

DE BURCHT VAN HAEFTEN

25 oktober 2023

Verleden, heden en toekomst

Inhoud

Hoofdstuk 1 Verleden	3
Hoofdstuk 2 Heden	6
Hoofdstuk 3 Onderhoud	9
Hoofdstuk 4 Nieuwe verhoudingen	10
Hoofdstuk 5 Visie.....	11
Hoofdstuk 6 Financiën.....	15
Bijlagen	18

Bij deze notitie horen de volgende bijlagen:

1. Exploitatieovereenkomst Burcht van Haefden
2. Huurovereenkomst Burcht van Haefden
3. Reglement Beheercommissie De Burcht
4. Kruisjeslijst onderhoud gemeenschapshuis
5. Plattegrond begane grond en eerste verdieping
6. Overzicht financiën

Zaaknummer: 1109776

Hoofdstuk 1 Verleden

Inleiding

Deze notitie is opgesteld door de gemeente West Betuwe, in samenspraak met het bestuur van stichting MFC Burcht van Haeften. Zij streven naar een toekomstbestendige Burcht van Haeften. Gebeurtenissen in het verleden hebben geleid tot een slecht imago van de Burcht en tot een ongewenste, slechte financiële situatie. In deze notitie willen we enkele zaken uit het verleden 'oplossen' en vanuit het heden een toekomstbestendige situatie creëren voor de Burcht.

Een stukje historie

In april 2010 is de voormalige gemeente Neerijnen gestart met het project Kulturhus Haaften. Door een adviesbureau is een rapport opgesteld, waarin de bouwstenen voor een beheer- en exploitatieopzet zijn geformuleerd. Een goede samenwerking tussen de verschillende participanten was belangrijk. De beheeropdracht voor het gemeenschapshuis en de sportzaal moest gaan bestaan uit facilitair beheer, exploitatie van zalen en een buffet. Dit moest zich uiten in actief werven van nieuwe gebruikers, zodat een acceptabele bezetting van de multifunctionele zalen zou ontstaan. De gemeente zou eigenaar blijven. Achteraf gezien heeft het adviesbureau een veel te rooskleurig beeld geschetst van onder meer de te verwachten bezoekersaantallen.

Aan de hand van het adviesrapport is duidelijk dat vanaf de start sprake zou zijn van een exploitatietekort. Daarvoor heeft de gemeente Neerijnen indertijd een jaarlijkse instandhoudingsbijdrage toegekend, die vastgelegd is in een exploitatieovereenkomst.

Knelpunten gebouw

Daarnaast is er een gebouw neergezet, dat een aantal knelpunten kent waardoor ruimtes niet optimaal te benutten zijn. Zo is er sprake van flexibele wanden, waarbij sprake is van geluidstekken. Ook de ventilatie is onvoldoende voor het aantal bezoekers. Hierdoor zijn niet alle ruimtes (optimaal) te verhuren c.q. te gebruiken. Verder is er tijdens de bouw flink bezuinigd op de installaties, waarmee een groot deel van de duurzaamheidsmaatregelen zijn geschrapt. Zie verder hoofdstuk 2 onder het kopje "gebouw".

Van twee naar één stichting

De Burcht kent een roerige geschiedenis. Dit heeft effect gehad op de beeldvorming van politiek, gemeentebestuur en op het draagvlak van de inwoners.

Bij de totstandkoming van het MFC heeft de toenmalige gemeente Neerijnen gekozen voor de opzet van een Beheer- en een Exploitatiestichting. De gemeente als eigenaar van het gebouw was onderdeel van de Beheerstichting. Daarbinnen werden ook de afspraken met de twee scholen vastgelegd. Vanuit die stichting verhuurde zij de accommodatie aan de 'Stichting Beheer Kulturhus Haaften'. Deze 'Stichting Beheer Kulturhus Haaften' stelt op haar beurt delen van het complex ter beschikking aan de twee scholen en verhuurt aan de 'Stichting Exploitatie Kulturhus Haaften'. Bij de bouw van het MFC is afgesproken, dat de twee scholen geen eigen zaalruimte krijgen. Dit leverde een besparing van 200 m² op. Het was (is) de bedoeling dat de twee scholen voor grotere activiteiten, zoals de jaarlijkse musical, gebruik maken van een of meer ruimtes in het gemeenschapshuis.

Na verloop van tijd is de stichting Beheer Kulturhus Haaften opgeheven, bij gebrek aan bestuursleden.

Daarna heeft ook het toenmalige bestuur van de exploitatiestichting zich teruggetrokken en is de beheerder ontslagen. Met behulp van extern advies is in 2017 een tijdelijk nieuw bestuur aangetreden. Toen is er ook voor gekozen om de twee aparte stichtingen voor beheer en voor de exploitatie tot één stichting: de Stichting Beheer en Exploitatie Kulturhus Haaften.

Wanbeheer

In 2018 heeft de CMN-groep het beheer overgenomen. In juni 2019 heeft de toenmalige bestuurder/beheerder ontslag genomen en in oktober 2019 is de CMN-groep failliet gegaan. De bedrijfsvoering was verre van transparant en optimaal. In 2019 is de onderhoudsvoorziening opgeheven door de voormalige bestuurder/exploitant van de stichting. Op dat moment waren er nog toekomstige verplichtingen in het kader van onderhoud. Dit besluit was daarom niet toegestaan.

Inmiddels was de gemeente West Betuwe in beeld. Het college heeft ingegrepen door het instellen van een interim bestuur, dat orde op zaken moest stellen. Dit heeft onder meer geleid tot een rechtszaak tegen de voormalige bestuurder/beheerder. De gemeente heeft het bestuur van de Burcht hierbij juridisch ondersteund. De rechtbank heeft op 9 november 2022 geconcludeerd, dat de toenmalige bestuurder zijn taak onbehoorlijk heeft vervuld. Een deel van de financiële vorderingen is daarbij toegekend aan respectievelijk de stichting en de gemeente. Voor de stichting leverde dit 18.419 euro op, dat diende ter dekking van incassokosten uit de afgelopen jaren. De gemeente heeft alle juridische kosten betaalt: 35.096 euro. Daar staat tegenover dat de gemeente 40.563 euro heeft ontvangen.

Huidige bestuur

Het interim bestuur heeft een aantal nieuwe bestuurders gevonden, die samen een nieuw bestuur hebben gevormd. Dit bestuur is getreden in de rechten en plichten van het oorspronkelijke bestuur. Het nieuwe bestuur heeft de statutaire naam gewijzigd in: Multifunctioneel Centrum Burcht van Haaften. Het bestuur heeft een visiedocument opgesteld. Ook is men voortvarend aan de slag gegaan met het ontwikkelen van een toekomstbestendige Burcht.¹

Er is dus sprake geweest van verschillende besturen en veranderende financiële afspraken. Het huidige bestuur geeft aan de juistheid van de kosten en inkomsten van in ieder geval de laatste bestuurder/beheerder niet volledig inzichtelijk te hebben. Door de corona crisis is dat beeld aanvullend verstoord en is daarmee extra onzekerheid ontstaan.

Tot eind 2022 was de exploitatieovereenkomst van kracht, die in 2017 tussen de toenmalige gemeente Neerijnen en de toenmalige stichting is gesloten. Hierin zijn de taken en verantwoordelijkheden van beide partijen vastgelegd. Deze overeenkomst was van kracht tot 31-12-2022. Om recht te doen aan de nieuwe situatie willen we het verleden afsluiten. Vanaf 1-1-2023 geldt – na vaststelling – starten met een tijdelijke exploitatieovereenkomst en een tijdelijke huurovereenkomst, beiden voor 2023 tot en met 2025. *Zie bijlagen 1 en 2.*

¹ Zie onder meer het sociaal jaarverslag 2022, dat een goed beeld geeft van de ontplooiende activiteiten.

Onderzoek Stout

De exploitatie van de Burcht van Haefthen was in 2022 financieel (nog) niet op orde. De gemeente heeft daarom aan de Stout Groep advies gevraagd over een vernieuwde, gezonde en toekomstbestendige exploitatieopzet.

In het onderzoek door Stout zijn veel aspecten de revue gepasseerd die te maken hebben met het financieel gezond maken en gezond houden van het MFC de Burcht van Haefthen. Het gaat zowel over de financiële bijdrage van de gemeente, als over (wederzijdse) control en verantwoording. En over de wensen en ambities die er zijn over het realiseren van leefbare gemeenschappen. De onderzoekers hebben documenten gelezen en betrokkenen gesproken. Door toedoen van de vorige bestuurder konden niet alle cijfers in beeld worden gebracht. Daarom moesten de onderzoekers zich baseren op deels verouderde cijfers.

Met de beperkte gegevens, die de Stout groep had, hebben zij een aantal scenario's doorgerekend. In alle scenario's neemt de instandhoudingsbijdrage toe, als gevolg van stijgende kosten die voor een belangrijk deel veroorzaakt worden door de enorme inflatie (onder andere van energielasten).

Aan Stout is gevraagd een advies uit te brengen voor een toekomstbestendige en duurzame exploitatie. Volgens Stout moet er voldoende weerstandsvermogen zijn om zelfstandig fluctuaties en risico's op te kunnen vangen. De stichting krijgt hiermee meer zelfstandigheid en verantwoordelijkheid. Maar Stout adviseert om regelmatig het gesprek tussen gemeente en stichting aan te blijven gaan. Op die manier kan gezamenlijk invulling gegeven worden aan de checks en balances en worden financiële verrassingen voorkomen.

Tenslotte adviseert Stout om een nieuwe exploitatieovereenkomst aan te gaan.

Reactie stichtingsbestuur

Het stichtingsbestuur heeft een reactie geschreven op het Stout-rapport. Feit is en blijft dat De Burcht een erfenis met zich meedraagt. Het stichtingsbestuur benoemt dat het rapport van Stout volgens hen gespeend is van inhoudelijk onderzoek. Per saldo is het resultaat uit eerdere jaren simpelweg "doorgetrokken" zonder enige context. En ook zonder de feitelijke (en meer recente) cijfers mee te nemen. De Stout groep heeft onvoldoende bronnen ter beschikking gehad en naar de mening van het bestuur is er onvoldoende afgestemd met de stichting. De stichting is er van overtuigd dat het gemeenschapshuis toekomst heeft en van grote maatschappelijke waarde is. Medewerkers en vrijwilligers werken met enthousiasme aan gemeenschapsofbouw en aan individuele aandacht. Uiteindelijk levert dat een essentiële bijdrage aan leefbare samenleving in Haefthen en regio.

Hoofdstuk 2 Heden

Het huidige stichtingsbestuur heeft in een lastige situatie verantwoordelijkheid willen nemen om van de Burcht opnieuw een bruisende ontmoetingsplek te maken. Dat heeft wel een aantal (financiële) gevolgen.

- De exploitatie is niet sluitend. Dat kan voor een belangrijk deel worden verklaard door enerzijds de beperkingen van het gebouw en anderzijds de hoge inflatie, waaronder de grote stijging van de energieprijzen.²
- Er is geen financiële reserve, waardoor tijdelijke tegenvallers niet zijn op te vangen en waarmee noodzakelijke investeringen gedaan kunnen worden. Het onderhoud en vernieuwing van installaties en roerend goed vraagt om zo'n extra investering.
- Er is budget nodig om het gebouw aan te passen waardoor er activiteiten kunnen plaats vinden, die voor extra inkomsten kunnen zorgen. Het bestuur heeft daarvoor bij de gemeente een lijstje aangeleverd met noodzakelijke en wenselijke aanpassingen.

Daarnaast heeft het huidige bestuur van de Burcht aangegeven, dat ze de onderlinge verhoudingen binnen het complex anders en beter wil regelen. Dit leidt tot nieuwe afspraken, die we met de nieuwe overeenkomsten willen vastleggen.

Huidige functies

De volgende maatschappelijke functies maken momenteel gebruik van het gemeentelijke pand: sportzaal gemeenschapshuis, peuterspeelzaal, bibliotheek en de twee scholen. Het MFC bestaat uit twee delen. In het ene deel zijn de scholen, de bibliotheek en de peuterspeelzaal gehuisvest. In het andere gedeelte bevinden zich het gemeenschapshuis en de sportzaal. De beide delen zijn verbonden door een overdekte binnenstraat, het atrium. Op een plattegrond is aangegeven welke partij welke ruimtes benut. *Zie bijlage 6.*

Kaders voor de uitvoering

De nieuwe afspraken c.q. de nieuwe overeenkomsten worden gemaakt binnen de kaders van de wet en de besluiten van raad en college van de gemeente, onder meer over beschikbare financiën en beleid (o.a. Kadernota Dorpshuizen en MFC's, Integraal Accommodatieplan en Routekaart Duurzaamheid). De nieuwe afspraken staan in een nieuwe huur- en exploitatieovereenkomst. *Zie bijlagen 1 en 2.*

Coalitieakkoord

In het Coalitieakkoord 2022-2026 'In beweging' wordt het belang van kerngericht werken benadrukt. Er wordt veel waarde gehecht aan de rol die MFC's en dorps huizen hierin kunnen vervullen.

Het Coalitieakkoord spreekt verder over het belang van investeren in sociale kracht, voorkomen van problematiek en stimuleren van leefbaarheid. Extra aandacht gaat daarbij uit naar toenemende eenzaamheid en mentale gezondheid. De 26 kernagenda's vormen de ruggengraat van de uitvoering. Dorps huizen en MFC's zijn dé ontmoetingsplek in kernen.

² De exploitatie is naar verwachting nooit sluitend, mede vanwege de beperkingen in en aan het gebouw. Een structurele financiële bijdrage vanuit de gemeente is nodig.

Uiteindelijk streven we een gezonde exploitatie van alle dorpshuizen en MFC's na, met eventueel uitbreiding van activiteiten. Het College wil maatwerk leveren per kern en oog hebben voor de eigenheid van inwoners. De financiële visie van de gemeente is dat er gestreefd wordt naar behoud van het hoge voorzieningenniveau binnen het uitgestrekte gebied van de gemeente West Betuwe. Daarvoor is een financieel robuuste gemeente nodig, met een gezond financieel langetermijnperspectief.

Positie MFC³

Een MFC onderscheidt zich in vergelijking met de dorpshuizen in het voorzieningenniveau, de professionaliteit en de grotere zakelijkheid:

- a. Zorgdragen dat diverse maatschappelijke functies hun diensten en producten kunnen aanbieden en waar mogelijk gezamenlijk een programma kunnen ontwikkelen.
- b. Verrichten van het dagelijks beheer voor en met de organisaties die in het MFC zijn gehuisvest en de verenigingen die er gebruik van maken.
- c. Zowel een commerciële als een maatschappelijke exploitatie voerend gericht op een positief exploitatiesaldo.
- d. Zorgdragen voor een professionele beheerder die voor deze taak wordt betaald.
- e. Met de gemeente duidelijke afspraken maakt op basis waarvan een zo gunstig mogelijke bedrijfsvoering kan worden verricht.

Voor de gemeente betekent een grotere verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling en de exploitatie van een MFC.

- a. Voeren van taken en bevoegdheden die uit het eigendom van het MFC voortvloeien, zoals verrichten van groot onderhoud.
- b. Zich mede verantwoordelijk voelen voor een optimale bezetting van het MFC.
- c. Borg staan voor een sluitende exploitatie opdat een MFC over een reeks van jaren niet in de financiële problemen komt.
- d. Daarnaast heeft de gemeente een faciliterende rol, die als volgt is te onderscheiden:
 - Voor dorpshuizen waar een sportvoorziening aanwezig is omdat onderwijs en sport daarbij in het geding is;
 - Vertalen van specifiek beleid naar de dorpshuizen, in het bijzonder het Sociaal beleid. Hierbij valt te denken aan bestrijding eenzaamheid, duurzaamheid, toegankelijkheid en dergelijke;
 - Het in staat stellen om dorpshuizen een gezonde exploitatie te kunnen laten voeren;
 - Daar waar knelpunten en of wensen ontstaan kan de gemeente de helpende hand bieden om tot een goede oplossing en invulling te komen.

Gebouw

Een feit is dat het gebouw niet toekomstbestendig gebouwd is. Hierdoor kan op dit moment het gebouw niet optimaal gebruikt worden om maximaal rendement te behalen. Het gebouw kent een aantal (bouwkundige en installatietechnische) tekortkomingen, die dateren vanuit de nieuwbouw.

Zo is de sportzaal net te klein zowel in oppervlakte als in hoogte voor wedstrijden en kunnen de (vergader)zalen niet optimaal en gelijktijdig verhuurd worden aan verschillende partijen vanwege geluidsoverdracht en ontbrekende faciliteiten. Ook de ventilatie is niet berekend op

³ Bron: Kadernota Dorpshuizen en MFC's Gemeente West Betuwe (2021)

de capaciteit van de Burcht. Dit betekent dat bij grotere evenementen deuren en ramen moeten worden geopend, met geluidsoverlast voor omwonenden tot gevolg.

De Vereniging Dorpshuizen en Kleine Kernen Gelderland (DKK) voerde medio 2023 een vitaliteitsscan uit op het gebouw. Doel was om te kijken welke toekomstige (on)mogelijkheden er voor de Burcht zijn, al dan niet met bouwtechnische aanpassingen. Voor het oplossen van de knelpunten kan de stichting ook een subsidie aanvragen bij de provincie en/of een bijdrage vragen vanuit een of meer fondsen.

Hoofdstuk 3 Onderhoud

De gemeente is volledig eigenaar van het gebouw en dus aansprakelijk voor het onderhoud aan het gebouw en de daarin aanwezige installaties.

MJOP

Voor het groot onderhoud is er door de toenmalige gemeente Neerijnen een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Op basis van kruisjeslijsten is bepaald welk onderhoud voor de huurder/gebruiker is en welk onderhoud voor rekening komt van de eigenaar. Het buitenonderhoud en de technische installaties, zoals opgenomen in de MJOP, komen volledig ten laste van de gemeente.

In 2020 is een nieuw MJOP tot stand gekomen. In 2025 wordt de MJOP vernieuwd. In de MJOP onderscheiden we in het complex twee scholen, kinderopvang, bibliotheek, gemeenschapshuis en sportzaal.

Er hebben de laatste jaren diverse mutaties plaatsgevonden van gebruikers (denk aan horeca in voormalige bibliotheek, zorginstelling STMR is vertrokken⁴, bibliotheek verhuisd naar voormalige BSO, de BSO maakt nu gebruik van een lokaal op de 1e verdieping, bij de scholen). Naar rato van het vloeroppervlak zijn in de MJOP bepaalde kosten uitgesplitst naar de verschillende gebruikers.

Scholen

Onderdeel van de nieuwe verhoudingen vormen de twee scholen openbare basisschool de Wielewaal en protestant-christelijke basisschool Goudenstein.

De gemeente is verantwoordelijk voor het buitenonderhoud van het hele complex op basis van een MJOP. De stichting verzorgt het binnenonderhoud van de Burcht. De scholen hebben een eigen contract voor de schoonmaak. Afspraak is dat de scholen zelf in hun gedeelte het binnenonderhoud gaan afhandelen.

Tenslotte waren er onduidelijkheden over het gebruik van ruimtes en de rolverdeling bij het beheer en onderhoud binnen het complex. Met de introductie van een Beheercommissie wordt dit opgelost. Een reglement voor deze beheercommissie wordt als bijlage bij de nieuwe overeenkomsten gevoegd. *Zie bijlage 3.*

Vanwege de gewijzigde verhoudingen worden door het college ook nieuwe bruikleenovereenkomsten met de beide scholen aangegaan.

Zonnepanelen

In het glas van het dak van het atrium zijn indertijd zonnepanelen aangebracht. Door een storing in de omvormers ontstond het gevaar van glasbreuk, waarna de panelen uitgeschakeld zijn en niet meer bruikbaar zijn. De toenmalige installateur bestaat niet meer, zodat geen verhaal mogelijk is. We ontwikkelen een voorstel voor de vervanging van deze panelen.

⁴ Dit betekent een derving aan inkomsten van 30.000 euro per jaar.

Hoofdstuk 4 Nieuwe verhoudingen

De hiervoor geschetste weeffouten waren aanleiding om te komen tot een herschikking van rollen en verantwoordelijkheden. We sluiten gezamenlijk het verleden af. Ook willen we een nieuwe startsituatie creëren en een doorkijk maken naar de toekomst. Leidraad voor het bestuur vormt daarbij de door hen opgestelde visie. Bij de nieuwe start willen we de governance als volgt regelen:

1. *Eigendom*

De gemeente is eigenaar van het totale MFC. Voor het gebruik/de huur stelt de gemeente overeenkomsten op met de scholen en het bestuur van de exploitatiestichting. De gemeente draagt zorg voor het groot onderhoud, inclusief de installaties. Dit onderhoud wordt uitgevoerd conform het MJOP.

2. *Scholen*

De scholen dragen zorg voor het klein onderhoud, conform de kruisjeslijst. Ook de schoonmaak wordt onder regie van de scholen zelf uitgevoerd. Tussen de scholen en de exploitatiestichting worden afspraken gemaakt over het (incidentele) gebruik van ruimtes in het gemeenschapshuisgedeelte. Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd. Er kunnen afspraken worden gemaakt over gelijktijdig laten uitvoeren van schoonmaak- en/of klein onderhoudswerkzaamheden, zodat een synergie voordeel behaald kan worden.

3. *Stichting*

De stichting draagt zorg voor het dagelijks beheer, inclusief de schoonmaak, en het klein onderhoud, van het gemeenschapshuisgedeelte, de bibliotheek, de peuterspeelzaal en de sportzaal, conform de kruisjeslijst. Voor de exploitaties van het gemeenschapshuis en de sportzaal worden aparte financiële opzetten gemaakt, zodat inzichtelijk wordt hoe de geldstromen lopen en waar (eventuele) tekorten ontstaan.

4. *Atrium*

Het atrium is steeds gezien als een openbare ruimte, die beheerd wordt door de gemeente. Als eigenaar/beheerder heeft de gemeente verzuimd om de periodieke glasbewassing van het atrium op te (laten) nemen in de MJOP. De glasbewassing, de trappen/leuning en de stalen constructie van het atrium wordt eenmaal per jaar door de gemeente uitgevoerd en wordt toegevoegd aan het MJOP. Het dagelijks (klein) onderhoud van het atrium wordt door de gezamenlijke gebruikers uitgevoerd. Werkafspraken hierover worden gemaakt in de beheercommissie.

5. *Beheercommissie*

Er wordt een beheercommissie⁵ opgericht, bestaande uit een vertegenwoordiger van de gemeente, de exploitatiestichting en de twee scholen. Deze beheercommissie komt naar behoefte bij elkaar, maar tenminste tweemaal per jaar. In de beheercommissie worden praktische afspraken gemaakt over het gebruik, over het groot onderhoud en over alle andere zaken, waarvan een of meer leden vinden dat er afspraken over moeten komen.

⁵ De rol, taak en de bevoegdheden van deze commissie zijn uitgewerkt in een reglement (zie bijlage 5).

Hoofdstuk 5 Visie

Het bestuur van de stichting heeft voor het gemeenschapshuis een duidelijke visie ontwikkeld op wat de Burcht is en zou moeten zijn:

De Burcht van Haefthen is primair een ontmoetingsplaats voor iedereen; een plaats waar men welkom is om te sporten, te vergaderen, te feesten, te genieten van activiteiten.

De Burcht van Haefthen biedt ondersteuning en denkt mee in de activiteiten die bewoners, organisaties en bedrijven willen organiseren.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- ✓ De stichting ziet deze ontmoetingsplaats als een plaats waar mensen elkaar in een vaste setting kunnen ontmoeten, maar waar ook nieuwe ontmoetingen kunnen plaatsvinden.
- ✓ Het sociaal maatschappelijk karakter staat voorop, het commercieel belang staat op de tweede plaats. Dit laatste maakt het overigens wel mogelijk om de maatschappelijke doelen deels vorm te kunnen geven.
- ✓ Het gebouw is de mensen, niet de stenen. Het gebouw is van en voor de gemeenschap. Daaruit volgt dat de wil en de betrokkenheid van de bewoners een eerste belangrijke voorwaarde is voor het opzetten en uitvoeren van activiteiten en daarmee ook het optimale gebruik van het gebouw.
- ✓ Hieruit volgt dat 'ondersteuning' vanuit de stichting aan initiatiefnemers voor nieuwe activiteiten ook ondersteuning betekent, dus meedenken en meehelpen maar niet primair overnemen of zelf bedenken van initiatieven en activiteiten. (Bijvoorbeeld de eettafel).
- ✓ De stichting is actief om de vraag bij bewoners en omwonenden op te halen en deze gezamenlijk om te zetten in realiteit.

Missie

Kernpunten van de missie van de stichting:

- a. Kernactiviteit is het faciliteren van de mogelijkheid om voor bewoners van Haefthen en regio activiteiten te ontplooien.
- b. De Burcht voorziet in de basisbehoefte van mensen om zich te kunnen ontplooien en mensen te ontmoeten.
- c. De Burcht biedt bewoners en organisaties (welzijn, cultuur, zorg, gezondheid) gelegenheid om op grotere schaal activiteiten vorm te kunnen geven, zowel recreatief als zakelijk.

Samenwerking

Vanuit deze visie wordt in belangrijke mate de verbinding gezocht met andere stakeholders als dorpsplatform Mooi Haefthen, Welzijn West Betuwe, de gemeente, het jongerenwerk, de Wittenberg en lokale initiatieven, als Helpende Handen en Kom in Kracht. Doel: met elkaar bouwen we aan een leefbare omgeving.

Resultaten

De nieuwe afspraken rond De Burcht leveren de volgende resultaten op:

- ✓ Activiteiten, die aansluiten op de wensen en behoeftes van de verenigingen en de individuele inwoners van Haaften en regio.
- ✓ Een veilige en gezonde leer- en speelomgeving voor de kinderen van de twee scholen, inclusief de BSO, de peuterspeelzaal en de bibliotheek.
- ✓ Een goed onderhouden en beheerd gemeenschapshuis en sportzaal.
- ✓ Een exploitatie met eventueel beheersbare en verklaarbare tekorten. Met name de sportzaal heeft structureel te maken met hogere lasten dan de inkomsten.

Impact

Om de resultaten te meten kijken we vaak vooral naar getallen, zoals

- ✓ het aantal bezoekers,
- ✓ het aantal vrijwilligers en
- ✓ kosten en opbrengsten.

Dit alles betreft vooral de economische waarde. Die waarde zegt maar beperkt iets over de maatschappelijke (meer)waarde, die de Burcht levert aan de lokale samenleving. Zo kunnen activiteiten bijdragen aan het vergroten van de eigenwaarde van vrijwilligers, cohesie van de gemeenschap en verminderen van eenzaamheid bij de deelnemende inwoners. Uit onderzoek blijkt dat dit onder meer concrete gezondheidswinst oplevert. Daarmee kunnen de activiteiten leiden tot een besparing in zorgkosten (incl. WMO). Ook dragen de activiteiten bij aan sociale samenhang, veiligheid en leefbaarheid. Hierdoor ontstaat een hechte(re) gemeenschap met zorg voor elkaar en voor de omgeving.

Het is dus zinvol om verder te kijken dan naar de output, het tastbare resultaat van de activiteiten (zoals het aantal bezoekers). Maar juist de focus te leggen op de outcome, de maatschappelijke effecten als gevolg van de activiteiten. Daar ligt ook uiteindelijk het doel van de (financiële) bijdrage vanuit de gemeente. En inzichtelijk maken van de outcome motiveert de uitvoerende medewerkers, betaald en vrijwillig.

De outcome kan vooral inzichtelijk gemaakt worden in woorden, in verhalen. Dit zien we terug in het sociaal jaarverslag dat over 2022 door de Burcht is opgesteld. Er zijn daarnaast ook methodieken die de impact uitdrukken in geld. Het is een manier om zogenaamde 'zachte resultaten', zoals doorbreken van sociaal isolement, tastbaarder te maken. Door een universele maatstaf als geld te hanteren, zijn effecten beter te vergelijken. Op basis hiervan kan de gemeente als subsidieverstrekker betere afwegingen maken. De impact is in beeld te brengen door bijvoorbeeld een waarde toe te kennen aan de bestede uren van vrijwilligers. Een gebruikte methode daartoe is de factor dat voor elke euro die geïnvesteerd wordt door deelnemers en subsidieverstrekkers 2,48 keer aan maatschappelijke waarde wordt gecreëerd.⁶

⁶ Marieke Sterenborg & Karine Godthelp (2013). Vriendschap & een broodje gezond. SROI-analyse 3-Generatiecentrum, Kanaleneiland, Utrecht.

Successen

1. Het vrijwilligersbestand van De Burcht is van 11 naar ruim 45 vrijwillige medewerkers gegroeid in 2022. Dit aantal is nog steeds groeiende.
2. Omgerekend zijn dit gemiddeld 300 uren per maand, wat neerkomt op 2,0 fte. Een mooie bijdrage naast de 2,8 fte die er aan vaste medewerkers is.
3. Lokale en (sub-)regionale evenementen die bijdragen aan het gevoel “een eigen plek” te hebben, zijn met succes uitgevoerd. Ook dit aantal is groeiende.

Maatschappelijke verbinder zijn en ondernemen betaalt zich niet uit in grote financiële winsten, maar wel in maatschappelijke opbrengsten (maatschappelijke waarde), zoals tegengaan van eenzaamheid, bevorderen van gemeenschapszin en een bijdrage aan een inclusieve samenleving.⁷

Paracommerciële activiteiten

Naast de activiteiten met een sociaal en cultureel karakter, worden ook paracommerciële activiteiten uitgevoerd. De gemeente werkt aan een juridische basis hiervoor, conform het coalitieakkoord: “Er komt een paraplu-bestemmingsplan horeca dorpshuizen.”

Komende jaren

Voor de komende jaren zijn er voor De Burcht en de gemeenschap waarin deze staat, verschillende kansen en uitdagingen (in willekeurige volgorde):

1. Toegenomen vergrijzing

Dit betekent dat er meer vraag ontstaat naar ondersteuning en activiteiten voor ouderen, en dus met de rol die De Burcht daarin kan en wil spelen. Daarnaast groeit de groep van vrijwilligers die na hun pensionering een bijdrage willen leveren in de vorm van vrijwilligerswerk. Tegelijkertijd zijn er ook meer vrijwilligers/mantelzorgers nodig voor zorg, waardoor er minder tijd overblijft voor ander vrijwilligerswerk.

2. Individualisme/eenzaamheid

De toegenomen eenzaamheid en de behoefte aan meer gemeenschapszin biedt kansen voor De Burcht. Juist doordat het een fysieke plek is, biedt dat stabiliteit, huiselijkheid en persoonlijke sfeer. Dit verlaagt de drempel voor mensen om deel te nemen.

3. Inflatie en toegenomen inflatie en (verborgen) armoede

Door de toegenomen inflatie is onzeker wat dit betekent voor de mogelijkheid en bereidheid van inwoners, verenigingen en bedrijven om in De Burcht te huren en bijeenkomsten te houden. Niet voor iedereen ligt dit – gezien ook de stijgende prijzen voor De Burcht – binnen bereik. Dit zou gevolgen kunnen hebben voor de stijgende lijn van verhuringen en de prijzen en tarieven die het gemeenschapshuis hanteert (zowel maatschappelijk als commercieel). Vanwege de maatschappelijke functie kunnen geen maximale tarieven in rekening gebracht worden. Dan haken deelnemers met een kleine beurs en verenigingen af.

4. Immigratie in Haaften en de regio

De samenstelling van de inwoners verandert. Er komen zowel mensen met een allochtone afkomst (denk aan groep Oekraïners, maar ook Syriërs, Polen), als jonge gezinnen en mensen uit de Randstad bij. Dit betekent enerzijds nieuwe input, ervaring en wensen van

⁷ Bron: Begroting 2023 Burcht van Haaften

deze mensen. Anderzijds zijn er misschien meer spanningen tussen deze verschillende groepen. De Burcht kan hierin een plek zijn waar mensen samen kunnen komen en waar aanbod is voor deze nieuwe inwoners. Ook in het vrijwilligerswerk kan een plek bieden voor nieuwe contacten en ervaringen in het opbouwen van een nieuw leven.

5. Jongeren

Steeds vaker geven jongeren aan graag op het platteland te willen blijven en dus minder naar de grote stad te willen verhuizen. Dit vraagt om een aanbod en leefomgeving die ook op deze groep is afgestemd. Naast behuizing is de Burcht een plek waar jongeren actief kunnen zijn, in de weekenden elkaar kunnen ontmoeten maar ook een plek waar ze een vrijwillige bijdrage kunnen leveren. De Burcht wil graag meer jongeren betrekken bij de programmering. De stichting zet hiervoor een stap met een nieuwe, jonge medewerker met roots in de gemeenschap en een grote achterban.

6. Haaften als Kerndorp

Haaften is een kerndorp en werkt aan de uitvoering van een kernagenda. Nieuwbouwplannen liggen op de plank als het gaat om woningbouw. Tot nu toe ligt er nog geen dorpsvisie waarbij aandacht is voor de gedachte: hoe maak je/behoud je het dorp en omgeving leefbaar voor nu en de lange termijn. Een kansenkaart wordt in de komende periode opgesteld. Daarin wil De Burcht actief participeren bij het verbinden van mensen, wonen, groen, infrastructuur en voorzieningen. Samen met de gemeente West Betuwe, dorpsplatform Mooi Haaften en ander partners aan de slag om mooie activiteiten te ontwikkelen waar ook De Burcht een belangrijke rol heeft als ontmoetingsplaats voor iedereen. Voor het MFC is daarbij ook een kernoverstijgende (regionale) rol weggelegd.

Hoofdstuk 6 Financiën

Ten aanzien van de financiën gelden diverse aspecten, die in dit hoofdstuk worden benoemd. In hoofdstuk 5 leest u een overzicht van de bedragen en de daarbij behorende onderbouwing.

A. De basis op orde

Om tot een verantwoorde exploitatie te kunnen komen moet eerst de basis op orde zijn. Zoals in de voorgaande hoofdstukken is aangegeven, is er in het verleden heel wat misgegaan. Dat herstellen we nu in de periode 2023 tot en met 2025. Om de basis op orde ter krijgen, draagt de gemeente als volgt bij:

Bruidsschat

Door toedoen van de toenmalige bestuurder is er geen reserve meer voor het opvangen van tegenvallers op te vangen. Ook ontbreekt een onderhoudsreserve voor het door de stichting uit te voeren onderhoud. Deze reserve is indertijd toegevoegd aan de (negatieve) exploitatie, zodat het tekort optisch gezien verdween en een beeld ontstond dat de stichting financieel gezien uit de problemen was.

Voorgesteld wordt nu conform het advies van Stout een (eenmalige) onderhoudsbijdrage bruidsschat en een (eenmalige) bijdrage aan het weerstandsvermogen te verstrekken. De onderhoudsbijdrage bedraagt 22.000 euro en het weerstandsvermogen (conform artikel 5, lid 5 van de tot eind 2022 geldende exploitatieovereenkomst mag het weerstandsvermogen maximaal 10% van de exploitatiekosten bedragen) 59.246 euro.

Aanpassingen gebouw

Het gemeenschapshuis kent vanaf de nieuwbouw een aantal gebreken en beperkingen, die een optimaal gebruik in de weg staan. Voor een aantal noodzakelijke aanpassingen aan het gebouw wordt door het bestuur van de Burcht een beroep gedaan op een provinciale subsidie en/of een fonds. Na afstemming met de provincie en na toekenning van eventuele bedragen vanuit fondsen wordt duidelijk wat de gemeente aan cofinanciering moet bijdragen. Dit wordt bekostigd uit de MJOP.

B. Nieuwe overeenkomsten

In de nieuw af te sluiten huurovereenkomst is een kostprijsdekkende huur opgenomen. Er wordt daarnaast een nieuwe exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en het bestuur van MFC Burcht van Haeften. Hierin staan onder meer de nieuwe afspraken over governance en financiering.

Instandhoudingsbijdrage

Conform de tot eind 2022 van kracht zijnde exploitatieovereenkomst uit 2017 ontvangt de stichting een jaarlijkse instandhoudingsbijdrage van 229.750 euro⁸. De overeenkomst vermeldt dat deze bijdrage jaarlijks wordt geïndexeerd. Dit is niet gedaan. Bij het aangaan start van de nieuwe overeenkomst (1-1-2023) wordt de instandhoudingsbijdrage daardoor

⁸ In de begroting 2023 is een bedrag opgenomen van 165.000 euro. Dit is gebaseerd op een onjuiste aanname met betrekking tot een afspraak met de vorige bestuurder. Juridisch is getoetst dat deze afspraak niet meer van kracht is, sinds de vorige bestuurder is vertrokken. Het bedrag wordt verhoogd naar het overeengekomen bedrag van 283.732 euro. Dit betekent voor 2023 een extra last van 118.732 euro.

vastgesteld op 283.732 euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd, zodat de jaarlijkse huurstijging hiermee wordt opgevangen.

De instandhoudingsbijdrage dekt dus de huurprijs, waarna 10.359 euro resteert voor dekking van andere uitgaven door de stichting. Dit levert een vergelijkbare situatie op met de afspraken die omtrent MFC Het Klokhuis in Beesd gemaakt zijn.

Sociaal-culturele/opbouwwerk activiteiten

Door het personeel van het gemeenschapshuis worden sociaal-culturele/opbouwwerk activiteiten verricht. Hierdoor is het aantal activiteiten en het aantal bezoekers de laatste tijd toegenomen. Dit aantal neemt naar verwachting verder toe. De gemeente draagt gedurende drie jaar bij in de doorontwikkeling van de maatschappelijke rol van de Burcht.

Of deze aanvullende financiering daarna al dan niet wordt voortgezet is onderwerp van gesprek tussen de gemeente, de stichting en Stichting Welzijn West Betuwe.

In 2024 start het bestuur van de Burcht een gesprek over een Right to challenge richting gemeente en/of Stichting Welzijn West Betuwe. Daaruit verwachten zij extra dekking te krijgen voor de personele lasten. Er wordt nu 30% van de tijd besteed aan welzijnswerktaken.

Huurbedrag

Conform de tot eind 2022 geldende huurovereenkomsten betaalt de stichting een jaarlijkse huur van 257.340 euro aan de gemeente. Nu er sprake is van een nieuwe overeenkomst per 1-1-2023, brengen we een kostprijsdekkende huurprijs in rekening, conform de afspraken in de Nota Huurbeleid Vastgoed (2022). De (nieuwe) huurprijs bedraagt 273.373 euro voor het gemeenschapshuis, de sportzaal, de bibliotheek en de BSO-ruimte. Dit bedrag is inclusief de BTW, die van toepassing is op de verhuur aan de bibliotheek.

Sportzaal

Ondanks het feit dat de huur wordt bekostigd via de instandhoudingsbijdrage, is hier nog sprake van een exploitatietekort. Samen met de stichting gaan we onderzoeken of de inkomsten kunnen worden verhoogd (meer verenigingen, hogere huurprijs, para commerciële activiteiten) en of de uitgaven kunnen worden verlaagd (energiebesparende maatregelen). Er wordt nog gewerkt aan een voorstel om de niet meer functionerende zonnepalen op het atrium te vervangen. Omdat dit pas in de loop van 2024 gaat plaatsvinden, draagt de gemeente gedurende twee jaar bij in de energielasten van gemeenschapshuis en sportzaal. Het tekort op de sportzaal is bijna 170.000 euro, terwijl de sportzaal nagenoeg de hele week in gebruik is. Dit tekort wordt veroorzaakt door enerzijds de hoge huurprijs die we in rekening moeten brengen en anderzijds door de hoge energielasten. Het genoemde tekort wordt gecompenseerd via de instandhoudingsbijdrage.

Vinger aan de pols

Het is van belang om de komende jaren de vinger aan de pols te houden bij de Burcht.

Tussen de gemeente en de stichting wordt (tenminste) tweemaal per jaar overlegd over respectievelijk de begroting en de jaarrekening. Ook vindt, conform de Kadernota Dorpshuizen en MFC's, periodiek een Tafel van Zeven gesprek plaats tussen de gemeente en de stichting. Hierbij wordt onder meer over de programmering (bv. welke activiteiten vindt de gemeente belangrijk) gesproken. Vanuit de gemeente nemen (in elk geval) de beleidsambtenaar dorps huizen en de gebiedsmakelaar deel.

Daarnaast wordt er tenminste tweemaal per jaar overlegd in de Beheercommissie. Zie bladzijde 10, punt 5.

En tenslotte kan – indien dit gewenst is of noodzakelijk wordt geacht – bestuurlijk overleg plaatsvinden.

Samenvattend

Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met daarin de kostprijsdekkende huur. Tevens wordt een nieuwe exploitatieovereenkomst aangegaan met daarin de geïndexeerde instandhoudingsbijdrage. Dit leidt tot een extra last in de begroting van 97.232 euro. Dit wordt verantwoord in decemberwijziging 2023.

Er worden enkele extra bedragen toegekend om het bestuur van de Burcht in staat stellen hun taak naar behoren uit te voeren. Het betreft een bedrag voor een egalisatiereserve en een bedrag voor een onderhoudsreserve.

De vervanging van de niet meer functionerende zonnepanelen vindt plaats in 2024.

Er wordt een tijdelijke bijdrage verstrekt voor de sociaal-culturele/opbouwwerkactiviteiten en voor de energielasten.

Hieronder leest u het totaaloverzicht van de financiële consequenties voor 2023 tot en met 2025.

	<i>Frequentie</i>	<i>Bedrag</i>	<i>Begroot 2023</i>	<i>Toevoegen 2023 incidenteel</i>	<i>Toevoegen 2024 incidenteel</i>	<i>Toevoegen 2025 incidenteel</i>
<i>Inkomsten gemeente</i>						
Huur MFC De Burcht	tijdelijk	€ 273.373	€ 257.340	€ 16.033	€ 16.033	€ 16.033
Batig saldo rechtszaak	eenmalig	€ 5.467	€ 0	€ 5.467		
Extra inkomsten				€ 21.500	€ 16.033	€ 16.033
<i>Uitgaven gemeente</i>						
Instandhoudingsbijdrage	tijdelijk	€ 283.732	€ 165.000	€ 118.732	€ 118.732	€ 118.732
Bijdrage energielasten	tijdelijk	€ 10.000	€ 0	€ 10.000	€ 10.000	
Bijdrage soc.cult/opbouwwerk	tijdelijk	€ 48.810	€ 0	€ 48.810	€ 48.810	€ 48.810
Bijdrage onderhoudsreserve	eenmalig	€ 22.000	€ 0	€ 22.000		
Bijdrage egalisatiereserve	eenmalig	€ 59.246	€ 0	€ 59.246		
Extra uitgaven				€ 258.788	€ 177.542	€ 167.542
Saldo extra uitgaven				€ 237.288	€ 161.509	€ 151.509

Bijlagen

1. Exploitatieovereenkomst Burcht van Haefden
2. Huurovereenkomst Burcht van Haefden
3. Reglement Beheercommissie De Burcht
4. Kruisjeslijst onderhoud gemeenschapshuis
5. Plattegrond begane grond en eerste verdieping
6. Overzicht financiën

Bijlage 1. Exploitatieovereenkomst

EXPLOITATIEOVEREENKOMST STICHTING MULTIFUNCTIONEEL CENTRUM BURCHT VAN HAEFTEN

ONDERGETEKENDEN

De gemeente West Betuwe, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door Rutger van Stappershoef, handelend ter uitvoering van het besluit van 12 september 2023 van het college van B&W van West Betuwe;

hierna te noemen "gemeente",

EN

Stichting Multifunctioneel Centrum Burcht van Haften, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan Vredeplein 1, 4175 HA te Haften, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67552412, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Baukje van Warners;

hierna te noemen "stichting",

De gemeente en de stichting hierna gezamenlijk aangeduid als: "partijen"

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. De stichting verantwoordelijk is voor het programmabeheer en het gebruikersbeheer van het gemeenschapshuis.
- b. De stichting tot doel heeft om als 'sociale onderneming' het gemeenschapshuis, de sportzaal, de horecavoorziening en de bibliotheekruimte te beheren en te exploiteren.
- c. De partijen overeenstemming hebben bereikt over de condities voor het programmabeheer en het gebruikersbeheer van deze onderdelen van het gehele multifunctionele centrum door de stichting.
- d. Deze overeenstemming in voorliggende exploitatieovereenkomst is vastgelegd.

ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. **Gebruikers:** Verenigingen, (onderwijs)instellingen, (groepen van) particulieren en bedrijven en organisaties, die gebruik maken van het gemeenschapshuis.
2. **Eigenaarbeheer:** De beheertaken die voortvloeien uit het eigendom van het gemeenschapshuis zijnde het groot en planmatig onderhoud, het zorgdragen voor het eigenaarsdeel van verzekeringen en belastingen en het contractbeheer met betrekking tot de taken van de eigenaar.
3. **Gebruikerbeheer:** De beheertaken die voortvloeien uit het dagelijks gebruik van het gemeenschapshuis, zijnde schoonmaak, vuilafvoer, beveiliging/alarmering, energiebeheer, klein en gebruikersonderhoud, het in gebruik geven van zalen/ruimten, het bieden van gelegenheid tot sportbeoefening en exploitatie van de horecavoorziening alsmede onderwijs- en onderwijsgerelateerde activiteiten.

4. Programmabeheer: Het initiëren, instandhouden en innoveren van de inhoudelijke samenwerking tussen de gebruikers en het ontwikkelen, instandhouden en innoveren van een daaruit voortvloeiend activiteitenprogramma.
5. Gemeenschapshuis: Een accommodatie of cluster van accommodaties:
 - a. waarin verenigingen of instellingen zijn gehuisvest, die op inhoudelijke basis met elkaar samenwerken;
 - b. die deze samenwerking formaliseren in een gezamenlijk management, beheer en programmering;
 - c. waarin minstens drie van de volgende functies zijn ondergebracht: Cultuur, Welzijn, Educatie, Zorg, Sport en Maatschappelijke en Zakelijke Dienstverlening;
 - d. met betrokkenheid van de bewoners van de gemeenschap waar het gemeenschapshuis staat;
 - e. in een gebruiksvriendelijk en bouwkundig duurzaam gebouw.
6. Instandhoudingsbijdrage: De financiële bijdrage die de gemeente jaarlijks verstrekt aan de stichting ter dekking van het exploitatietekort.
7. Exclusieve ruimte: Dit zijn ruimten die exclusief door één van de gebruikers in het gehele complex van MFC de Burcht van Haefden worden gebruikt. Dat zijn bijvoorbeeld de klaslokalen, die alleen door de school worden gebruikt en (delen van) de uitleenruimte van de bibliotheek.
8. Medegebruik: Dit zijn ruimten die in principe worden gebruikt door één van de gebruikers in het gehele complex, maar deze ruimte kan ook ter beschikking worden gesteld aan één van de andere gebruikers.
9. Multifunctionele ruimten: dit zijn ruimten die in principe niet toebehoren aan één van de gebruikers, maar door meerdere gebruikers worden gebruikt. Het betreft de foyer, de sportzaal en de zalen en/of zaaldelen van het gemeenschapshuis.

Artikel 2 Duur, verlenging en opzegging

1. Deze exploitatieovereenkomst gaat in met terugwerkende kracht op 1 januari 2023 en wordt aangegaan voor een periode van 3 jaar.
2. Partijen hebben de intentie om na twee jaar een overeenkomst voor onbepaalde tijd aan te gaan onder nader vast te stellen voorwaarden.
3. Beëindiging van de overeenkomst vindt plaats door opzegging, uiterlijk drie maanden voor het eind van de periode.
4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Artikel 3 Beheer en Exploitatie

1. De stichting is, gedurende de looptijd van deze overeenkomst, verantwoordelijk voor het gebruikerbeheer en het programmabeheer van het gemeenschapshuis, waarvan de plattgrond als bijlage 1 bij deze overeenkomst is opgenomen.
2. De stichting zal de accommodatie beheren binnen de beleidsmatige kaders die zij is overeengekomen met de gemeente met betrekking tot
 - a. Gebruik en functie
 - b. Tarieven
 - c. Toegankelijkheid
3. Het is de stichting toegestaan om beheer en exploitatie van het gemeenschapshuis (de daadwerkelijke operationele uitvoering van de beheer- en exploitatietaken) uit te besteden aan

één of meerdere daarin gespecialiseerde leveranciers. Ook is zijn bevoegd medewerkers in loondienst aan te stellen.

4. De gemeente zal zich inspannen om nieuwe initiatieven, die huisvesting in een maatschappelijke instelling in Haaften behoeven, te huisvesten in het gemeenschapshuis.

Artikel 4 Toegankelijkheid en bereikbaarheid

1. De stichting bevordert de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het gemeenschapshuis voor de maatschappelijke functies, door middel van
 - a. Programmering
 - b. Tarieven
2. Bij de programmering van multifunctionele ruimten van het gemeenschapshuis zal de stichting de volgende volgorde hanteren (in geval dat meerdere verenigingen, instellingen of andere groeperingen tegelijkertijd van een ruimte gebruik willen maken):
 - a. verenigingen en instellingen uit het verzorgingsgebied van het gemeenschapshuis (Haaften en regio) met een sociaal-culturele, educatieve, sportieve of anderszins maatschappelijke doelstelling.
 - b. gevolgd door (groepen) particulieren uit Haaften en regio die gebruik wensen te maken van het gemeenschapshuis voor activiteiten zonder winstoogmerk;
 - c. gevolgd door activiteiten met een winstoogmerk.
3. Binnen het gemeenschapshuis wordt gewerkt met gedifferentieerde gebruikerstarieven voor de multifunctionele ruimten. De laagste tarieven worden in rekening gebracht voor de groeperingen onder a. en b. zoals bedoeld in artikel 4 lid 2. De hoogste tarieven gelden voor groeperingen onder c. zoals bedoeld in artikel 4 lid 2. De stichting overlegt jaarlijks de tarieven aan de gemeente.
4. Ten behoeve van de fysieke toegankelijkheid wordt de entree van het gemeenschapshuis aangepast, zodat ook bezoekers met een beperking deel kunnen nemen aan de activiteiten. Voor zover de middelen van derden niet toereikend zijn, zal de gemeente het restant bijdragen.
5. Het gemeenschapshuis kent vanaf de nieuwbouw een aantal gebreken en beperkingen, die een optimaal gebruik in de weg staan. De gemeente draagt bij wijze van vorm van co-financiering eenmalig bij om een aantal relevante knelpunten op te lossen.

Artikel 5 Instandhoudingsbijdrage

1. De gemeente stelt jaarlijks een instandhoudingsbijdrage ter beschikking aan de stichting. Deze instandhoudingsbijdrage heeft tot doel de stichting in staat te stellen om de accommodatie te exploiteren binnen de beleidsmatige kaders van functie, activiteiten, diensten, toegankelijkheid en bereikbaarheid.
2. De omvang van de instandhoudingsbijdrage bedraagt per 1 januari 2023 283.732 euro.
3. De omvang van de instandhoudingsbijdrage van artikel 5 lid 2 is begroot op basis van het te verwachten exploitatietekort van de stichting. Dit tekort is als volgt berekend:
de inkomsten van de stichting (inkomsten uit verhuur, horeca-exploitatie en overige inkomsten), minus de kosten (inkoopkosten, schoonmaakkosten, vuilafvoer, overige directe exploitatiekosten, personeelskosten, administratie- en algemene kosten, energiekosten, kosten voor klein onderhoud en huur).
4. De instandhoudingsbijdrage is een jaarlijkse bijdrage die jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

5. Bovenop de instandhoudingsbijdrage betaalt de gemeente ter compensatie van de hogere lasten voor energie gedurende de jaren 2023 en 2024 aan de stichting 10.000 euro per jaar.
6. Tevens betaalt de gemeente gedurende de looptijd van deze overeenkomst een vergoeding voor het verrichten van sociaal-culturele/opbouwwerkactiviteiten. Deze bijdrage bedraagt 48.810 euro per jaar.
7. Het is de stichting toegestaan een egalisereserve op te bouwen. Deze egalisereserve wordt gemaximeerd op 10% van de som van de directe en indirecte exploitatiekosten.
8. Om een goede doorstart te kunnen maken stelt de gemeente bij het aangaan van deze nieuwe exploitatieovereenkomst, boven het in artikel 5 lid 2 genoemde bedrag eenmalig een extra bedrag beschikbaar van 59.246 euro. Dit bedrag is bestemd om een nieuwe egalisereserve te creëren.
9. De beleidsmatige kaders van functie, activiteiten en diensten worden jaarlijks opnieuw tussen partijen overeengekomen. De daartoe te volgen procedure kent de volgende opzet:
 - a. De omvang van de instandhoudingsbijdrage wordt jaarlijks door het College van B&W vastgesteld, waarbij de in artikel 5 lid 2 genoemde bijdrage wordt gehanteerd voor 2023.
 - b. Die vaststelling vindt plaats op basis van een door de stichting te overleggen begroting.
 - c. De begroting bevat de activiteiten, de openstelling, de programmering, de tarieven, een exploitatiebegroting en een begroting voor de benodigde instandhoudingsbijdrage.
 - d. De begroting dient vervolgens te worden goedgekeurd door het College van B&W, waarbij het college kan afwijken van de gevraagde instandhoudingsbijdrage indien de begroting niet voldoet aan de gestelde doelstelling van de stichting.
 - e. Direct na goedkeuring wordt de instandhoudingsbijdrage betaalbaar gesteld.
 - f. Jaarlijks achteraf wordt de jaarrekening aan de gemeente beschikbaar gesteld. Deze jaarrekening bevat de gerealiseerde activiteiten, openstelling, de programmering, de verhuur van ruimten en de exploitatieresultaten.
 - g. Op basis van de jaarrekening heeft de gemeente het recht om te korten op de instandhoudingsbijdrage indien:
 - i. de stichting eenzijdig de maatschappelijke functie van het gemeenschapshuis verandert en daaruit voortvloeiende activiteiten en diensten.
 - ii. de stichting weigert om activiteiten/instellingen te huisvesten, in strijd met de volgorde van artikel 4 lid 2.
 - iii. de stichting eenzijdig de tarieven wijzigt, in strijd met het gestelde in artikel 4 lid 3.
 - h. De termijnen van indiening van begroting, jaarverslag/jaarrekening en de bijbehorende overleggen lopen parallel met de termijnen van de subsidieverordening van de gemeente. Uiterlijk 1 juni dient een begroting voor het komende kalenderjaar te worden aangeleverd aan het College van B&W en uiterlijk binnen drie maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening.
10. De gemeente heeft het recht de instandhoudingsbijdrage te korten, maar niet zonder vooraf schriftelijke ingebrekestelling en zonder voorafgaand overleg met de stichting,
11. De instandhoudingsbijdrage is vrij van omzetbelasting. Als door (nieuwe) wettelijke bepalingen omzetbelasting over de instandhoudingsbijdrage verschuldigd zal zijn, komt deze voor rekening van de gemeente,
12. De instandhoudingsbijdrage wordt in drie termijnen betaald (40%, 30%, 30%), respectievelijk te betalen begin januari, begin mei en begin september dan wel wordt verrekend met de te factureren huurbijdrage.
13. Indien het exploitatietekort groter is dan de instandhoudingsbijdrage zoals genoemd in artikel 5 lid 2, en dit grotere exploitatietekort wordt veroorzaakt door bijvoorbeeld het wegvallen van

een vaste huurder of een buitenproportionele stijging van kosten, dan zoeken de stichting en de gemeente naar een oplossing, tijdens het gesprek over begroting of jaarrekening.

14. Indien het exploitatietekort groter is dan de instandhoudingsbijdrage van de gemeente, dan wordt het tekort in eerste instantie overbrugd door onttrekking aan de egalisereserve. Als deze reserve niet toereikend is, kan de gemeente besluiten om een eenmalige extra dotatie te doen.
15. De gemeente kent op het moment van het aangaan van deze overeenkomst een activiteitsubsidie, die onderdeel is van het dorpshuizenbeleid. De hieraan verbonden verplichtingen met betrekking tot de programmering neemt de stichting op in de jaarlijkse begroting. De stichting ontvangt jaarlijks een bijdrage, die in mindering wordt gebracht op de instandhoudingsbijdrage.

Artikel 6 Sportzaal

1. De sportzaal vormt onderdeel van deze overeenkomst. Zie de tekening in bijlage 1.
2. De sportzaal is primair bestemd voor het bewegingsonderwijs van de beide scholen in het complex en voor sporten en bewegen door verenigingen en (groepen) particulieren uit Haafden en omgeving.
3. Daarnaast kan de sportzaal gebruikt worden voor andere maatschappelijke en/of zakelijke bijeenkomsten, voor zover passend binnen de afgegeven vergunning.
4. De dekking van de uitgaven ten behoeve van de sportzaal komt uit de klokurenvergoeding en de huuropbrengsten van de gebruikers. Een exploitatietekort is onderdeel van de in deze overeenkomst bedoelde instandhoudingsbijdrage.
5. De gemeente heeft het voornemen om (op termijn) de exploitaties van sportzalen te scheiden van de exploitaties van andere delen van het Gemeenschapshuis. Vooruitlopend hierop maakt de stichting in haar jaarlijkse begroting en jaarrekening duidelijk wat de inkomsten en uitgaven zijn, die ten laste van de sportzaal plaatsvinden.
6. Als dit aan de orde is, worden de afspraken tussen de gemeente en de stichting hierop zo nodig aangepast.

Artikel 7 Onderhoud en duurzaamheid

1. Ten behoeve van het groot en planmatig onderhoud is door de gemeente een MJOP opgesteld. De gemeente is opdrachtgever voor de in deze MJOP opgenomen activiteiten. Deze MJOP wordt periodiek geactualiseerd.
2. Ten behoeve van het vormen van een (nieuwe) onderhoudsreserve stelt de gemeente bij het aangaan van deze overeenkomst eenmalig een bedrag van 22.000 euro ter beschikking.
3. In de Integrale Accommodatieplanning (IAP) van de gemeente wordt, naast de hieraan verbonden bedragen, rekening gehouden met een toekomstige investering in het kader van het verduurzamen van het gehele complex van MFC de Burcht van Haefden.
4. Om de energielasten in de komende jaren te beperken, zal de stichting zich inspannen door waar mogelijk maatregelen in het beheer en gebruik te nemen. De gemeente zal zich inspannen om de stichting te ondersteunen in het (laten) uitvoeren van maatregelen, die tot een besparing op de energielasten leiden.
5. Bij het aangaan van deze overeenkomst wordt een beheercommissie ingesteld. Het reglement van deze commissie is onderdeel van deze overeenkomst (bijlage 2).

Artikel 8 Slotbepalingen

1. Indien er tegenstrijdigheid is tussen de tekst van deze exploitatieovereenkomst en de tekst van de bijlagen, dan prevaleert de tekst van de exploitatieovereenkomst.
2. Indien een onderdeel van deze overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan tast dit de geldigheid van de overige delen van de overeenkomst niet aan. In die situatie zal het nietige of vernietigbare deel worden vervangen door datgene wat wettelijk gezien het dichtst in de buurt komt van datgene wat partijen overeen wensen te komen.
3. Alle in deze overeenkomst genoemde bedragen zijn gebaseerd op het prijspeil 2023 en dienen jaarlijks, voor het eerst op 1 januari 2024, te worden geïndexeerd met het CBS-consumentenprijsindexcijfer.
4. Partijen streven naar een voor beide partijen zo gunstig mogelijk fiscaal regime. Indien nodig zullen partijen afspraken maken met de Belastingdienst wat betreft de BTW. Dit kan betekenen dat er zo nodig over de wijze van uitvoering van deze overeenkomst nieuwe afspraken dienen te worden gemaakt als partijen daarvan voordeel ondervinden.
5. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake kan zijn van toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud te Haften op xxx 2023

Namens de gemeente

Namens de stichting

Bijlagen

1. Plattegrond
2. Reglement beheercommissie
3. Kruisjeslijst dagelijks onderhoud

MODEL HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

ONDERGETEKENDEN,

De gemeente West Betuwe, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet en het Mandaatsbesluit van 4 mei 2021 vertegenwoordigd (de burgemeester vertegenwoordigd de gemeente of de teamleider Vastgoed en Grond) door de heer B.R. Kramer, Teamleider gemeente West Betuwe handelend ter uitvoering van het besluit van 11 september 2023 van het college van burgemeester en wethouders van West Betuwe; hierna te noemen "Verhuurder";

EN

Stichting Multifunctioneel Centrum Burcht van Haften, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan Vredeplein 1, 4175 HA te Haften, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 57870950, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Baukje van Warners, voorzitter van het bestuur van de stichting; hierna te noemen "Huurder";

De Verhuurder en Huurder hierna gezamenlijk aangeduid als: "partijen",

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Artikel 1: Het gehuurde, bestemming

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een gedeelte van het complex MFC Burcht van Haften, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan Vredeplein 1 (4175 HA) Haften, kadastraal bekend als Haften sectie L, nummers 876 (ged.) en 882 (ged.). Het gehuurde is nader aangegeven op de als bijlage1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening/plattegrond.
- 1.2. Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als gemeenschapshuis en sportzaal.
- 1.3. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1 lid 2.
- 1.4. De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt 500 kg per mm².
- 1.5. Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Artikel 2: Voorwaarden

- 2.1. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.
- 2.2. De algemene bepalingen, waarnaar in artikel 2 lid 1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 3 jaar, ingaande op 1 januari 2023 en lopende tot en met 31 december 2025.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 31 december 2030.
Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van 5 jaar.
- 3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of met inachtneming van een termijn van drie maanden.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Artikel 4: Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1. De netto aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 269.864, zegge tweehonderdnegenenzestig duizend achthonderdvierenzestig euro.
Partijen komen overeen dat Verhuurder uitsluitend omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt voor het gedeelte bibliotheek. De huurprijs voor de bibliotheek bedraagt € 16.708. De over deze huurprijs verschuldigde omzetbelasting bedraagt € 3.509, zegge drieduizend vijfhonderdennegen euro.
De bruto jaarhuur bedraagt daarmee € 273.373, zegge tweehonderddrieenzeventig duizend driehonderddrieenzeventig euro.
- 4.2. Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 4.3. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst met ingang van 1 januari 2024, aangepast overeenkomstig de artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.
- 4.4. De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.5. De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit de huurprijs. De huurprijs is bij vooruitbetaling verschuldigd.
- 4.6. De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege de Huurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig het Reglement als bedoeld in lid 6.1 van deze overeenkomst.
- 4.7. Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
- 4.8. Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 273.363.
- 4.9. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

Artikel 5: Onderhuur

- 5.1. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder en door Verhuurder gestelde voorwaarden is het Huurder niet toegestaan de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.
- 5.2. Een door Verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen; Huurder blijft ongeacht de toestemming van Verhuurder en onverminderd aansprakelijk van derden, hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

- 5.3. Ingeval Huurder handelt in strijd met bovenstaande bepalingen of de algemene bepalingen, verbeurt Huurder aan Verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbindingen van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Artikel 6: Beheer en beheerder

- 6.1. Bij het aangaan van deze overeenkomst is een Beheercommissie De Burcht ingesteld. Huurder participeert in deze Beheercommissie. Het reglement van deze commissie is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd. De Huurder dient de bepalingen uit dit Reglement versie 03-08-2023, na te leven. Bij strijdigheid tussen het Reglement en deze huurovereenkomst geldt/gelden de bepaling(en) uit de huurovereenkomst en de algemene bepalingen.
- 6.2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de bouwkundige en onderhoudsaspecten met de adviseur bouwkunde van Team Vastgoed en Grond als contactpersoon voor Verhuurder, contact op te nemen.

Artikel 7: Duurzaamheid

7. Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Artikel 8: Contactpersoon

- 8.1. Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt – behoudens de bouwkundige en -onderhoudsaspecten – als contactpersoon namens de Verhuurder op de beleidsadviseur dorpshuizen van de gemeente West Betuwe.
- 8.2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de contactpersoon te verstaan.
- 8.3. Totdat Huurder anders meedeelt, treedt als contactpersoon namens de Huurder de zakelijk leider van Stichting Multifunctioneel Centrum Burcht van Haeften.

Artikel 9: Bijzondere bepalingen

9. Artikel 30 van de algemene bepalingen is niet van toepassing en wordt vervangen door:
 1. Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) Huurder worden door Verhuurder en/of de (eventuele) beheerder verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door Verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-Huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

2. Betrokkenen hebben het recht de Verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.

Artikel 10: Ondernijning (Toegang en controle)

10. Verhuurder is gerechtigd te controleren of Huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 5.1 t/m 5.4, 6, 7, 8.1 en 8.2 en 12.1 t/m 12.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met Huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van Verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – Verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door Verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt Huurder aan Verhuurder een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Haaften, xxx 2023
Namens de Verhuurder,

Haaften, xxx 2023
Namens de Huurder,

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

Bijlagen:

- [1] plattegrond/tekening van het gehuurde.
- [2] algemene bepalingen.
- [3] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- [4] reglement Beheercommissie De Burcht.
- [5] kruisjeslijst onderhoud

Afzonderlijke handtekening van Huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening Huurder:

Bijlage 3. Reglement Beheercommissie De Burcht

Dit reglement is onderdeel van de huurovereenkomst en de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente West Betuwe en de stichting Multifunctioneel Centrum Burcht van Haefthen en van de bruikleenovereenkomsten tussen de gemeente West Betuwe en de besturen van obs De Wielewaal en cbs Goudenstein. Dit reglement beoogt de (werk)afspraken rond het onderhoud, beheer en gebruik van het gebouw te regelen.

Voorwoord

In dit reglement is sprake van afspraken omtrent het gebouw van het MFC de Burcht van Haefthen. De volgende partijen worden hierbij onderscheiden:

Gemeente West Betuwe (eigenaar van het gebouw)
Openbare basisschool De Wielewaal (Fluvium)
Protestant-christelijke basisschool Goudenstein (CPOB)
Stichting Multifunctioneel Centrum Burcht van Haefthen

1. Begrippen

1.1 Vertegenwoordigers: Dit zijn door de respectievelijke besturen aangewezen personen, die deelnemen aan het overleg van de beheercommissie.

1.2 MJOP: Het Meerjarenonderhoudsplan, dat is opgesteld door Facilicom en waarvan de versie bij het aangaan van de overeenkomst is gedateerd 1-10-2020. In het MJOP staan alle werkzaamheden vermeld aan de buitenzijde van het gebouw en de technische installaties, waarvan de kosten volledig ten laste komen van de gemeente.

1.3 Kruisjeslijst: Een overzicht van de onderdelen van het gebouw en de installatie, waarin met kruisjes de onderhoudsverdeling tussen de gemeente en de scholen enerzijds en tussen de gemeente en het bestuur van de Stichting Multifunctioneel Centrum Burcht van Haefthen anderzijds is vastgelegd. De kruisjeslijst is onderdeel van de overeenkomsten tussen de gemeente en de hiervoor genoemde partijen.

1.4 Eigenaar: De gemeente West Betuwe is eigenaar van het gebouw en daarmee verantwoordelijk voor het onderhouden van de buitenzijde van het gebouw, inclusief het atrium, en de installaties in het gebouw.

2. Algemene rolverdeling

Het totale complex omvat bij ondertekening van dit reglement twee scholen, kinderopvang, bibliotheek, gemeenschapshuis en sporthal.

In het MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) wordt onderscheid gemaakt tussen kosten voor rekening van de gemeente en die voor de gebruikers.

Het dagelijks (klein) onderhoud valt onder de verantwoordelijkheid van de afzonderlijke partijen. De verdeling tussen de gemeente en de onderhavige partij is vastgelegd in de kruisjeslijst(en), die onderdeel uitmaken van de (exploitatie)overeenkomsten.

Het buitenonderhoud en de technische installaties, zoals opgenomen in het MJOP, komen volledig ten laste van de gemeente.

Naar rato van het vloeroppervlak zijn in het MJOP bepaalde kosten uitgesplitst naar de verschillende gebruikers. Als verdeling is aangehouden:

- CBS Goudenstein = 913 m²/ 26,1% van subtotaal
- OBS De Wielewaal = 718 m²/ 20,5% van subtotaal
- Peuterspeelzaal = 91 m²/ 2,6% van subtotaal

- Gemeenschapshuis = 901 m²/ 25,8% van subtotaal
- Sporthal = 755 m²/ 21,6% van subtotaal
- Bibliotheek = 117 m²/ 3,3% van subtotaal
- Subtotaal = 3.495 m²
- Atrium = 337 m² (niet opgenomen in de procentuele verdeling)
- Techniekruimte = 93 m² (niet opgenomen in de procentuele verdeling)
- Totaal = 3.905 m²

3. Samenstelling en werkwijze beheercommissie

3.1 De beheercommissie bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente West Betuwe, het gemeenschapshuis en de beide scholen.

3.2 Vanuit de gemeente West Betuwe neemt zowel de accounthouder fysiek als de accounthouder sociaal deel.

3.3 Elke organisatie wordt in de beheercommissie vertegenwoordigd door één afgevaardigde.

3.4 Een vertegenwoordiger van de gemeente West Betuwe vervult de functie van gespreksleider.

4. Taken beheercommissie

4.1 De beheercommissie heeft binnen het kader van dit reglement twee onderscheiden taken, namelijk het maken van afspraken over het conform het MJOP uit te voeren planmatig en groot onderhoud en het maken van afspraken over het gebruik van de ruimtes van de scholen, van de sporthal, van het atrium en ruimte in het gemeenschapshuis.

4.2 De afspraken kunnen van praktische aard, dan wel van financiële aard zijn (verdeling van kosten).

4.3 De beheercommissie maakt afspraken in goede afstemming.

5 Vergadering en overleg

a. Voor het uitoefenen van haar taken komt de beheercommissie minimaal twee keer per jaar in vergadering bijeen. Logische momenten zijn: aan het begin van het jaar over de uit te voeren werkzaamheden en te maken werkafspraken en in het najaar om vast te stellen of het MJOP aanpassing behoeft.

b. Een vertegenwoordiger van de gemeente West Betuwe roept de vergadering bijeen en draagt zorg voor een agenda. De leden dienen deze agenda minimaal twee dagen voor de vergadering in hun bezit te hebben.

c. De verslaglegging wordt bij toerbeurt door de leden van de commissie uitgevoerd.

d. Ieder lid c.q. iedere organisatie zorgt zelf voor de archivering van verslagen en bijbehorende stukken.

e. Ieder lid heeft één stem. Besluiten worden met gewone meerderheid van stemmen genomen. Besluiten dienen ter bekrachtiging voorgelegd te worden aan de afzonderlijke besturen c.q. de contractpartijen in de bij de aanhef genoemde organisaties.

f. Iedere vertegenwoordiger is zelf verantwoordelijk voor de terugkoppeling van de besluiten naar de eigen organisatie en (eventueel) naar andere gebruikers van ruimte.

6 Slotbepalingen

6.1 Dit reglement mag niet in strijd zijn met de afspraken in de gesloten of te sluiten overeenkomsten met een of meer van de deelnemende partijen.

6.2 Aanvullingen dan wel wijzigingen op dit reglement is mogelijk na instemming door alle deelnemende partijen.

6.3 Geschillen worden primair voorgelegd aan besturen van de deelnemende partijen. Als zij niet tot een oplossing komen, wordt het geschil voorgelegd aan de rechter.

Aldus vastgesteld als onderdeel van de in de aanhef genoemde overeenkomsten.

Addendum

Bestaande afspraken

1. Groot onderhoud

Het groot onderhoud wordt op basis van een MJOP uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de gemeente, die eigenaar is van het gebouw. In de MJOP staat de ruimteverdeling in vierkante meters per partij opgesomd. Deze verdeling wordt gehanteerd om kosten per partij te kunnen berekenen.

2. Inbraakalarm en brandmeldinstallatie

Er wordt een contract gesloten met een bedrijf voor de alarmopvolging. De kosten voor het abonnement en de alarmopvolgingen worden verdeeld tussen de scholen en het gemeenschapshuis, op basis van vierkante meters. Ook het testen van de installatie(s) wordt uitbesteed bij een bedrijf.

Als blijkt dat een alarm steeds door dezelfde partij wordt veroorzaakt, komt dit in de beheercommissie aan de orde en kan besloten worden de kosten naar deze ene partij door te belasten.

3. Gymzaal

Er wordt jaarlijks is een nieuw rooster opgesteld, waarin de wettelijke gym uren opgenomen zijn. De kleuters en de peuterspeelzaal maken volgens dit rooster gebruik van het (afgescheiden) speellokaal.

De gemeente laat ook de materialen in de speelzaal keuren. De hieraan verbonden kosten worden doorbelast aan de scholen.

4. Gebruik gemeenschapshuis

De scholen kunnen enkele malen per jaar gebruik maken van ruimtes in het gemeenschapshuis, bijvoorbeeld voor het uitvoeren van de musical of een grote ouderbijeenkomst. Het gebruik door de scholen van ruimtes in het gemeenschapshuis worden tijdig opgenomen in de agenda van het gemeenschapshuis. De scholen stemmen onderling af als er een datumconflict voorkomt.

5. Glasbewassing

De gemeente laat de totale glasbewassing, binnen en buiten, uitvoeren door een bedrijf. De kosten worden verdeeld over de scholen, de gemeente en het gemeenschapshuis.

Uitgangspunt hierbij is dat de glasbewassing van de voor en achterzijde van het atrium en de

verticale delen bij het dak voor rekening van de gemeente zijn. De overige kosten worden op basis van vierkante meters glas verdeeld.

6. Beheer atrium

Het dagelijks beheer van het atrium (met name: schoonhouden van de vloer) wordt bij toerbeurt gedaan door de scholen en het gemeenschapshuis. Er wordt jaarlijks een rooster opgesteld, waarbij elke partij steeds een maand lang verantwoordelijk is.

7. Sneeuw- en ijsvrij maken

De stoep naar de straat aan beide zijden van het atrium wordt sneeuw- en ijsvrij gemaakt door dezelfde partij die volgens het rooster aan de beurt is voor het vegen van het atrium.

8. Ontruimingsoefening

Ieder schooljaar wordt - na de zomervakantie - gezamenlijk een ontruimingsoefening gehouden.

9. Gas en elektra

Aan de hand van een spreadsheet, opgesteld door STB, vindt de verdeling van de kosten voor gas en elektra plaats. De contracten/facturen lopen via het gemeenschapshuis. Jaarlijks worden door de scholen voorschotten aan het gemeenschapshuis betaald. Deze voorschotten hebben betrekking op onder meer energie en gebruikersdeel OZB.

10. Afstemming gebruikers

Naast de beheercommissie is er ook een app voor alle gebruikers van het MFC: scholen, gemeenschapshuis, bibliotheek en peuterspeelzaal. Eventuele praktische afstemmingen lopen via deze gebruikersapp. Indien wenselijk kan de gebruikersgroep bij elkaar komen om praktische zaken af te stemmen.

Versie 03-08-2023

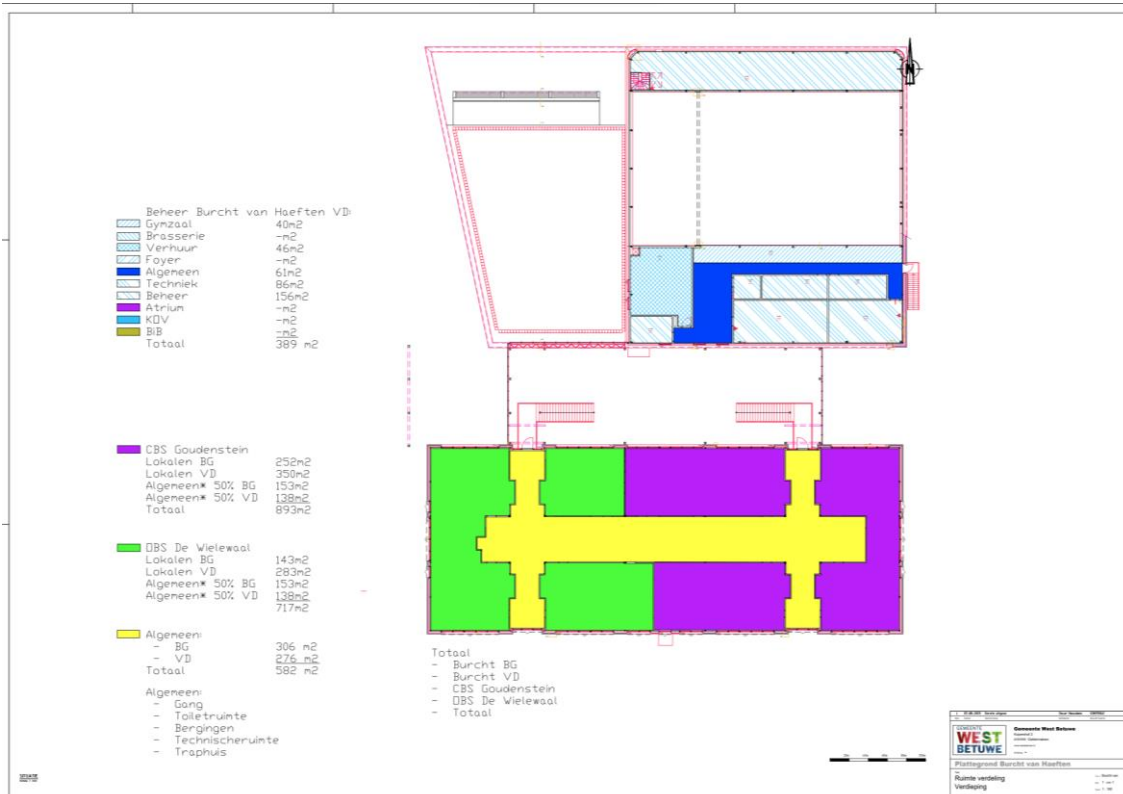
Bijlage 4. Kruisjeslijst onderhoud gemeenschapshuis

MFC De Burcht van Haefden - onderdeel gemeenschapshuis en sporthal		GEBOUWONDERDELEN - BEHEER & ONDERHOUD	
		def. versie 10-7-2023	
	OMSCHRIJVING	GEMEENTE	STICHTING
GRONDWERK			
BUITENRIOLERING EN DRAINAGE			
	Buitenriolering pvc incl. kolken zuigen	X	
TERREINVERHARDINGEN			
	Betontegel bestrating met kantopsluitingen herstraten en vervangen	X	
	Bestrating onderhouden, bijvoorbeeld bij verzakkingen	X	
	Bestrating rondom het gebouw onkruid en aanslag verwijderen		X
	Bestrating rondom het gebouw gladheidbestrijding		X
BEPLANTING			
	Beplanting atrium onderhoud		X
	Beplanting atrium vervangen	X	
TERREININRICHTING			
	Hekwerk en poorten vervangen	X	
FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN			
	Funderingspalen	X	
BETONWERK			
	Betonwerk	X	
METSELWERK			
	Gevelmetselwerk, incl. voegwerk	X	
VOORAF VERVAARIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN			
	Betonnen lateien	X	
	Betonnen vloeren	X	
METAALCONSTRUCTIEWERK			
	Staalconstructie	X	
	Stalen dakplaten	X	
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN			
	Houten buitenkozijnen	X	
	Houten binnenkozijnen en deuren	X	
	Aluminium kozijnen en deuren buiten	X	
	Multiwal scheidingswand	X	
	Roldeuren bergingen sporthal	X	
	Trenomat wand gymzaal	X	
	Hang- en sluitwerk incl. cilinders en drangers vervangen	X	
	Hang- en sluitwerk incl. cilinders en drangers onderhouden		X
TRAPPEN EN BALUSTRADEN			
	Stalen trap	X	
	Spijlenhekwerk balustrade	X	
DAKBEDEKKINGEN			
	Bitumineuze dakbedekking	X	
	Dakbegroeiing	X	
	Ankerpunten veiligheidsvoorziening	X	
BEGLAZING			
	Binnenbeglazing vervangen na glasbreuk	X	
	Buitenbeglazing vervangen na glasbreuk	X	
	Glas vervangen na glasbreuk door eigen toedoen		X
	Beglazing binnen en buiten reinigen		X
NATUUR- EN KUNSTSTEEN			
	Kunststeen vensterbanken en dorpels	X	

GEVELSCHERMEN				
	Screens vervangen		X	
	Screens herstellen		X	
	Zonscherm vervangen		X	
	Zonscherm repareren		X	
STUKADOORWERK				
	Stucadoorwerk/pleisterwerk		X	
TEGELWERK				
	Wandtegels gelijmd (incl. toebehoren)		X	
DEKvloeren EN vloERSYSTEMEN				
	Cementgebonden dekvloeren		X	
METAAL- EN KUNSTSTOFWERK				
	Stalen dakranden		X	
PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN				
	Systeemplafonds vervangen		X	
SCHILDERWERK				
	Schilderwerk buitenzijde gebouw		X	
	Schilderwerk binnen			X
BINNENINRICHTING				
	Wandgarderobes			X
	Zitbanken in kleedruimtes			X
BEHANGWERK, vloERBEDEKKING EN STOFFERING				
	Marmoleum vloerafwerking		X	
	Onderhoud marmoleum (in de was zetten)			X
	Sportvloer incl. belijning en vloerpotten		X	
	Gietvloeren		X	
	Vloerplinten en hoekbeschermers		X	
	Tapijt en borstelmat/schoonloopmat			X
DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN				
	Hemelwaterafvoersysteem		X	
	Noodspuwers		X	
BINNERIOLERING				
	Binnenriolering PE		X	
	Ontstoppen riolering			X
WATERINSTALLATIES				
	Koud-en warmwaterleidingen		X	
	Kranen repareren			X
	Kranen vervangen		X	
SANITAIR				
	Sanitair vervangen		X	
	Sanitair repareren			X
	Doorspoelinstallaties toiletten			X
BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIES				
	Brandslangspels, handblussers enz.		X	
GASINSTALLATIES				
	Gasinstallatie		X	
VERWARMINGSINSTALLATIES				
	Ketels, radiatoren, luchtgordijn en vloerverwarming		X	
VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE				
	Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie		X	
KOELINSTALLATIES				
	Koelinstallatie		X	
REGELINSTALLATIES				
	Meet- en regelinstallaties		X	
ELEKTRISCHE INSTALLATIE				
	Aarding en potentiaalvereffening		X	

	Overspanningsbeveiligingsinstallatie		X	
	Goteninstallatie		X	
	Hoofdvoeding		X	
	Verdeelinrichtingen		X	
	Krachtinstallatie		X	
	Verlichtingsarmaturen vervangen		X	
	Lampen en tfs vervangen			X
	Repareren wandcontactdozen en sensors verlichting/verwarming			X
	Vervangen wandcontactdozen en sensors verlichting/verwarming		X	
	Noodverlichting lampen en accu's vervangen/jaarlijks testen		X	X
	Terreinverlichtingsinstallatie		X	
COMMUNICATIE- EN BEVEILIGINGSINSTALLATIES				
	Deurbelinstallatie		X	
	Mindervaliden-installatie		X	
	CAI-installatie		X	
	Inbraakbeveiligingsinstallatie		X	
	Brandmeldinstallatie		X	
	Kast tbv internetaansluitingen na patchboard			X
	Kast tbv internetaansluitingen tot patchboard		X	
	Ontruimingsinstallatie		X	
	Inbraakveiligheidsinstallatie doormelding meldkamer			X
GEBOUWBEHEERSYSTEMEN				
	Gebouwbeheersysteem		X	
	Zonweringinstallatie		X	
LIFTINSTALLATIES				
	Liftinstallatie		X	
INRICHTING EN DIRECTIELEVERINGEN				
	Pantry's vervangen		X	
	Keuken installatie			X
	Losse inrichting en inventaris			X
	Inrichting en inventaris gymzaal		X	
ALGEMEEN				
	Schoonmaak binnenzijde gebouw			X
	Schoonmaken gevelverlichting en gevelplaten			X
	Schoonmaken daken (inclusief atrium binnen en buiten) / zonnepanelen		X	
	Schoonmaken voor- en achtergevel en constructie atrium, binnen en buiten		X	
	Schoonmaken vloer atrium			X
	Glasbewassing incl. kozijnen gemeenschapshuis en sporthal			X
	Legen van de vetvangputten			X
	Calamiteiten/storingen riolering/elektra/luchtbehandeling			X
	Onderhoudscontracten		X	
	installaties/brandslangen en blussers/valbeveiliging/lift		X	
	zonwering/legionella/speeltoestellen gymzaal		X	
	Algemeen:			
	De gemeente vervangt op technisch levensduur (conditie van het onderdeel)			
	Onderdelen vervangen vanwege esthetica is voor rekening van de stichting			

Bijlage 5. Plattegronden



Bijlage 6. Meerjarenbegroting De Burcht⁹

Financiën Burcht van Haften

	2023	2024	2025	2026	2027
Opbrengsten					
Omzet (1)	138.500	148.600	166.650	174.000	180.000
Huuropbrengst (4)	39.000	40.920	41.915	42.950	44.000
Instandhoudingsbijdrage (2)	283.732	283.732	283.732	283.732	283.732
Overige bijdragen	6.500	7.000	8.500	12.500	15.000
Totale opbrengsten	467.732	480.252	500.797	513.182	522.732

Lasten					
Lonen en salarissen	140.000	144.200	148.525	152.980	157.510
Overige personeelskosten	22.700	22.500	23.000	23.500	24.000
Afschrijvingen	6.500	5.000	10.000	10.000	10.000
Huur (2)	273.373	273.373	273.373	273.373	273.373
Dotatie onderhoudsvoorziening	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Gas, water, licht	43.150	44.440	31.475	32.420	33.205
Overige huisvestingskosten	42.850	43.835	45.275	46.510	47.520
Huisvesting doorbelast	-40.000	-40.000	-35.000	-36.050	-37.130
Overige kosten	65.200	52.285	50.000	47.500	47.500
Totale lasten	568.773	560.633	561.648	565.233	570.978

Resultaat regulier	-101.041	-80.381	-60.851	-52.051	-48.246
---------------------------	-----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Buitengewone baten/lasten (3)	140.056	58.810	48.810		
--------------------------------------	----------------	---------------	---------------	--	--

Resultaat (4)	39.015	-21.571	-12.041	-52.051	-48.246
----------------------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------

(1) Omzet horeca plus omzet verhuur minus inkoop horeca.

(2) Instandhoudingsbijdrage en huur zijn in deze financiële opzet niet geïndexeerd. Omdat een zelfde percentage wordt gehanteerd, vallen de stijgingen tegen elkaar weg.

(3) Voor 2023 en 2024 is hierbij rekening gehouden met de bedragen, zoals genoemd in het raadsbesluit. Van de buitengewone baten in 2023 is € 81.246 bedoeld om een reserve te creëren voor het toekomstige binnenonderhoud en om tegenvallers uit te dekken.

(4) Betreft de verhuur en de klokurenvergoeding van de sportzaal.

(5) In 2024 start het bestuur van de Burcht een gesprek over een Right to challenge richting gemeente en/of Stichting Welzijn West Betuwe/ Daaruit verwachten zij extra dekking te krijgen voor de personele lasten. Er wordt nu 30% van de tijd besteed aan welzijnswerktaken.

⁹ Het bestuur van de Burcht van Haften heeft voor 2025 een bijzondere baten opgenomen, waarover door de gemeente nog geen besluit is genomen. De gemeentelijke afspraken beperken zich tot de jaren 2023 en 2024.

