

Aan de gemeenteraad

datum  
ons kenmerk  
uw brief van  
uw BSN  
uw kenmerk  
behandeld door T. Dreef  
onderwerp De Alkeburcht  
bijlage(n) - Collegebesluit 2 mei 2017  
- Rapport Blauwdruk, in opdracht van de gemeente  
- Rapport dat de gebruikers hebben opgesteld  
- Historisch overzicht  
- Raadsbrief sept-2016: Update Alkeburcht  
- Raadsbesluit MOP gebouwen

Geachte leden van de raad,

Op 2 mei 2017 heeft ons college besloten om de huur aan de gebruikers op te zeggen en De Alkeburcht zo spoedig mogelijk te sluiten. Met deze brief informeren wij u over de manier waarop dit besluit tot stand is gekomen.

Het dorpshuis De Alkeburcht is in 1966 gebouwd en heeft steeds een belangrijke rol gespeeld in het leven van de inwoners van met name Roelofarendsveen en Oude Wetering. Het gebouw is ontstaan in een periode waarin de samenleving er nog heel anders uitzag. Tijden veranderen, wij veranderen in die tijden mee, de samenleving verandert.

### **De samenleving verandert**

De wereld om ons heen verandert snel. Met minder mensen moeten we straks een complexere samenleving draaiend houden. Steeds minder mensen zijn lid van een club, we kiezen veelal korte contacten via sociale media, met dát specifieke groepje waar we ons op dát moment bij betrokken voelen. Onze mobiliteit is vergroot. We gaan voor een weekendje weg niet meer naar een camping drie dorpen verder, maar vliegen met het grootste gemak even naar Londen. En voor onze boodschappen rijden we naar die goedkopere prijsvechter een stuk verderop in plaats van ze in onze eigen dorpen te doen. Allemaal veranderingen die met ons eigen gedrag te maken hebben. Het antwoord op de vraag waar het allemaal begon, kunnen we dus volmondig beantwoorden met: bij onszelf en ons veranderde gedrag.

### **Voor welke uitdaging staan wij?**

Door de decentralisaties kwamen veel overheidstaken bij de gemeente te liggen. En we kregen daar ook nog eens minder geld voor. Wat we destijds eenvoudig hadden kunnen



doen, was de bezuinigingen van het Rijk doorvoeren aan onze inwoners en 'klaar was Kees'. Onze gemeente durfde eigenwijs te zijn en haar eigen weg te kiezen. Iets wat ons als Kaag en Braassemers met de paplepel is ingegoten. Wij keken dus niet naar wat er níét kon, maar naar wat er wél kon. Dus niet: de verenigingen krijgen minder geld en ze zoeken het maar uit. Maar: hoe zorgen we er samen voor dat we de verenigingen sterker maken? We hebben destijds veel met elkaar en alle inwoners gesproken. Er zijn veel mooie samenwerkingsvormen ontstaan. Het resultaat hiervan was de Maatschappelijke agenda (MAG). Voortaan gingen we het anders doen. We belonen elkaar voor activiteiten die we organiseren. Verenigingen zijn niet meer afhankelijk van een subsidie, nee, ze worden beloond omdat ze dingen doen waar de hele samenleving beter van wordt.

En toegegeven, in het begin was het best wennen. Wanneer we nu terugkijken, hebben we én niet hoeven te bezuinigen én we hebben een verenigingsleven dat steviger in zijn schoenen staat, én we hebben meer verbinding tussen groepen en verenigingen in onze gemeente. We weten elkaar beter te vinden.

#### **Hoe gaat Kaag en Braassem hiermee om**

Als we kijken naar alle bovenstaande veranderingen en we kijken naar het gebruik van de gemeentelijke gebouwen, dan moeten we een wissel nemen om niet te ontsporen. Het gevolg van de nieuwe werkelijkheid is immers dat dorpshuizen, sportvelden, scholen en dergelijke een deel van de tijd leeg staan. En leegstand kost geld. Geld dat de hele samenleving op moet brengen en dat wij veel beter kunnen besteden aan activiteiten die wel bijdragen aan de gezamenlijke doelen.

Wat willen we met ons maatschappelijk vastgoed? Dat is het volgende: we geven het eigendom ervan over aan degene die ook van dat gebouw of dat sportveld gebruik maakt. Die weten namelijk veel beter wat er nodig is. Daar waar de gemeente nu al niet meer gaat over de prijs van een kopje koffie, de samenstelling van het bestuur of de tijden van een training, gaat de gemeente straks ook niet meer (direct) over de keuze voor een blauwe of groene sportvloer of de keuze tussen een grasveld of een kunstgrasveld. Daar waar het wel direct de gemeenschappelijke vraagstukken betreft, zoals de mogelijkheid om deel te nemen aan de maatschappij, gezonde inwoners en de afname van eenzaamheid, willen wij met inwoners in gesprek blijven.

Niet alleen in de MAG 2.0 hebben wij iets vastgelegd over maatschappelijk vastgoed. In de MRSV stellen wij onszelf de volgende opgave:

*"De opgave is om het bestaande maatschappelijk vastgoed in beeld te brengen en te onderzoeken op welke plekken het vastgoed beter benut kan worden en waar mogelijkheden voor herontwikkeling zich voordoen. Maar aan sommige veranderingen ontkomen we niet. Steeds meer commerciële en maatschappelijke voorzieningen op het platteland verdwijnen, omdat ze financieel niet rendabel zijn. Dit soort dilemma's vragen om creatieve oplossingen en soms pijnlijke keuzes."*



### **De Alkeburcht**

De Alkeburcht is altijd een belangrijk pand geweest voor de inwoners van Roelofarendsveen en omliggende dorpen. De Alkeburcht heeft dan ook voor veel inwoners van onze gemeente een grote meerwaarde. Hiermee kunnen we stellen dat de Alkeburcht altijd een belangrijk onderdeel is geweest van de lokale samenleving.

De Alkeburcht is een 'dorps- en cultuurhuis' in Roelofarendsveen, dat in 1966 is gebouwd. Het pand ligt aan de Noordhoek 19. Onder De Alkeburcht (aan de Wilgenstraat 38) is de bibliotheek gehuisvest. Een groot deel van haar bestaan is De Alkeburcht eigendom geweest van stichting dorps huis De Alkeburcht. Nadat de gemeente diverse financiële interventies heeft moeten doen, heeft de gemeente het pand (inclusief de bijbehorende schuld) in 2012 van de stichting overgenomen. Daardoor is het pand onder het gemeentelijk vastgoed komen te vallen. Meerdere beheerders hebben aangegeven dat het vrijwel onmogelijk is De Alkeburcht optimaal te exploiteren ondanks de vele inspanningen die zij zich hebben getroost. In de zomer van 2015 bleek dat eens te meer toen ook de toenmalige beheerder het pand wilde kopen met het doel er in een deel van het gebouw woningen of kantoorruimte voor terug te bouwen en te bezien of de maatschappelijke functie er nog wel bij paste. Onderhandelingen liepen stuk en de beheerder zegde de pacht op. In zijn besluit van 2015 heeft de gemeenteraad De Alkeburcht opgenomen in het MOP 2016-2020 en besloten De Alkeburcht op de 'losse voorraad' te zetten. Het onderhouden van de 'losse voorraad' is in de planning van het MOP opgenomen voor een periode van maximaal 5 jaar. Er wordt geen geld meer gereserveerd voor planmatig onderhoud. Er is een klein bedrag voor dagelijks onderhoud voor het oplossen van noodreparaties.

Vooruitlopend op het maatschappelijk vastgoedtraject hebben wij op 10 januari 2017 met de gebruikers van De Alkeburcht om tafel gezeten. Doel van dit overleg was om het met elkaar te hebben over de toekomst van het pand en de toekomst van de verenigingen die er gebruik van maken. De keuzes die – met betrekking tot de noodzakelijke investeringen – op korte termijn moesten worden gemaakt en de huidige bezettingsgraad waren voor de gemeente aanleiding om dit gesprek (eerder) te starten dan de gesprekken met gebruikers van ander maatschappelijk vastgoed. Wij waren van mening dat het in stand houden van het pand aan de Noordhoek 19 niet de meest toekomstgerichte manier was om met de gebruikers van De Alkeburcht en het pand om te gaan. Tijdens het overleg van 10 januari 2017 hebben wij de huidige gebruikers een toelichting gegeven over de stand van zaken en de keuze waar de gemeente voor staat. Vervolgens is afgesproken dat de gebruikers en de gemeente aan de slag gaan met de beantwoording van een aantal vraagstukken. Wij hebben hierbij aan de gebruikers ondersteuning aangeboden bij het zoeken naar alternatieve ruimten. Ook is afgesproken dat de gemeente inzichtelijk zou maken wat het kost om De Alkeburcht in bedrijf te houden. Op 25 april zouden de gegevens worden gedeeld en besproken. Op enig moment bereikte ons het bericht dat er niet meer met de Driemaster werd gesproken. Men had kenbaar gemaakt slechts als collectief te willen overleggen. Wij waren niet op de hoogte van die wens, evenmin van het gegeven dat een van de gebruikers vanaf een zeker moment de woordvoerder van de gebruikersgroep was, Tussentijds hebben wij de gebruikers bij elkaar geroepen. Doel hiervan was om met elkaar af te stemmen, de vraag voor te leggen of er nog een ondersteuningsbehoefte was en om af te stemmen op welke manier partijen met de output van de onderzoeken om zouden gaan. Ons was ter ore gekomen dat de gebruikers hun bevindingen met de pers en de raad zouden delen en



daarna met ons bespreken. Omdat dit niet was afgesproken leek het ons goed om daarover nog even goed af te stemmen.

Na de bespreking van 25 april heeft de groep gebruikers van De Alkeburcht hun rapport met de pers gedeeld en aan de raadsfracties toegestuurd. Hierna zijn vragen gesteld door de pers aan ons college. Wij hebben vervolgens besloten een persgesprek in te lassen. Dit persgesprek was bedoeld om vragen te beantwoorden en niet om een statement af te geven. Het verslag van dat persgesprek heeft uw raad inmiddels bereikt.

### **De conclusie**

De Alkeburcht heeft altijd een belangrijke rol gespeeld in de lokale samenleving. Veel inwoners hebben de afgelopen 50 jaar dankbaar gebruik gemaakt van het pand aan de Noordhoek. Een aantal verenigingen doet dit nog steeds. Op dit moment blijkt echter dat het gebruik van De Alkeburcht niet meer is wat het ooit was. De huidige bezettingsgraad van De Alkeburcht is ook nog maar 12% (en 9% als de bibliotheek – zoals zij al hebben aangekondigd – vertrekt). Gezien de ontwikkelingen in de samenleving is ook niet te verwachten dat dit ooit nog op het oude peil terug zal komen. Vrijwel alle gemeenten in Nederland merken dit en nemen hun maatregelen.

De Alkeburcht is een relatief oud pand dat op een punt is gekomen dat er grote investeringen nodig zijn om het pand in stand te houden. Het vocht dat van onder het gebouw in de muren trekt zorgt voor veel vochtoverlast en schimmelwerking (met name in de bibliotheek) en dit breidt steeds verder uit. Uit een onderzoek dat Blauwdruk in opdracht van de gemeente heeft uitgevoerd, komen de volgende bedragen naar voren om De Alkeburcht in stand te houden:

Scenario 1: start-investering van € 561.629 (incl btw), komende 20 jaar € 1.278.004

Scenario 2: start-investering van € 238.640 (incl btw), komende 20 jaar € 1.284.060

Uit het onderzoeksrapport dat door de gebruikers is opgesteld (en uit het gesprek dat de gemeente hierover op 25 april met de gebruikers heeft gevoerd), is de conclusie getrokken dat het voor een aantal verenigingen met een aantal kleine aanpassingen mogelijk is om haar activiteiten binnen een van de onderzochte objecten te huisvesten. Hierbij valt te denken aan het op een ander moment laten plaats hebben van activiteiten en/of het realiseren van opslagruimte. Wellicht dat ook met aangepaste vergunningen activiteiten kunnen plaatsvinden in gebouwen die daar niet in eerste instantie voor zijn bedoeld. Daarentegen is het voor een aantal andere verenigingen niet zomaar mogelijk om hun activiteiten in een ander gebouw te laten plaatsvinden. Hiervoor zouden aanpassingen moeten worden gedaan aan dat bepaalde gebouw.

De huidige situatie, veranderde functie, bezettingsgraad en staat van onderhoud vraagt voor De Alkeburcht daarom om een antwoord op korte termijn. Dit is dan ook de reden dat wij nu, vroeg in het pas gestarte maatschappelijk vastgoedtraject, een keuze moeten maken om de gebruikers van De Alkeburcht een toekomst te kunnen bieden.

De oplossing voor dit vraagstuk zien wij niet in het investeren in het pand aan de Noordhoek, maar in het beschikbaar stellen van de gelden die, bij het sluiten van dit pand, beschikbaar

komen zodat de activiteiten van deze verenigingen elders kunnen plaatshebben. Met deze middelen kunnen wij de door de gebruikers in het onderzoek genoemde beperkingen wegnemen. Daarnaast creëren wij hierdoor een verdichting van het overig maatschappelijk vastgoed in de gemeente. Dat op zijn beurt dan weer een steviger positie krijgt.

We blijven daarom met alle gebruikers in gesprek om deze te begeleiden naar een passende vervangende ruimte.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

b/a 

