCM blijft het exploitatieprobleem voor de gemeente.

Financieel -
De gemeente blijft huurinkomsten behouden. De jaarlijkse eigenaarslasten (€ 16,50 onderhoud, € 5,- OZB en verzekering en € 3,- administratie) van € 5.512,50 moeten in mindering worden gebracht op de huurinkomsten.
Voor wat betreft De Stegel zijn de kosten voor de gemeente afhankelijk van de gekozen constructie. Wanneer de gemeente investeert, kan de zaal tegen markttarief worden verhuurd. De eigenaarslasten van De Stegel ad € 4.900,- moeten dan wel in mindering worden gebracht op de huurinkomsten. Wanneer de huurder investeert dan moeten afspraken worden gemaakt die passen binnen wet- en regelgeving.

In deze variant moet rekening worden gehouden met eenmalige sloopkosten van de Microhal van € 47.000,- exclusief BTW. Bij de opmaak van de offerte is **geen** rekening gehouden met eventuele asbest. De kans is groot dat er asbest aanwezig is. De extra kosten kunnen pas inzichtelijk worden gemaakt als de omvang van de mogelijke aanwezigheid van asbest bekend is.
De eenmalige kosten van het herstel van de buitengevel zijn € 25.000,- exclusief BTW.
De Stegel heeft naast een investering in de inrichting ook een renoverende verbouwing aan de buitenkant nodig. De kosten hiervan zijn naar verwachting € 350.000,-.
De gemeente zal ook moeten investeren in een opwaardering van het huidige BCM. Hierbij moet rekening worden gehouden met een minimale investering van € 650.000,-. Met deze investering is het gebouw weer geschikt gemaakt voor gebruik voor langere tijd en deels verduurzaamd. Maar de functionaliteit van het gebouw is met deze investering niet gerealiseerd.
Hiermee komt de eenmalige investering voor de gemeente op € 1.000.000,-. Aangezien het geen nieuwbouw betreft is er sprake van een afschrijvingstermijn van 25 jaar. Wanneer gerekend wordt met het huidige interne rekenrentepercentage van 1,25%, dan geeft deze investering een jaarlijkse kapitaallast van ruim € 50.000,-.

Herontwikkelingsmogelijkheden resterende locatie - -
De waarde van het totale perceel als (bouw)grond voor de gemeente Weert vermindert aanzienlijk. De Microbar en De Stegel vormen een front en er resteert grotendeels een binnengebied. De herontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. De overgebleven ruimte is wellicht onvoldoende geschikt om als oplossing te kunnen bieden voor de woningopgave en de daarmee samenhangende verbetering van het woon- en leefklimaat van Weert-Zuid. Ook de locatie van het huidige BCM komt in dit scenario niet beschikbaar voor de woningopgave.
Het resterende terrein zal aanzienlijk in waarde verminderen. De exacte waardevermindering zal door een taxateur op basis van residuele waarde bepaald moeten worden.

Juridisch + / -
In dit scenario kan verhuur middels de huurovereenkomst ingevuld worden. De Microbar blijft als commercieel wijkcafé bestaan. Wanneer de huurder de exploitatie van De Stegel overneemt, is de gemeente een groot deel van haar zeggenschap kwijt. De maatschappelijke gebruikers zijn afhankelijk van de ondernemersbeslissingen voor het gebruik en de bijbehorende kosten van de ruimte. Er zullen aanvullende afspraken voor het gebruik van de accommodatie voor maatschappelijke doeleinden moeten worden gemaakt. Deze afspraken mogen niet de schijn hebben van staatssteun en niet conflicteren met wet- en regelgeving. In alle gevallen blijft de gemeente onvoldoende invloed hebben op de continuïteit van de huisvesting. Ook blijft de gemeente in dit scenario verhuurder van een commerciële voorziening. En dat is geen gemeentelijke taak.

Zwakke punten en bedreigingen versus sterke punten en kansen
In deze oplossing is er voor het BCM en de negatieve exploitatie geen oplossing gevonden. Mogelijk kunnen de gebruikers van De Stegel opnieuw gebruik maken van de commercieel geëxploiteerde zaal. Echter, momenteel is De Stegel gratis in gebruik door de exploitant. De vergoeding die de gebruikers moeten betalen is hierop aangepast. Wanneer de exploitant zelf investeert in een zaalruimte en commerciële huur moet betalen, is het de vraag wat voor vergoeding dan in rekening wordt gebracht. Wanneer de verenigingen de gevraagde vergoeding niet op kunnen brengen, zal bij de gemeente worden aangeklopt voor een oplossing. De huisvesting binnen een commerciële gelegenheid subsidiëren is ongewenst en niet zonder meer mogelijk.

Door de Microbar en De Stegel op de huidige locatie te behouden wordt de grond waarop de Microhal staat min of meer onbruikbaar. Dit terrein is onvoldoende goed bereikbaar vanaf de openbare weg. Een braak liggend en deels verscholen terrein levert geen voordelen op voor de leefbaarheid van een wijk.
In het geval dat de huurder investeert in de locatie en het gebruik van De Stegel commercialiseert, is de gemeente haar zeggenschap kwijt. De maatschappelijke gebruikers zijn afhankelijk van de ondernemer in prijs en gebruik van de zaal faciliteit.

Sterk punt van dit scenario is het gegeven dat er voor de huurder en de reguliere café bezoekers niets verandert. De bestaande huurovereenkomst kan worden gecontinueerd. De biljarters en eventueel de darters kunnen op hun vertrouwde plek terecht. De tweede huiskamer, zoals het café door de stamgasten gezien wordt, blijft behouden. Voor de verenigingen die momenteel gebruik maken van De Stegel verandert er in beginsel ook niets. Het sociaal aspect van de “nazit aan de toog” kan gewoon doorgaan. Er zullen mogelijk andere huurafspraken worden gemaakt voor het gebruik van De Stegel.

6.5 Behoud Microbar, De Stegel en Microhal op huidige locatie

In deze oplossing blijft het volledige complex behouden. Dit scenario is door de participatiegroep onderzocht. Binnen de gestelde kaders bleek dit niet haalbaar. Niet alleen financieel, maar ook juridisch bleek het scenario geen stand te kunnen houden.
Bij de uitwerking van dit scenario door de participatiegroep is niet gekeken naar de mogelijkheid om een (maatschappelijk) ondernemer te betrekken. In dit geval is de gemeente geen partij meer en zijn er meer mogelijkheden om tot een exploitabele situatie te komen.

<u>Draagvlak + +</u>
Alle betrokkenen zullen dit scenario een warm hart toedragen. Wanneer de zaalfunctie van het BCM geïntegreerd kan worden in het complex, zal ook deze gebruikersgroep graag meewerken aan de realisatie.

<u>Totaliteit van de oplossing + +</u>
Hiermee kan een totaaloplossing worden gerealiseerd. Dit is wel onder het voorbehoud dat de zaalfunctie van het BCM geïntegreerd wordt en er (betaalbare) plaats is voor de gebruikers van De Stegel en het BCM.

<u>Uitvoerbaarheid en invloed van de gemeente Weert + / -</u>
De gemeente is eigenaar van het complex en kan de opstallen verhuren of verkopen en de grond in erfpacht uitgeven.
Er is in dit geval geen invloed van de gemeente mogelijk op de beschikbaarheid van ruimte, faciliteiten en de prijs. Maatschappelijke gebruikers zijn afhankelijk van commerciële derden. Tijdens de gesprekken met de verschillende belanghebbenden is aangegeven dat verenigingen dit wel “spannend” vinden.
In het voorstel van de participatiegroep zou de gemeente het volledige complex moeten renoveren en geschikt moeten maken voor de huisvesting van alle verenigingsactiviteiten van Moesel.

Vervolgens moest het gebouw kosteloos in gebruik worden gegeven aan de verenigingen en commerciële uitbating toestaan. Juridisch gezien is dit onmogelijk.

Toekomstbestendig (exploitatie) + / -
In principe is de gemeente geen partij meer. De risico's betreffende het wel of niet exploitabel zijn van de accommodatie liggen bij de (maatschappelijk) ondernemer. Het is aan de (maatschappelijk) ondernemer om te bepalen of er sprake zal zijn van een langdurig positief verdienmodel. Wanneer de (maatschappelijk) ondernemer besluit de exploitatie te stoppen, moet de gemeente alsnog zorgdragen voor een oplossing of alsnog het complex in (tijdelijk) exploitatie nemen.

Financieel + / -
De gemeente heeft geen investeringskosten. De investering komt ten laste van de (maatschappelijk) ondernemer. Naar schatting zijn deze verbouwingskosten € 900.000,-. Wanneer gerekend wordt met het huidige interne rekenrentepercentage van 1,25%, en een afschrijvingstermijn van 25 jaar dan geeft deze investering een jaarlijkse kapitaallast van ruim € 45.000,-.

De huurinkomsten van de Microbar zullen komen te vervallen. Maar ook de eigenaarslasten van het totale complex en de gebruikslasten van de Microhal zullen komen te vervallen. De gemeente zal de grond met recht van opstal in erfpacht uitgeven. De canon is een inkomstenbron voor de gemeente. De waarde van het totale perceel als bouwgrond voor de gemeente Weert vermindert aanzienlijk. De erfpacht wordt bepaald op basis van de grondprijsbrief. Bij verkoop van de grond kan worden uitgegaan van de residuele waarde van de grond.

Herontwikkelingsmogelijkheden resterende locatie -
Het perceel kan niet meer worden ingezet voor de woningopgave. Doordat de activiteiten van de gebruikers van BCM kunnen worden ondergebracht in deze voorziening, is er wel de mogelijkheid voor de gemeente om dat perceel in te zetten voor de woningopgave.

Juridisch + / -
In dit scenario moet de huidige huurder instemmen met overname van de huurovereenkomst door een andere partij of zelf instappen in het proces. Wanneer de huidige huurder hiermee niet instemt dan kan dit resulteren in een gang naar de rechter.
Er moet een erfpachtovereenkomst met recht van opstal worden afgesloten met de (maatschappelijk) ondernemer. De gemeente is dan de zeggenschap kwijt. De maatschappelijke gebruikers zijn afhankelijk van de ondernemersbeslissingen voor het gebruik en de bijbehorende kosten van de ruimte. Er moeten aanvullende afspraken voor het gebruik van de accommodatie voor maatschappelijke doeleinden worden gemaakt. Deze afspraken mogen niet de schijn hebben van staatssteun en niet conflicteren met wet- en regelgeving.
In alle gevallen blijft de gemeente onvoldoende invloed hebben op de continuïteit van de huisvesting.

Zwakke punten en bedreigingen versus sterke punten en kansen
Eerdere berekeningen van de participatiegroep hebben aangetoond dat commerciële uitbating van het geheel met betaling van huur voor slechts een deel van het complex voor een sluitende exploitatie zou zorgen. Zoals de participatiegroep het scenario had voorgesteld, is het onmogelijk uitvoerbaar. Juridische kaders laten dit niet toe. Wanneer er voor dit scenario gekozen wordt dan zal er gezocht moeten worden naar een uitwerking die juridisch kan en past binnen de financiële mogelijkheden.

Er zal een beperking op het gebruik van de grote zaal liggen. Zo mogen er geen bruiloften en partijen in de grote zaal worden gehouden. Dat kan niet gezien de afspraken die de gemeente gemaakt heeft met andere commerciële uitbaters van soortgelijke faciliteiten binnen de gemeente Weert. Landelijk zijn er voldoende voorbeelden waarbij de (maatschappelijk) ondernemer na een paar jaar toch andere keuzes gaat maken. De gemeente heeft dan wederom een probleem met de (her)huisvesting van de maatschappelijke activiteiten. Dit scenario is niet zonder risico. De gemeente heeft geen enkele invloed, maar zal wel worden aangesproken in het geval dat er een probleem is. De gemeente is voor de huisvesting van de maatschappelijke functies afhankelijk van de (maatschappelijke) ondernemer.
Een ander zwak punt in dit scenario is het gegeven dat het perceel niet beschikbaar komt voor andere opgaven in Weert-Zuid.

Een sterk punt is dat de gemeente niet meer direct belast is met de exploitatie van een gemeenschapsvoorziening.

6.6 Behoud Buurt Centrum Moesel als multifunctionele gemeenschapsvoorziening

De huidige accommodatie BCM kan onderdak bieden aan alle verenigingen van Moesel (en Weert-Zuid).

Draagvlak +/-
De gebruikers van het BCM zullen deze oplossing graag zien. Er blijft een zaal beschikbaar voor de grotere activiteiten. De gebruikers van De Stegel zullen deze oplossing argwanend bekijken. Het is moeilijk voor te stellen dat het huidige BCM geschikt kan worden gemaakt voor de kleinschaligere activiteiten van de verenigingen / gebruikers. Veel van de gebruikers van De Stegel vinden de combinatie met het café erg prettig. Na inspanning volgt ontspanning in het café. De horeca van BCM zal ook “ondernemend” moeten worden geëxploiteerd.

Totaliteit van de oplossing + / -
Door het BCM op te waarderen naar een multifunctionele gemeenschapsvoorziening, is er een oplossing gevonden voor gebruikers van De Stegel en BCM. Er zijn kansen om de exploitatie van BCM te verbeteren. Landelijk bekeken is een kostendekkende exploitatie voor een gemeenschapsvoorziening zonder een (para) commerciële horeca voorziening moeilijk.
De Microbar is in dit scenario niet meegenomen. In dit scenario zal dus nog een passende oplossing voor het wijkcafé moeten worden gevonden.

Uitvoerbaarheid en de mate van invloed hierop voor de gemeente Weert - / +
De gemeente Weert is eigenaar van het BCM, de Microbar en De Stegel. De enige kanttekening die geplaatst moet worden betreft de gebouwelijke (on)mogelijkheden van het huidige BCM. De grootste uitdaging is bouwtechnisch van aard. De hoogte van het gebouw moet gehandhaafd blijven. Dit is nodig voor de lichtinstallaties en de decordelen van de verschillende grootschalige activiteiten. Met schuifwanden kunnen tussen de bestaande spanten wel kleinere ruimtes worden gerealiseerd. Maar deze verschillende ruimtes kunnen als gevolg van geluidsoverlast niet gelijktijdig worden gebruikt.

Toekomstbestendig (exploitatie) –
Uit de gesprekken met de verschillende verenigingen is één onderwerp sterk naar voren gekomen: de verenigingen hebben allemaal moeite om het ledenaantal op peil te houden en voldoende

vrijwilligers te krijgen. Hierdoor komen verdienmogelijkheden en dus de financiën van de vereniging onder druk te staan. De grote zaal van het BCM wordt nu slechts enkele malen per jaar gebruikt voor activiteiten die echt alleen in de zaal kunnen plaatsvinden. Uitgaande van dit gegeven en de kennis van de ontwikkelingen waarmee de verenigingen te maken hebben, lijkt het handhaven van een zaal voor de langere termijn niet wenselijk. De verbouwing die nodig is voor het ombouwen van de huidige accommodatie tot een multifunctionele gemeenschapsvoorziening is ingrijpend. De kosten zullen in 25 jaar worden afgeschreven. Is er over 25 jaar nog wel behoefte aan een maatschappelijke voorziening van deze omvang?

Financieel - -
Voor de kosten van een verbouwing van deze omvang en het vervangen van het verwarmingssysteem moet rekening worden gehouden met een bedrag van € 650.000,- exclusief BTW. Met dit bedrag wordt geen opwaardering van de functionaliteit van het gebouw gerealiseerd. Wanneer gerekend wordt met het huidige interne rekenrentepercentage van 1,25% en een afschrijving van 25 jaar, dan geeft deze investering een jaarlijkse kapitaallast van ruim € 33.000,-. De jaarlijkse eigenaarslasten van € 15.050,- zullen op de begroting van de gemeente drukken. De gebruikskosten, zonder huur, van € 38.500,- zullen door de gebruikers moeten worden opgebracht. Dit is voor alle gemeenschapsvoorzieningen zo bepaald. De gemeente zal echter aan de lat staan voor een eventueel (maar zeer waarschijnlijk) tekort. Kijkende naar de huidige bezetting moet de vraag gesteld worden of een investering van die omvang wel te rechtvaardigen is. Het geld kan maar één maal worden uitgegeven.

Daarnaast is in dit scenario geen oplossing gevonden voor de Microbar. De gemeente heeft als verhuurder een verplichting richting de huurder. Wanneer er geen geschikte locatie kan worden aangeboden, zal de rechter besluiten of de Microbar op de locatie gehandhaafd moet worden en of de gemeente een financiële tegemoetkoming aan de huurder zal moeten betalen.

Herontwikkelingsmogelijkheden resterende locatie - -
Het BCM blijft op het huidige perceel gehandhaafd. Het perceel kan niet meer worden ingezet voor de woningopgave. De waarde van het totale perceel als (bouw)grond voor de gemeente Weert vermindert aanzienlijk. De exacte waardevermindering moet door een taxateur op basis van residuele waarde bepaald worden.
Aangezien in dit scenario vooralsnog geen oplossing gevonden is voor de Microbar, kan niet met zekerheid worden aangegeven dat het perceel van het Microhalcomplex wel volledig beschikbaar wordt voor mogelijke inzet in de woningopgave.

Juridisch –
Dit scenario biedt geen oplossing voor de verplichting die de gemeente als verhuurder heeft richting Grolsch als huurder van de Microbar. Wanneer er geen passende locatie kan worden aangeboden, heeft de gemeente de keuze om de Microbar te laten staan of om een rechtsgang aan te gaan.

Daarnaast moet er een beheerstichting worden opgericht voor de exploitatie van de gemeenschapsvoorziening. Met de beheerstichting moet de gemeente afspraken maken betreffende het gebruik van de accommodatie. Ook afspraken betreffende verantwoordelijkheden en risico's moeten goed worden vastgelegd.

Zwakke punten en bedreigingen versus sterke punten en kansen
Het exploitatieprobleem van het BCM en de herhuisvesting van de Microbar zijn in dit scenario niet opgelost. Met dit scenario is alleen de huisvesting van de verschillende verenigingen opgelost. Bij de keuze voor deze oplossing blijft het exploitatierisico echter bij de gemeente liggen.
De grondige verbouwing van BCM vraagt om een flinke investering. De gebruiksintensiteit van het BCM zal iets toenemen. Het is echter niet realistisch om uit te gaan van een sluitende exploitatie. Punt Welzijn heeft aangegeven het BCM niet meer te willen exploiteren, het is niet hun core-business. De gemeente Weert wil wel faciliteren in gemeenschapsvoorzieningen, maar wil deze niet exploiteren. Bij de implementatie van deze oplossing zal een stichting verantwoordelijk moeten worden voor het beheer en de exploitatie van de maatschappelijke voorziening. Het is de vraag of tijdig kwalitatief juiste bestuursleden kunnen worden aangetrokken.

Een sterk punt is dat de verenigingen in een gezamenlijke huisvesting komen te zitten. Dit kan een bepaalde dynamiek veroorzaken. Door samen te werken en samen kennis en faciliteiten te delen, kunnen nieuwe ideeën ontstaan.

6.7 Buurt Centrum Moesel als (para) commerciële (maatschappelijke) voorziening

De huidige accommodatie BCM kan onderdak bieden aan alle verenigingen van Moesel (en Weert-Zuid). De grote zaal van BCM wordt geschikt gemaakt om flexibel op te delen. Het gedeelte rondom de barvoorziening wordt geschikt gemaakt als café. Er kunnen biljarttafels en dartborden worden geplaatst. Het café gedeelte wordt zo opgezet dat het mogelijk is dit gedeelte bij de grote ruimte te betrekken. Op deze manier blijft het mogelijk om activiteiten waarvoor een grote zaal nodig is, plaats te laten vinden. Daarnaast kan ook de intimiteit van het café worden gecreëerd. Om een café succesvol te laten zijn, moet er wel sprake zijn van een professionele uitbating. De exploitant van de café voorziening zou ook een rol kunnen hebben in de exploitatie van het maatschappelijk gedeelte. Beschikbare ruimten kunnen ook commercieel worden ingezet.

Draagvlak + / -
De verenigingen die afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van de zaal zullen deze oplossing warm ontvangen. De gebruikers van De Stegel en de “kleinere” gebruikers van BCM zullen deze oplossing ook positief ontvangen. Voor deze gebruikers verandert er weinig.
De gebruikers van de huidige Microbar geven aan niet gelukkig te zijn met deze oplossing. De locatie van het BCM ligt minder centraal in de wijk dan de huidige Microbar. Voor de alleenstaanden die het café als tweede huiskamer zien is deze oplossing om diezelfde reden minder aantrekkelijk. Het terras van De Microbar ligt aan de doorgaande route. Dat geeft een meerwaarde aan het terras.
De exploitant is er van overtuigd dat de locatie van het BCM uit de “loop” ligt en dat daardoor veel klanten de weg naar het café niet weten te vinden.

Totaliteit van de oplossing ++ / -
De functie van De Stegel en de functie van het café worden samengevoegd met de functie van de grote zaal van BCM. Het huidige BCM ligt in de wijk Moesel op een kleine 200 meter afstand van de huidige locatie van De Stegel en Microbar. De huidige exploitant ziet echter geen plek voor zichzelf in het BCM. De gemeente Weert heeft in deze oplossing als verhuurder ook een juridische plicht om de exploitant van de Microbar een andere locatie aan te bieden.

Uitvoerbaarheid en de mate van invloed hierop voor de gemeente Weert -
De gemeente Weert is eigenaar van het BCM en is daarmee niet afhankelijk van derden voor het doorvoeren van aanpassingen aan het gebouw. De aanpassingen zullen voornamelijk binnen de

muren van de huidige accommodatie gerealiseerd worden. Aan de buitenkant moeten alleen aanpassingen worden gedaan als de brandcompartimentering wijzigt, aanpassingen in de gevel plaatsvinden of als er constructieve aanpassingen nodig zijn.

De verhuurbaarheid van het BCM zal echter eerder afnemen dan toenemen. Het is niet mogelijk om het gebouw geschikt te maken voor het repeteren van de fanfare gelijktijdig met een café functie. Geluidsoverlast maakt café bezoek tijdens de repetities onmogelijk. Biljarters en darters ondervinden geluidshinder en zullen weg blijven.

Voor de exploitatie van het gehele complex, en dan met name de exploitatie van het café, is de gemeente afhankelijk van derden. Er zal een nieuwe vorm van samenwerking moeten komen met mogelijk een nieuw op te richten entiteit. De manier waarop een commercieel exploitant hier een rol in wil nemen / krijgen, is op dit moment nog onduidelijk.

Toekomstbestendig (exploitatie) -
Verenigingen hebben te maken met een dalend aantal leden. Ook het vinden van vrijwilligers voor de verschillende activiteiten wordt voor de vereniging steeds moeilijker. De exploitatie van de verenigingen komst steeds meer onder druk te staan. Verenigingen voelen ook steeds meer de noodzaak tot samenwerken. Deze samenwerking gaat verder dan gezamenlijk activiteiten organiseren. Het gaat ook om het gebruik maken van elkaars faciliteiten om zo kosten te kunnen besparen. Met de kennis van deze (landelijke en lokale) ontwikkelingen moet de vraag worden gesteld hoe lang er een zaal met de omvang van BCM nodig is. De ontwikkelingen gaan heel snel. Als verenigingen gaan samenwerken, zal er ook buiten de grenzen van de eigen wijk naar samenwerkingsverbanden worden gekeken. Er zijn al concrete ontwikkelingen in die richting gaande in Weert. Is vanuit dit perspectief het renoveren van BCM de beste keuze gemeente breed bekeken? Het geschikt maken van het huidige BCM vraagt om een flinke investering. Een investering die voor minimaal 25 jaar loopt. Is een investering van die omvang te verantwoorden? Kijkend naar de problematiek waar iedere vereniging mee te maken heeft, de huidige beperkte bezetting van De Stegel en BCM, de exploitatietekorten van beide accommodaties, de beschreven overcapaciteit aan maatschappelijke meters en de financiële invloed op gemeentelijke begroting is dit iets om over na te denken.

Financieel –
Voor de kosten van een verbouwing van deze omvang en het vervangen van het verwarmingssysteem moet rekening worden gehouden met een bedrag van € 650.000,- exclusief BTW. Met dit bedrag wordt geen opwaardering van de functionaliteit van het gebouw gerealiseerd. Wanneer gerekend wordt met het huidige interne rekenrentepercentage van 1,25% en een afschrijvingstermijn van 25 jaar, dan geeft deze investering een jaarlijkse kapitaallast van ruim € 33.000,-.
De jaarlijkse eigenaarslasten van € 15.050,- zullen op de begroting van de gemeente drukken. De gebruikskosten, zonder huur, van € 38.500,- zullen door de gebruikers moeten worden opgebracht. De gemeente zal echter aan de lat staan voor een eventueel (maar zeer waarschijnlijk) tekort. Kijkende naar de huidige bezetting, moet de vraag gesteld worden of een investering van die omvang wel te rechtvaardigen is. Het geld kan maar één maal worden uitgegeven.

Herontwikkelingsmogelijkheden resterende locatie - -
Het BCM blijft op het huidige perceel gehandhaafd. Het perceel kan niet meer worden ingezet voor de woningopgave. De waarde van het totale perceel als (bouw)grond voor de gemeente Weert

vermindert aanzienlijk. De exacte waarde vermindering moet door een taxateur op basis van residuele waarde bepaald worden.

Aangezien in dit scenario vooralsnog geen oplossing gevonden is voor de exploitant van de Microbar, kan niet met zekerheid worden aangegeven dat het perceel van het Microhalcomplex wel volledig beschikbaar wordt voor mogelijke inzet in de woningopgave. Wanneer de exploitant van de Microbar een rol ziet weggelegd in de exploitatie van het BCM als (para) commerciële gemeenschapsvoorziening, komt het perceel van het huidige Microhalcomplex volledig beschikbaar.

Juridisch –
Dit scenario biedt alleen een oplossing voor de verplichting die de gemeente als verhuurder heeft richting Grolsch als huurder van de Microbar wanneer akkoord wordt gegaan met deze locatie. Eerste gesprekken wekken de indruk dat dit niet het geval zal zijn.
Er zal een beheerstichting / nieuwe entiteit voor het beheer en de exploitatie van de (para) commerciële gemeenschapsvoorziening moeten worden opgericht. Met de beheerstichting / nieuwe entiteit zal de gemeente afspraken moeten maken betreffende het gebruik van de accommodatie. Ook afspraken betreffende verantwoordelijkheden en risico's moeten goed worden vastgelegd.

Zwakke punten en bedreigingen versus sterke punten en kansen
Met dit scenario is de huisvesting van de verschillende verenigingen opgelost. Het exploitatieprobleem van het BCM en de herhuisvesting van de Microbar zijn echter onvoldoende meegenomen. Wanneer er goede afspraken kunnen worden gemaakt met een (para)commerciële huurder, kunnen de financiële risico's met betrekking tot de exploitatie van de voorziening beperkt worden. De gemeente Weert loopt wel risico. Een vereniging kan ophouden te bestaan of besluiten om een samenwerkingsverband aan te gaan. De leegstand van de maatschappelijke voorziening die daar mogelijk door ontstaat, is altijd voor rekening van de gemeente Weert. Bovendien zal een huurder niet genegen zijn een verlieslijdende locatie / activiteit te handhaven. Daarnaast zijn er gebouw technisch onvoldoende mogelijkheden om de accommodatie geschikt te maken voor gelijktijdig gebruik van verschillende maatschappelijke groepen. Het integreren van een café functie levert de nodige bedenkingen op. Bij de implementatie van dit scenario zal een stichting verantwoordelijk moeten worden voor het beheer en de exploitatie van de maatschappelijke voorziening. Het is de vraag of tijdig kwalitatief juiste bestuursleden kunnen worden aangetrokken.

Op het perceel waarop het BCM is gesitueerd, is woningbouw in het kader van de woningopgave mogelijk. Door het BCM te handhaven vervalt deze mogelijkheid.
De verenigingen komen wel in een gezamenlijke huisvesting te zitten. Dit kan een bepaalde dynamiek veroorzaken. Door samen te werken en samen kennis en faciliteiten te delen kunnen nieuwe ideeën ontstaan.

6.8 Kerkgebouw De Verrezen Christus als gemeenschapsvoorziening

Het kerkgebouw is gelegen in het centrum van de wijk Moesel. Het ligt aan de parkeervoorziening van het winkelgebied van de wijk. Het gebouw is in een redelijke staat van onderhoud vergelijkbaar met de staat van BCM. De accommodatie is minder gedateerd en meer gecompartimenteerd. Hierdoor zijn er meer gebruiksmogelijkheden dan bij het BCM het geval is. De ruimte van de eredienst zou eenvoudig kunnen worden ingezet als grote zaal. Er zullen wel wat aanpassingen

moeten plaatsvinden. De functie van café kan worden geïntegreerd en er is ook de mogelijkheid voor een terrasvoorziening.

Draagvlak + +
Deze optie is bij eerdere bewonersbijeenkomsten door de belanghebbenden zelf benoemd. De optie is eerder in het proces om te komen tot een herschikking van de maatschappelijke voorzieningen ook onderzocht. Destijds is hier niet verder op doorgegaan. Het kerkbestuur ging niet akkoord met "feesten en partijen" in dezelfde ruimte als waar de eredienst plaats vindt. De mogelijkheid om de accommodatie aan de eredienst te onttrekken was in een eerder stadium onvoldoende bespreekbaar. Inmiddels zijn tijden veranderd. Het kerkbestuur van de parochies in Weert-Zuid en Weert-Oost zijn gefuseerd en het nieuw gevormde kerkbestuur staat open voor een gesprek. Ook in eerdere gesprekken met de exploitant van de Microbar is deze optie bespreekbaar gebleken.

Totaliteit van de oplossing + +
Door het gebouw geschikt te maken als maatschappelijke voorziening en de commerciële horeca te integreren, is voor alle partijen een oplossing gevonden. Er is een grotere ruimte beschikbaar voor de optredens van de harmonie en de carnavalsactiviteiten. Verenigingen kunnen terecht voor vergaderingen en kleinere activiteiten. Voor de verenigingen is er horeca aanwezig. Het sociaal aspect van de vereniging is geborgd en voor de organisatie van activiteiten kan ook aansluiting worden gezocht bij de horecavoorziening. De maatschappelijke en sociale café functie blijft hiermee behouden.

Uitvoerbaarheid en de mate van invloed hierop voor de gemeente Weert - -
Het kerkgebouw is niet in eigendom van de gemeente. Het kerkbestuur is eigenaar van het gebouw. Het Bisdom beslist uiteindelijk, op advies of verzoek van het kerkbestuur, om een kerkgebouw aan de eredienst te onttrekken.

De afgelopen jaren is er veel gebeurd. Er heeft een fusie plaats gevonden van de kerkbesturen van Keent, Moesel en Leuken/Groenewoud. Het aantal kerkbezoekers is teruggelopen en ook de gezinsbijdrage van de parochianen is sterk terug gelopen. Het gefuseerde kerkbestuur is genoodzaakt om keuzes te maken ten aanzien van haar kerkgebouwen. Niet alleen uit kostenoverwegingen. Ook de werkdruk van de pastoor en het dalend aantal vrijwilligers maken dat er keuzes moeten worden gemaakt. Het kerkbestuur is een weg ingeslagen waarbij de Sint Josephskerk van Keent in principe uit de eredienst onttrokken gaat worden. Voor het gebouw van De Verrezen Christus is gekozen voor behoud voor de eredienst. In een gesprek met het kerkbestuur is deze keuze bevestigd. Er is echter ook aangegeven dat de keuzes nog niet in beton gegoten zijn. Het kerkbestuur is steeds bereid om in gesprek te gaan.

Toekomstbestendig (exploitatie) -
Hoewel de intensiteit van het verenigingsleven afneemt, lijkt deze oplossing redelijk toekomstbestendig. Door de combinatie met een commerciële uitbater te zoeken, kan meer rendement worden gehaald uit de grote zaal. Hierdoor kan ook deze langer exploitabel zijn. In deze oplossing blijft de gemeente aan zet voor de exploitatie van een gemeenschapsvoorziening. De jaarlijks terugkerende kosten moeten steeds worden terugverdiend met maatschappelijke activiteiten. Er kan een deel worden terugverdiend door het commercieel verhuren van het horecagedeelte. Juridisch ligt hier een uitdaging. Bij wet is het de gemeente niet toegestaan een commercieel exploitant te bevoordelen.

Financieel --
Het gebouw is geen eigendom van de gemeente. Het gebouw zal moeten worden aangekocht. Hiervoor moet eerst een taxatie gemaakt worden. Er moet rekening worden gehouden met aanpassingen aan het gebouw met kosten van € 300.000,- tot € 450.000,-. Er moet een horecavoorziening worden gecreëerd en de toiletvoorzieningen moeten worden uitgebreid. Er is onvoldoende inzicht in de huidige staat van het gebouw en de mogelijkheden in relatie tot de wensen en eisen vanuit de verschillende gebruikersgroepen.
De gemeente zal het gebouw moeten aankopen. Als maatschappelijke functie kan uitgegaan worden van een taxatiewaarde van ongeveer € 500.000,-. Dit is een schatting op basis van kengetallen. Er is geen recentelijke taxatie beschikbaar en de eventuele vraagprijs van het Bisdom is ook onbekend. Wanneer gerekend wordt met het huidige interne rekenrentepercentage van 1,25% en de mogelijkheid om 40 jaar af te schrijven, dan geeft deze investering een jaarlijkse kapitaallast van ruim € 34.000,-.

Herontwikkelingsmogelijkheden resterende locatie ++
Zowel de locatie van het Microhalcomplex als het BCM komen vrij. Beide locaties kunnen worden ingezet ten behoeve van de woningopgave.

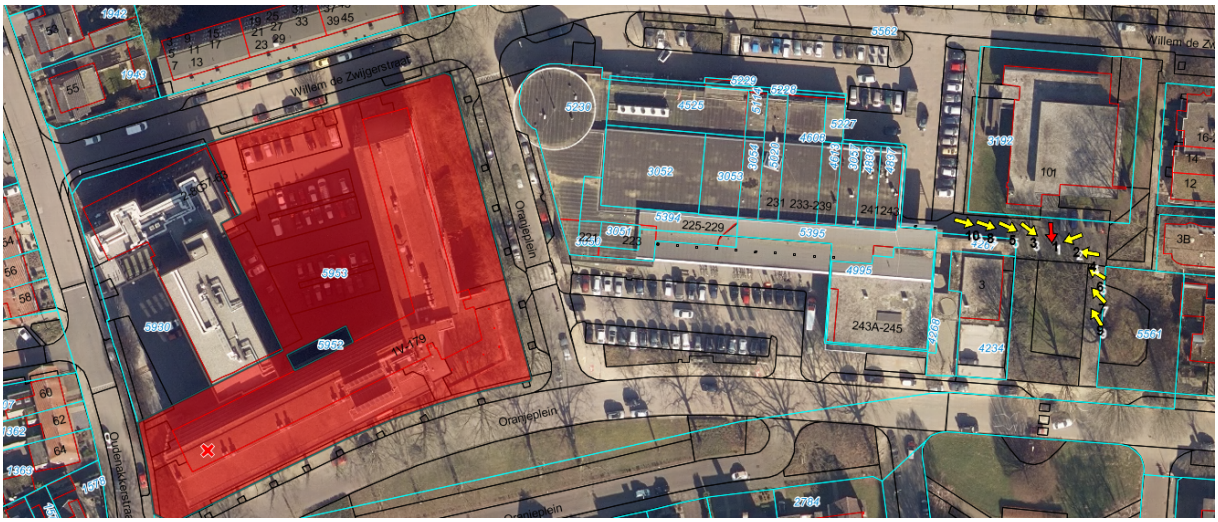
Juridisch –
Het gebouw is geen eigendom van de gemeente. Wanneer het gebouw gekocht wordt door de gemeente, moet een koopovereenkomst en notariële transactie plaatsvinden.
Het kerkbestuur moet zich voldoende bewust zijn van het gegeven dat het gebouw aan de eredienst moet worden onttrokken en dat het gebruik niet alleen maatschappelijk gebruik betreft. Het gebruik wordt ook niet helemaal commercieel, aangezien er geen zaalruimte voor feesten en partijen zal zijn. Er moeten afspraken worden gemaakt met de exploitant van de commerciële horecagelegenheid en de verschillende gebruikers. Hierbij is de wet Markt en Overheid leidend.

Zwakke punten en bedreigingen versus sterke punten en kansen
Het nadeel van deze oplossing is de grote afhankelijkheid van het kerkbestuur en Bisdom. De tijdsdruk die er voor de gemeente is, wordt door het kerkbestuur en het Bisdom niet zo ervaren. Bovendien moet, gezien het afnemend ledenaantal van de verschillende verenigingen, de huidige bezetting van de bestaande accommodaties en de toenemende exploitatiedruk van de verenigingen, de vraag gesteld worden voor welke termijn de voorziening moet worden aangehouden. Wanneer de gemeente eigenaar is van het gebouw, kan het niet eenvoudig buiten gebruik worden gesteld wanneer er geen maatschappelijke behoefte meer is. De herbestemming van dit gebouw is minder eenvoudig.

Daarnaast zal de Jumbo mogelijk bezwaar maken tegen deze optie. Momenteel is er al een parkeerprobleem rondom het winkelcentrum. Er zal moeten worden aangetoond dat de parkeervraag nauwelijks toeneemt. Gezien de huidige parkeervoorzieningen rondom het BCM en Microhalcomplex moet dit geen probleem opleveren.
Wanneer de gemeente eigenaar is van het gebouw kan het niet eenvoudig buiten gebruik worden gesteld wanneer er geen maatschappelijke behoefte meer is. De herbestemming van dit gebouw is minder eenvoudig. Gezien het afnemend ledenaantal van de verschillende verenigingen, de huidige bezetting van de bestaande accommodaties en de toenemende exploitatiedruk van de verenigingen moet dit wel als risico worden benoemd.
Een sterk punt van dit scenario is de locatie en het verwachte draagvlak van deze oplossing.

Daarnaast kan er een commerciële partij worden ingezet voor beheer en exploitatie van het gebouw, wat maakt dat de gemeente hier de voorkeur aan geeft. Ook worden de locaties van Microhalcomplex en BCM vrijgespeeld. Deze kunnen worden ingezet voor het woningvraagstuk van Weert-Zuid. De gemeente blijft echter wel verhuurder van een commerciële voorziening.

6.9 Oranjeflat als gemeenschapsvoorziening



De Oranjeflat heeft een ruimte op de eerste verdieping gerealiseerd ten behoeve van gemeenschapsactiviteiten. In de praktijk is gebleken dat de toegankelijkheid van de ruimte een effectief gebruik ervan in de weg staat. Momenteel wordt de ruimte gehuurd door de KBO.

<u>Draagvlak - -</u>
De ruimte is onder andere gebouwd ter vervanging van De Stegel. De toenmalige gebruikers van De Stegel zijn ook over gegaan. De toegankelijkheid van het gebouw en de lift in het gebouw zijn onvriendelijk voor minder valide mensen. Mensen met een scootmobiel kunnen niet aan de liftknop en kunnen dus niet zelfstandig in de gemeenschapsvoorziening komen. Gebruikers zijn teruggegaan naar De Stegel of naar andere maatschappelijke voorzieningen uitgeweken.

<u>Totaliteit van de oplossing - -</u>
Een aantal gebruikers van De Stegel kunnen vanuit deze locatie de verenigingsactiviteiten uitvoeren. De Joekskapel zal vanwege geluidsoverlast echter niet vanuit deze locatie kunnen repeteren. De Huiskamer heeft na een paar jaar besloten om voor hun activiteiten geen gebruik meer te maken van de ruimte in de Oranjeflat. De slechte toegankelijkheid voor mindervaliden en de letterlijk gesloten deur passen niet in het concept van De Huiskamer. Voor de biljarters en de darters ontbreekt dan weer het café element van hun activiteiten. De problematiek rondom het BCM is hiermee niet opgelost. Mogelijk kan de KBO wel participeren in een gezamenlijke maatschappelijke accommodatie.

<u>Uitvoerbaarheid en de mate van invloed hierop voor de gemeente Weert –</u>
De gemeente is geen eigenaar van de ruimte in de Oranjeflat. Dat is Wonen Limburg. Wanneer de toegankelijkheid van de ruimte verbeterd moet worden, is Wonen Limburg de gesprekspartner. Wonen Limburg heeft als verhuurder ook plichten richting haar huurders.

Toekomstbestendig (exploitatie) +
In deze oplossing worden geen extra maatschappelijke meters gecreëerd. Als er investeringen nodig zijn, dan zijn deze voor rekening van Wonen Limburg. De investeringen zullen worden vertaald in een huur. Als huurder loopt de gemeente minder risico en kan de duur van het risico aan de voorkant worden ingeperkt. Beperkt exploitatierisico.

Financieel + +
Geen extra maatschappelijke meters, geen investeringen.

Herontwikkelingsmogelijkheden resterende locatie -
Gezien het ontbreken van de totaliteit van de oplossing lijkt het onwaarschijnlijk dat beide percelen kunnen worden ingezet ten behoeve van de woningopgave Weert-Zuid.

Juridisch +
Gebruikers kunnen in principe rechtstreeks met Wonen Limburg huurovereenkomsten / gebruiksovereenkomsten sluiten. De gemeente is geen partij.

Zwakke punten en bedreigingen versus sterke punten en kansen
De oplossing lijkt geen draagvlak te hebben bij de belanghebbenden. Veel belanghebbenden hebben reeds ervaring met het gebruik van de ruimte in de Oranjeflat. Deze ervaring is niet positief. Er is momenteel weinig tot geen draagvlak voor deze oplossing en dit zal ook moeilijk te veranderen zijn. De ruimte in de Oranjeflat zou ook maar een deel van de oplossing van een totaal accommodatievraagstuk zijn. Bovendien is de gemeente ook haar invloed kwijt. Op het moment dat Wonen Limburg besluit een andere functie toe te kennen aan de gemeenschappelijke ruimte, kunnen de overeenkomsten met de gebruikers worden opgezegd. De gemeente moet dan alsnog zorgen voor geschikte huisvesting.

De ruimte ligt wel prachtig en kijkt gezellig uit over het centrum en de toegangswegen tot het centrum. De ruimte is functioneel en in goede staat van onderhoud. Er zijn biljarttafels aanwezig. Technisch is het mogelijk om de zaal van een eigen ingang te voorzien. Door de ruimte onder de zaal in het geheel te betrekken en uit te bereiden, kan een café en terras worden gerealiseerd.

6.10 Nieuwbouw Microbar of Microbar plus

In dit scenario wordt gekozen voor een nieuwbouw van de Microbar. Deze nieuwbouw kan op verschillende locaties plaatsvinden. Er kan voor een nieuwe locatie in de wijk gekozen worden. Deze locatie is gelegen aan de Nassaulaan nabij de Verrezen Christus. Zie onderstaande afbeeldingen.

Andere mogelijkheid voor nieuwbouw is de Microbar op een andere positie op het huidige perceel te plaatsen. Het restant van de kavel blijft beschikbaar en redelijk toegankelijk blijft. De terrasvoorziening voor de Microbar zal echter beperkt zijn evenals de toegankelijkheid van het perceel. Deze optie heeft dan ook geen voorkeur. Onderstaand een afbeelding ter verduidelijking.

Als laatste is er de mogelijkheid van nieuwbouw op de locatie van de voormalige Zevensprong. Gezien de ligging aan de Christinalaan, uit de looproute van de Nassaulaan, wordt hierop niet ingezet. De exploitant heeft aangegeven niet zonder meer akkoord te gaan met herhuisvesting op deze locatie. Voor een nieuwbouwscenario is het echter wel noodzakelijk om een commerciële huurovereenkomst te kunnen sluiten. Anders is de investering niet rendabel te rekenen.

<u>Draagvlak + +</u>
Er is behoefte aan een “wijkcafé” in het centrum van de wijk Moesel. De huidige exploitant van de Microbar heeft aangegeven te willen investeren in inrichting, mits de nieuwbouw plaats vindt op een geschikte locatie. Het is onduidelijk welke middelen de exploitant ter beschikking heeft. Mogelijk zijn er investeerders die hebben aangegeven eventueel te willen investeren. Door nieuwbouw kan de exploitant de onderneming volledig naar de huidige wensen realiseren. Dit moet uiteraard wel passen binnen de relevante wet- en regelgeving. De exploitant kan er voor kiezen om een zaalfunctie aan het café te realiseren. De gebruikers van De Stegel krijgen eenzelfde voorziening terug. Een voorziening die voldoet aan de huidige normen en maatstaven met modernere faciliteiten.

<u>Totaliteit van de oplossing + / -</u>
Wanneer de exploitant kiest voor realisatie van een café met zaaltje, is er nog geen oplossing voor het exploitatieprobleem van BCM.

<u>Uitvoerbaarheid en de mate van invloed hierop voor de gemeente Weert - -</u>
In deze oplossing is de ondernemer / exploitant aan zet. Wanneer de ondernemer / exploitant besluit in te stappen in dit traject, dan is de uitvoerbaarheid geen probleem. De kapitaallasten en eigenaarslasten zullen door de huuropbrengsten minimaal gedekt moeten worden. De ondernemer kan er ook voor kiezen zelf tot nieuwbouw over te gaan.

De gemeente zal meewerken aan een passende oplossing totdat de nieuwbouw is opgeleverd.

Toekomstbestendig (exploitatie) +
Een huurder zal een investering van deze omvang niet voor de middellange termijn doen. Wanneer de gemeente investeert, dan zal er ook een huurovereenkomst voor de langere termijn worden afgesloten. De gebruikers van De Stegel kunnen dus voor langere tijd rekenen op een faciliteit waar zij terecht kunnen voor hun kleinere verenigingsactiviteiten. De locatie van het Microhalcomplex wordt vrij gespeeld en kan worden ingezet bij het oplossen van het woningvraagstuk in Weert-Zuid.

Financieel + / -
In het geval waarbij de ondernemer investeert, loopt de gemeente geen risico. De ondernemer investeert en gaat het ondernemersrisico aan.
Wanneer de gemeente investeert dan zullen de kapitaallasten en de eigenaarslasten minimaal kostendekkend met een commerciële huur worden verrekend. Er ligt hier wel een risico bij de gemeente voor wat betreft het solvabel blijven van de huurder.
Eventueel moeten verenigingen worden gesubsidieerd wanneer zij een commercieel tarief moeten betalen voor het gebruik van De Stegel. Ook dit komt ten laste van de gemeentelijke begroting.

Herontwikkelingsmogelijkheden resterende locatie –
Wanneer er gekozen wordt voor nieuwbouw op een deel van het perceel van het huidige microhalcomplex dan is het resterende terrein minder inzetbaar voor herontwikkeling. Er is sprake van een beperkte toegankelijkheid. De overgebleven ruimte is wellicht onvoldoende geschikt om als oplossing te kunnen bieden voor de woningopgave en de daarmee samenhangende verbetering van het woon- en leefklimaat van Weert-Zuid. De exacte waardevermindering zal door een taxateur op basis van residuele waarde bepaald moeten worden.
In het geval van nieuwbouw op het terrein aan de Nassaulaan tegenover de kerk Verrezen Christus dan komt het volledige terrein van het huidige Microhalcomplex beschikbaar voor herontwikkeling. In beide gevallen echter blijft het BCM behouden en is deze locatie niet beschikbaar voor herontwikkeling.

Juridisch +
Gebruikers kunnen in principe rechtstreeks met de commercieel exploitant huurovereenkomsten / gebruiksovereenkomsten sluiten. De gemeente is geen partij.

Zwakke punten en bedreigingen versus sterke punten en kansen
Het is geen totaaloplossing. De problemen betreffende de exploitatietekorten en het beheer van BCM blijven bestaan. Doordat de exploitant in de gelegenheid wordt gesteld een zaalfunctie te creëren, verminderen de kansen op een sluitende exploitatie van het BCM.
De gemeente heeft geen invloed meer en kan de belangen van de verenigingen en gebruikers niet meer behartigen. De gemeente heeft geen invloed op de exploitatie van het zaalgedeelte van de huurder. De huurder kan haar prijzen voor gebruik van het zaaltje zelf bepalen en aanpassen. Wanneer de maatschappelijke gebruikers hierdoor in de problemen komen dan zal er een beroep worden gedaan op de gemeente. In dat geval moet de gemeente alsnog op zoek naar passende oplossing voor de vereniging.

In het geval van nieuwbouw op de percelen aan de Nassaulaan tegenover de Verrezen Christus zullen nog een aantal hobbels genomen moeten worden. De ondernemers die daar gesitueerd zijn alsook het kerkbestuur van De Verrezen Christus zullen een zienswijze / bezwaar indienen op de plannen.

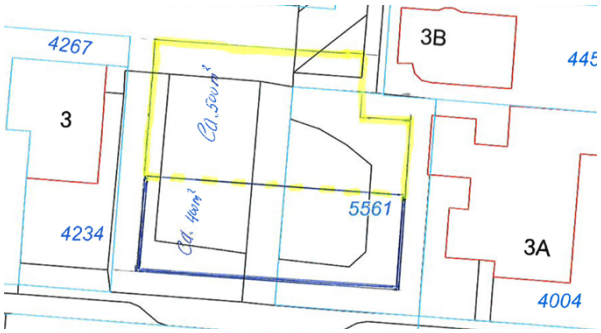
De bestaande accommodaties komen minder in het zicht te liggen. Ook de toegang tot de accommodaties zal veranderen. Er zal ook moeten worden gekeken naar de aanwezige parkeergelegenheid ten opzichte van een mogelijk veranderende parkeervraag. Tot slot is er ook nog het milieu aspect. Op het perceel staan een tweetal bomen die in het bomenregister zijn opgenomen. Nieuwbouw op deze percelen betekent ook een verstening van de wijk. Er is wel sprake van het vervangende nieuwbouw welke voldoet aan de huidige normen betreffende duurzaamheid. Het huidige microhalcomplex voldoet hieraan absoluut niet.

Sterke punten zijn het draagvlak. Ook financieel is dit niet het meest ongunstige scenario, mits er uiteraard kan worden samengewerkt met een (maatschappelijk) ondernemer. In deze oplossing komt het perceel van het huidige Microhalcomplex vrij en komt beschikbaar voor de bredere woningopgave in Weert-Zuid.

6.11 Nieuwbouw Microbar plus en zaalfunctie

In deze oplossing wordt gekozen voor nieuwbouw op het perceel aan de Nassaulaan tegenover de Verrezen Christus.

De nieuwbouw wordt gerealiseerd door een dekking van de kapitaallasten en eigenaarslasten uit opbrengst verhuur. De gemeente investeert in een extra uitbreiding van het zaalgedeelte van de nieuwe Microbar met zaaltje. Er kan een stuk worden aangebouwd dat samen met het zaaltje tot een grote zaal kan worden gemaakt. In de aanbouw kunnen de voorzieningen worden ondergebracht ten behoeve van fanfare en harmonie. De zaal mag maatschappelijk breed worden ingezet, maar niet gebruikt worden voor commerciële feesten. De aanbouw kan op zo’n manier worden gerealiseerd dat deze eenvoudig kan worden ontkoppeld van de nieuwbouw Microbar met zaaltje.



Draagvlak + +
Er is behoefte aan een “wijkcafé” in het centrum van de wijk Moesel. De huidige exploitant van de Microbar heeft aangegeven zelf te willen investeren in de inrichting. Door nieuwbouw kan de ondernemer / exploitant de accommodatie volledig naar de huidige wensen realiseren. Uiteraard passend binnen relevante wet- en regelgeving. De ondernemer / exploitant kan ervoor kiezen om een zaalfunctie aan het café te realiseren. De gebruikers van De Stegel krijgen een zelfde voorziening terug. Een voorziening die voldoet aan de huidige normen en maatstaven met modernere faciliteiten. De mogelijkheid voor het gebruik van een grote zaal blijft ook behouden.

Totaliteit van de oplossing + +
Er is één centrale plek voor alle verenigingen en de commerciële horecagelegenheid.

Uitvoerbaarheid en de mate van invloed hierop voor de gemeente Weert - -
Ook in deze oplossing is de ondernemer / exploitant aan zet. Wanneer de ondernemer / exploitant besluit in te stappen in dit traject, dan is de uitvoerbaarheid geen probleem. De kapitaallasten en eigenaarslasten zullen door de huuropbrengsten minimaal gedekt moeten worden. De ondernemer kan er ook voor kiezen zelf tot nieuwbouw over te gaan. De ondernemer / exploitant moet wel de financiële mogelijkheden hebben én willen meewerken aan de mogelijkheid voor de gemeente om een ruimte “aan te haken” aan de nieuwbouw ten behoeve van de grote zaalfunctie.
De gemeente zal meewerken aan een passende oplossing totdat de nieuwbouw is opgeleverd.

Toekomstbestendig (exploitatie) +
Een huurder zal een investering van deze omvang niet voor de middellange termijn doen. Wanneer de gemeente investeert, dan zal er ook een huurovereenkomst voor de langere termijn worden afgesloten. De gebruikers van De Stegel kunnen dus voor langere tijd rekenen op een faciliteit waar zij terecht kunnen voor hun kleinere verenigingsactiviteiten. De locaties van het Microhalcomplex en van het BCM worden vrij gespeeld en kunnen worden ingezet bij het oplossen van het woningvraagstuk in Weert-Zuid.
Wanneer de gemeente achter de nieuwbouw aanbouwt kan met minder meters wel een grote zaal gerealiseerd worden. Wanneer er geen behoefte meer is aan een grotere zaal, kan de ruimte eenvoudig buiten gebruik worden gesteld.

Financieel -
In het geval dat de ondernemer zelf investeert in de bouw van een horecagelegenheid inclusief een zaaltje zoals De Stegel dan kost dit de gemeente niets. De gemeente investeert zo'n 250 vierkante meter ruimte. Op basis van kengetallen zal dit € 675.000,- kosten. Dit komt overeen met een jaarlijkse kapitaallast op basis van 50 jaar afschrijving en 1,25% rente van ruim € 21.000,-. Voor het eigen gedeelte moet daarnaast nog rekening worden gehouden met een jaarlijkse eigenaarslast van € 5.375,-.
Wanneer de gemeente de investering van de hele nieuw te realiseren voorziening (ongeveer 900 m^2) voor haar rekening neemt dan komt dat neer op een investering, volledig ingericht van € 2.400.000,- wat neerkomt op een jaarlijkse kapitaallast van ruim € 75.000,- en een jaarlijkse eigenaarslast van € 19.350,-. Er zullen wel huurinkomsten tegenover staan voor het gedeelte van de horeca gelegenheid en de kleine zaal.

Herontwikkelingsmogelijkheden resterende locatie + +
Zowel de locatie van het huidige Microhalcomplex als de locatie van het huidige BCM komen vrij. Deze percelen kunnen volledig worden ingezet ten gunste van de woningopgave in Weert-Zuid.

Juridisch +
Gebruikers kunnen in principe rechtstreeks met de commercieel exploitant huurovereenkomsten / gebruiksovereenkomsten sluiten voor de kleinere zaal. Voor de exploitatie van de grote zaal zullen afspraken moeten worden gemaakt.

Zwakke punten en bedreigingen versus sterke punten en kansen
Het zwakke punt betreft de afhankelijkheid van een ondernemer in de uitvoering van de oplossing. De sterke punten zijn de totaliteit van de oplossing, de toekomstbestendig en het verwachte draagvlak van de oplossing.

6.12 Combinatie mogelijkheden voor realisatie van totaliteit van de scenario's

Oplossing alleen voor Microbar.
Voor Microbar kan ook nog worden gekeken naar de mogelijkheden met Christinalaan 12. Dit is om de hoek van de huidige Nassaulaan 5.

Het gebouw is in bezit van een ondernemer die wil uitbreiden. De commerciële horecaondernemer kan in gesprek gaan met de eigenaar van Christinalaan 12. Er is een uitbater van een cafetaria op zoek naar een geschikte vervangende locatie voor een cafetaria in de wijk Moesel. Mogelijk kan er een samenwerking ontstaan tussen beide ondernemers. De gemeente kan hierin echter geen rol spelen. We kunnen de mogelijkheid delen, maar het is aan de ondernemer om er iets mee te doen. Wanneer er een oplossing gevonden is voor de Microbar dan kunnen de activiteiten van De Stegel worden ondergebracht in het huidige BCM.

Oplossing alleen voor De Stegel.
Er zijn voldoende aanbieders in (de nabijheid van) de wijk Moesel waar de verschillende gebruikers terecht kunnen. De accommodatie van voetbalvereniging Wilhelmina '08 is bijvoorbeeld uitstekend geschikt voor de activiteiten van de verschillende gebruikers. Ook Keenterhart biedt mogelijkheden. Uit de gesprekken met de verschillende gebruikers is niet naar voren gekomen dat de verenigingen geen andere mogelijkheden zien dan de huidige voorziening op de huidige locatie.
Met de huurder en exploitant van de Microbar kan gezocht worden naar een geschikte locatie voor herhuisvesting van de horecavoorziening. Het BCM kan behouden blijven.

Oplossing alleen voor Buurtcentrum Moesel.
Voor het BCM geldt dat alleen voor de kienavond een ruimte met een omvang als het BCM nodig is. Deze kienavonden zijn echter niet wijkgebonden. Hiervoor kan worden uitgeweken naar de locatie van de Batavieren-Treffers en Keenterhart. Ook de fanfare kan in Keenterhart terecht en opslag van de instrumenten kan daar geregeld worden. Er zal wat geschoven moeten worden, maar dat is niet onmogelijk en zeker bespreekbaar.

Voor de wijkgebonden grotere activiteiten, denk aan de bonte avonden, carnavalsactiviteiten en optredens van de harmonie, kan gedacht worden aan een paviljoentent, de beschikbare gymzalen of de aula in het KEC. De activiteiten van de carnavalsvereniging zijn geclusterd in tijd. Mogelijk kan de harmonie haar jaarlijks optreden ook in deze periode inplannen. De jaarlijkse kosten van het in stand houden van een accommodatie kunnen worden afgewogen tegen de kosten van de tijdelijke paviljoentent. Bovendien kan in dit geval beter worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen zoals het samensmelten van carnavalsverenigingen en het afnemen van verenigingsactiviteiten. Mogelijk dat een tijdelijke voorziening gekoppeld kan worden aan een permanente voorziening. Op deze wijze worden onnodige kosten van instandhouding voorkomen, kunnen grotere activiteiten plaatsvinden en kan gebruik worden gemaakt van permanente voorzieningen zoals toilet en tap. De locatie van het BCM komt beschikbaar voor het oplossen van de woningopgave in Weert-Zuid.

7. Globale invulling vrijgekomen terreinen

In de bestuursopdracht en aanvullende motie wordt gevraagd om een globale invulling te geven aan de beschikbare terreinen in Weert-Zuid. Hierbij moet integraal worden gekeken. Op het moment van de opmaak van dit rapport is bekend dat voor Weert-Zuid, en wijken Moesel en Keent in het bijzonder, een complexe problematiek is rondom woningen. Het huidige woningaanbod sluit niet aan bij de huidige vraag. De verhouding huur/ koop is afwijkend gemeente breed bekeken. Doordat er onvoldoende diversiteit is in het woningaanbod is er ook sprake van een brede sociale problematiek. Verborgen armoede, eenzaamheid en criminaliteit zijn actuele thema's binnen de wijken. De verouderde portiek etage flats zonder lift voldoen niet aan de huidige woonstandaard. Wonen Limburg is zich hiervan bewust en heeft de intentie om deze flats te renoveren.
Om de diversiteit van woningaanbod en de renovatie van de portiek etage flats te kunnen realiseren is het noodzakelijk een verhuisbeweging op gang te brengen. Het heeft de voorkeur om deze verhuisbeweging binnen de eigen wijk of in ieder geval binnen Weert-Zuid te realiseren. Wanneer terreinen beschikbaar komen dan zullen deze worden ingezet ten behoeve van bovenstaande verhuisbeweging.
Het terrein van het huidige buurtcentrum Moesel, het terrein van de voormalige Zevensprong en het terrein van het Microhalcomplex zullen een woonbestemming krijgen wanneer deze beschikbaar komen.

8. Hoe nu verder

In een bijeenkomst met de belanghebbenden is afgetast op de aanname voor wat betreft het draagvlak overeenkomst met de realiteit. Tijdens deze bijeenkomst is naar voren gekomen dat de aanwezige belanghebbenden een sterke voorkeur hebben naar een gefaseerde renovatie / vernieuwbouw op de huidige locatie van het Microhalcomplex. Met deze oplossing is in het scenario onderzoek geen rekening gehouden. Eerdere uitwerking van de participatiegroep over behoud van het Microhalcomplex heeft niet tot een financieel en juridisch haalbare oplossing geleid. De participatiegroep heeft haar werk grondig gedaan en het is niet zinvol om dit nogmaals over te doen. Nieuwbouw op de huidige locatie is echter niet bekeken. De activiteiten moeten kunnen doorgaan en dat vraagt praktische oplossingen voor tijdens de bouwwerkzaamheden. Oplossingen die de nodige onkosten en ongemakken met zich zullen meebrengen. Aangezien de aanwezige belanghebbenden toch overtuigd aangeven dit als beste oplossing te zien zal bekeken worden op welke wijze inzicht kan worden gekregen in de (financiële) gevolgen van dit aangepaste scenario.

In een besloten informatiebijeenkomst met raadsleden is de voorkeur voor nieuwbouw op de percelen aan de Nassaulaan tegenover de kerk De Verrezen Christus uitgesproken. Dit scenario komt daarmee in aanmerking voor verdere uitwerking.