

Hart voor Haarsteeg

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - *Wat is er gebeurd in 2018*
 - *Het doel voor 2019*
2. Organisatie
 - *Wat willen we met de organisatie*
 - *Hoe gaat het nu met stichting Hart voor Haarsteeg*
 - *Continuïteit*
 - *Einddoel*
 - *Welke fasering in ontwikkelingen zien we voor de organisatie*
3. Sociaal domein
 - *Samenwerking*
 - *Werkgroepen*
 - o *Verkeer en Openbare ruimte*
 - o *Zorg en Vrijwilligers*
 - o *Communicatie*
 - o *Evenementen en Activiteiten*
4. Buurthuis De Haarstek
 - *Wat willen we met de buurthuisfunctie*
 - *Hoe gaat het nu met het buurthuis*
 - *Continuïteit/vangnet voor de buurthuisfunctie*
 - *Welke ontwikkelingen zien we voor de buurthuisfunctie*
5. Dorpscafé De Steeg
 - *Wat willen we met exploitatie van dorpscafé De Steeg*
 - *Hoe gaat het nu met het dorpscafé*
 - *Ontwikkelingen dorpscafé De Steeg*
6. Aankoop en verbouwing
 - *Aankoop en verbouwing*
 - *Hoe gaat het nu met gebouw/verbouwing*
7. Financieel
 - *Totaal begroting Hart voor Haarsteeg*
 - *Opbrengsten stichting Hart voor Haarsteeg*
 - *Kosten stichting Hart voor Haarsteeg*
 - *Hoe vindt financiering plaats*
 - *Overzicht van de kasstroom*
8. Risico's en overeenkomsten
 - *Risico voor de participerende partijen*
 - *Overeenkomsten*
9. Planning

1. Inleiding

Wat is er gebeurd in 2018

De kern Haarsteeg kenmerkt zich door een hoge mate van betrokkenheid, sociale cohesie en inwonerp participatie. Vanuit deze betrokkenheid is er in het najaar van 2017 een Buurt Bestuurt initiatief, genaamd Hart voor Haarsteeg opgestart. Hart voor Haarsteeg is een initiatief van inwoners en ondernemers uit Haarsteeg. Een van de doelen van Hart voor Haarsteeg is het behoud of zo mogelijk verbetering van de leefbaarheid in de kern.

Veel voorzieningen, zoals partycentrum De Hut en dorpscafé De Harmonie zijn verdwenen uit de kern. Buurthuis de Haarstek is momenteel een van de weinig overgebleven voorzieningen voor ontmoeting. Bij de inwoners leeft in toenemende mate de zorg voor de leefomgeving en de leefbaarheid van hun dorp Haarsteeg. Op 6 oktober 2017 is er een inwonerbijeenkomst georganiseerd voor en door inwoners. Het doel daarvan was in gesprek te gaan over de leefbaarheid in de kern Haarsteeg. Door circa 200 bewoners zijn er die avond diverse thema's aangekaart, waaronder ontmoeten, zorg, openbare ruimte, veiligheid en de toekomst van Haarsteeg. Meer dan 50 vrijwilligers hebben deze avond aangegrepen om zich actief te verbinden aan deze thema's. Dit heeft concreet geresulteerd in de oprichting van de stichting Hart voor Haarsteeg.

Buurthuis de Haarstek is momenteel één van de weinig overgebleven voorzieningen voor ontmoeting. Het groeiend aantal activiteiten, als ook de omvang hiervan, gaan de mogelijkheden van de Haarstek te boven. De Haarstek is ook van mening dat het buurthuis niet meer voldoet aan de behoeften van de Haarsteegse gemeenschap. Het gebouw is gedateerd en slecht geïsoleerd, niet multifunctioneel inzetbaar en de voorziening is zonder behoorlijke investeringen niet geschikt te maken om alle verenigingen en geplande en toekomstige activiteiten in Haarsteeg een plaats te geven. Om het huidige gebouw waar buurthuis De Haarstek gevestigd is weer op orde te krijgen is de komende jaren 200.000 euro voor (achterstallig) onderhoud en vergroten multifunctionaliteit (volgens onderhoudsrapportage gemeente Heusden) nodig. Daarnaast is voor het nemen van energiebesparende maatregelen een extra investering van 85.000 euro nodig (van energielabel E naar B), volgens energiescan Energiek Heusden.

Uit de bijeenkomsten met de inwoners zijn de fysieke beperking(en) in het gebruik van buurthuis De Haarstek bevestigd. Daarnaast is het niet meer beschikbaar zijn van een locatie (een dorpscafé) waar aan de gemeenschap verbonden (commerciële) bijeenkomsten (koffietafels bij overlijden, gezamenlijk vieren van kermis/carnaval, feestjes e.d.) kunnen plaatsvinden ook als een heel groot issue benoemd. Dit beïnvloedt de sociale cohesie zelfs nadelig. Ook voorziet de bevolking een groei van de gemeenschap (o.a. door plan Victoria). Een goed functionerend sociaal maatschappelijk stelsel in het dorp zorgt er voor dat ondanks de groei van de gemeenschap het "Haarsteegs DNA" behouden blijft.

Het grote idee wat vanuit de inwoners naar voren is gekomen is om (het gesloten) partycentrum De Hut te kopen en deze zodanig te verbouwen en op te zetten dat betere voorzieningen gecreëerd worden voor buurthuis De Haarstek en voor de exploitatie van een dorpscafé. Door huisvesting onder één dak van het buurthuis en het dorpscafé ontstaan er efficiency voordelen op financieel vlak.

Om ervoor te zorgen dat er een degelijke en toekomstbestendige voorziening in de kern blijft, zal er door inwoners en ondernemers van Haarsteeg een geldbedrag van circa € 450.000 bijeen gebracht worden voor de aankoop van voormalig partycentrum De Hut.

Met De Steeg als naam voor voormalig partycentrum De Hut is het burgerinitiatief opgesteld voor een nieuw dorps huis waar verenigingen hun thuishonk hebben en activiteiten en evenementen plaats kunnen vinden.

Hart voor Haarsteeg en De Haarstek zijn hierover in overleg getreden. Hart voor Haarsteeg ziet samen met De Haarstek mogelijkheden om door middel van de samenwerking tussen inwoners, ondernemers en het buurthuis, ter plaatse een inhoudelijke meerwaarde te creëren. Dit zou dan kunnen door activiteiten van De Haarstek en het dorpscafé De Steeg onder een dak samen te brengen.

Voor realisatie van dit burgerinitiatief wordt door Hart voor Haarsteeg aan de gemeente een bijdrage gevraagd van (minimaal) € 450.000. De genoemde bijdrage van de inwoners (deels) en de gemeentelijke bijdrage is bedoeld voor aankoop, verbouwing en transformatie van het pand om activiteiten passend binnen het sociale domein te kunnen huisvesten en ontplooiën.

Een deel van de bijdrage van de inwoners (tot nu 110.000 euro met een maximum van 150.000 euro) wordt aangewend voor investeringen door dorpscafé De Steeg.

Het doel voor 2019

- In 2019 beschikt Haarsteeg over één locatie waarin alle verenigingen onderdak vinden en van waaruit alle culturele, sociale en buurthuisactiviteiten kunnen plaatsvinden.
- Zijn voorbereidingen getroffen om stichting De Haarstek en stichting Hart voor Haarsteeg samen te laten gaan in één organisatie die in staat is om op een duurzame wijze vorm en inhoud te geven aan alle culturele, sociale en buurthuisactiviteiten met als doel de leefbaarheid voor alle huidige en toekomstige inwoners van Haarsteeg voor de toekomst te borgen en te verbeteren. Vanaf 2019, nadat de verhuizing van De Haarstek naar De Steeg heeft plaatsgevonden, worden stappen gezet met het doel om de stichtingen Hart voor Haarsteeg en De Haarstek te laten fuseren tot één nieuwe Stichting. Er wordt naar gestreefd om eind 2020 één organisatie te zijn.
- Zijn wij in samenwerking met de gemeente Heusden en alle overige stakeholders het voorbeeld van een succesvolle bewonersparticipatie.

2. Organisatie

Wat willen we met de organisatie

Hart voor Haarsteeg is een initiatief van inwoners en ondernemers uit Haarsteeg met als doelstelling het behartigen van de belangen van alle inwoners van Haarsteeg op het gebied van leefbaarheid, gezondheid, verkeer, ruimtelijke ordening en openbare ruimte. Waarbij het verbinden van bewoners een belangrijke rol speelt. In samenspraak met inwoners ondersteunt de Hart voor Haarsteeg bestaande activiteiten en ontwikkelt nieuwe waar nodig.

Deze organisatie wordt gevormd door één rechtspersoon met een brede doelstelling te weten stichting Hart voor Haarsteeg. De stichting Hart voor Haarsteeg is reeds opgericht. Echter voor de wijziging van financiering van het pand met leningovereenkomsten van inwoners, ondernemers en gemeente is een statutenwijziging noodzakelijk. Hiervoor is een afspraak met de notaris gepland eind augustus.

Doel van de stichting Hart voor Haarsteeg

- *De stichting heeft ten doel:*
 - a. *het behartigen van de belangen van de inwoners van Haarsteeg.*
 - b. *het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.*
- *De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door het werven en verstrekken van gelden en subsidies en het in het leven roepen van werkgroepen, zijnde een multifunctionele ontmoetingsplek, waarin onder meer de volgende onderwerpen een rol spelen: activiteiten en evenementen, verkeer en openbare orde, zorg en welzijn.*
- *De stichting heeft het maken van winst uitdrukkelijk niet ten doel.*

Het stichting bestuur van Hart voor Haarsteeg is het bevoegde orgaan. Daarnaast houdt een Raad van Toezicht toezicht op het bestuur.

Het bestuur van Hart voor Haarsteeg bestaat (nu) uit 7 personen om taken tot uitvoering te kunnen brengen.

De rolverdeling binnen het bestuur ziet er als volgt uit:

- Voorzitter - tevens vast contactpersoon voor de gemeente en buurthuis De Haarstek
- Penningmeester -belast met zowel de aankoop, de leningen als verbouwingsbegroting
- Secretaris
- Communicatie
- Vertegenwoordiger werkgroep verbouwing
- Vertegenwoordiger van de werkgroepen Zorg, Evenementen en Verkeer
- Aanspreekpunt voor lening verstrekkers

Juridisch bezit de stichting Hart voor Haarsteeg:

- Volledig eigendom pand De Steeg
- Eigendom 100% aandelen van Dorpscafé de Steeg b.v.

Voor de exploitatie zal de stichting Hart voor Haarsteeg 2 contracten met huurders sluiten:

- Verhuur deel pand aan Dorpscafé de Steeg b.v.
- Verhuur deel pand aan St. De Haarstek voor uitoefenen van buurthuisfunctie

Daarnaast zullen mogelijke positieve exploitatie resultaten van het dorpscafé ten goede komen (via dividend uitkering) aan de stichting Hart voor Haarsteeg en kunnen ingezet worden binnen het sociale domein. Uiteraard is er ook een risico op negatieve resultaten. Dorpscafé De Steeg zal dit evalueren voor 31-12-2019.

Tevens zal de stichting een aantal activiteiten uitvoeren:

- Coördinatie van de werkgroepen: Verkeer en Openbare ruimte, Zorg en Vrijwilligers, Communicatie & Activiteiten en Evenementen.
- Aanspreekpunt voor gemeente m.b.t sociaal domein (behoudens buurthuisfunctie) gedurende de overgang van twee naar één stichting.
- Coördinatie verbouwing pand

Hoe gaat het nu met stichting Hart voor Haarsteeg

Hart voor Haarsteeg bevindt zich in de opstartfase en is op dit moment op vele fronten actief en aan het opbouwen. Het dorpscafé De Steeg is open, op kleine schaal worden evenementen

georganiseerd. Voorbereidingen voor verzamelen van de toegezegde bijdragen van de inwoners zijn in volle gang. Werkgroepen zijn actief. Inventarisatie van eisen en wensen van verenigingen voor verbouwing hebben plaatsgevonden. De voorbereidingen voor de verbouwing lopen. Daarnaast zijn er intensieve contacten met alle belanghebbenden: stichting De Haarstek, gemeente, bewoners en bedrijven.

Een breed bestuur is gevormd bestaande uit 7 personen. Er is ook nog een plaats vrij in het bestuur voor vertegenwoordiging van De Haarstek. Dit zou nu al mogelijk zijn wanneer stichting De Haarstek dat wenst. Na samengaan van de beide stichtingen zal er sprake zijn van een integraal bestuur.

Continuïteit

Bij aanvang zullen eerst stichting Hart voor Haarsteeg en de stichting De Haarstek naast elkaar opereren en is het doel om uiterlijk in 2020 tot één entiteit te komen.

Om de continuïteit naar de toekomst te waarborgen is het noodzakelijk dat zowel de buurthuisfunctie (ideëel) als het dorpscafé De Steeg (commercieel) een gezonde positieve exploitatie kunnen laten zien. De basis hiervan wordt gevormd door de exploitatie van de buurthuisfunctie. Aanvullend wordt getracht de commerciële functie vorm te geven vanwege het wegvallen van horecagelegenheden in de Haarsteegse gemeenschap. Denk hierbij aan het organiseren van verschillende evenementen en partijen (bruiloft en koffietafel).

Het fundament van een positieve exploitatie van de buurthuisfunctie is gebaseerd op inkomsten uit subsidie, verhuur van ruimte en consumptiegebruik van bezoekers. Jaarlijks zal een voldoende volume van huurders en bezoekers van belang zijn, waarbij de gemeente een subsidie verstrekt op de ontmoetingsfunctie om dit mogelijk te maken. Geredeneerd vanuit een positieve exploitatie, betekent dit dat wanneer door omstandigheden dit volume daalt, dan zal dit noodzakelijkerwijs gecompenseerd dienen te worden vanuit de subsidie. Het is dus altijd een risico wanneer huurders afhaken en er geen nieuwe opvolging komt. Dit speelt direct bij de verhuizing van De Haarstek naar het nieuwe pand, waarbij peuterspeelzalen Heusden niet meegaat. Hierdoor ontstaat een verlies van inkomsten op verhuur van € 4200,- op jaarbasis. Dit verlies kan niet worden opgevangen uit de huidige exploitatie van buurthuis De Haarstek.

Voor de buurthuisfunctie is primair Stichting De Haarstek en secundair de gemeente Heusden verantwoordelijk. Stichting Hart voor Haarsteeg kan het risico op een negatieve exploitatie van buurthuis De Haarstek niet dragen. Hier zullen dus afspraken over gemaakt moeten worden. Daarnaast ontstaat door de verhuizing van Stichting De Haarstek van een gemeentelijk gebouw naar een privaat gebouw de mogelijkheid voor de gemeente om de vrijkomende gelden (onderhoud en energieneutraal maken huidige locatie) aan te wenden voor de nieuwe locatie De Steeg. De investering door de gemeente zal nodig zijn om de (basis)voorzieningen aan te brengen om het pand geschikt te maken voor met name de buurthuisfunctie.

Daarnaast brengt de Haarsteegse gemeenschap geld bijeen om naast de ideële functie ook de commerciële functie vorm te geven. In de verwachting dat dit (op termijn) ook een positief rendement zal opleveren. Om dit te kunnen realiseren, zal het aantal, de spreiding en publiek van te organiseren evenementen een belangrijke rol spelen. Waarbij er zo goed mogelijk wordt ingespeeld op de wensen en behoeften van de Haarsteegse gemeenschap. Het gevarieerde programma wordt zo goed mogelijk afgestemd op de diverse doelgroepen binnen de Haarsteegse samenleving.

Voor de commerciële functie is primair dorpscafé De Steeg en secundair Stichting Hart voor Haarsteeg verantwoordelijk.

De kracht om beide stichtingen (in de toekomst) te combineren in één gebouw met gescheiden verantwoordelijkheden, betekent dat er een betere afstemming en efficiëntere benutting van de beschikbare accommodatie voor handen komt. Hierdoor kunnen de (exploitatie) risico's tegen aanvaardbare kosten voor alle betrokken partijen (De Haarstek, gemeente Heusden en Hart voor Haarsteeg) beter worden gemanaged. Daarbij is het van belang dat het gebruik, de inrichting en de uitrusting van het pand in lijn gebracht wordt met en in de pas blijft lopen met de culturele en demografische ontwikkelingen van de Haarsteegse gemeenschap.

Welke fasering in ontwikkelingen zien we voor de organisatie

Voor de ontwikkeling van Hart voor Haarsteeg voorzien we 3 fases in de ontwikkeling van de organisatie.

Fase 1 opzet

Tot november 2018 vinden er intensieve gesprekken plaats om elkaar (stichting De Haarstek en gemeente) beter te leren kennen en goede afspraken te maken.

Hart voor Haarsteeg organiseert dat bijdragen van de inwoners geregeld zijn. Bijdragen worden vormgegeven door het verstrekken van leningsbedragen aan stichting Hart voor Haarsteeg.

De verwachting is dat er minimaal 450.000 euro wordt bijgedragen aan de financiering door de inwoners van Haarsteeg. Tot nu toe (10 juli 2018) is 301.000 euro gestort op een derdengeld rekening bij de notaris.

De bijdragen komen vrij ter beschikking voor de stichting Hart voor Haarsteeg als de gemeente definitief besluit om 450.000 euro bij te dragen (hetzij in de vorm van subsidie, hetzij deels in de vorm van een geldlening).

Mochten aan alle (financiële) criteria zijn voldaan die partijen aan elkaar gesteld hebben dan kan de stichting overgaan tot aankoop van het pand Mr Prinsenstraat 36-38. Formele transactiedatum van het pand is 31/12/2018.

Hart voor Haarsteeg is aan het inventariseren wat de eisen zijn van de huidige gebruikers van De Haarstek en de toekomstige gebruikers aan de hand waarvan voorbereidingen voor de verbouwing plaatsvinden.

Hart voor Haarsteeg onderhoudt contact met de werkgroepen. Daarnaast worden de huur- en gebruik afspraken opgesteld met betrokken partijen.

Via de werkgroep communicatie worden de inwoners van Haarsteeg op de hoogte gehouden van de nieuwe ontwikkelingen.

Fase 2 verbouwing en inhuizen

Als alles goed verloopt zal in de laatste maanden van 2018 voor transactiedatum van het pand gestart kunnen worden met de verbouwing. Deze verbouwing loopt door in het eerste kwartaal van 2019.

Vooralsnog wordt er van een basis verbouwing uitgegaan. (zie hiervoor ook het hoofdstuk Aankoop en verbouwing).

Fase 3 groei naar continuïteit

Hierna zal er een periode komen tot eind 2019 om op operationeel gebied alles te stroomlijnen en te zorgen dat iedereen zich thuis gaat voelen in de Steeg. Daarnaast zullen we een passende overleg vorm moeten vinden met stichting Hart voor Haarsteeg, stichting De Haarstek en Gemeente. Eind 2019 moet een visie over de wijze van samensmelting tussen Hart voor Haarsteeg en De Haarstek vorm krijgen. Het moet mogelijk zijn om de (organisatorische) samensmelting te effectueren uiterlijk eind 2020.

Einddoel

Uiterlijk ultimo 2020 beschikt Haarsteeg over één locatie waarin alle verenigingen en een dorpscafé onderdak vinden en van waaruit culturele, sociale en buurthuisactiviteiten kunnen plaatsvinden.

In 2020 vormen stichting De Haarstek en stichting Hart voor Haarsteeg samen één organisatie die in staat is om op een duurzame wijze vorm en inhoud te geven aan deze activiteiten met als doel de leefbaarheid voor alle inwoners van Haarsteeg voor de toekomst te borgen en te verbeteren.

3. Sociaal domein

Samenwerking

Hart voor Haarsteeg wil de belangen behartigen van alle inwoners van Haarsteeg op het gebied van leefbaarheid, gezondheid, verkeer, ruimtelijke ordening en openbare ruimte. Waarbij het verbinden van bewoners een belangrijke rol speelt.

In samenspraak met inwoners en verenigingen ondersteunt Hart voor Haarsteeg bestaande activiteiten en ontwikkelt nieuwe waar nodig. Inventariseert aan welke faciliteiten en initiatieven behoefte is. Hart voor Haarsteeg zal deze belangen ook namens de inwoners vertegenwoordigen bij de gemeente en andere instanties. Met als doel dat het dorp zelfredzaam is waar mogelijk en alle inwoners van Haarsteeg actief deel kunnen nemen aan het dorpsleven.

Stichting Hart voor Haarsteeg en buurthuis De Haarstek zullen samenwerken om het vernieuwde Buurthuis 2.0 in te richten maar ook om het sociale domein te verbreden. De kwaliteit van leven kun je aflezen aan lichamelijke en mentale functies, maar zeker net zo belangrijk zijn de sociaal-maatschappelijke participatie en het dagelijks functioneren en juist op die laatste punten kunnen wij onze inbreng geven. Hierbij zullen we ook aandacht schenken aan het gedachtengoed achter positieve gezondheid.

De volgende ideeën zijn al ontstaan na een brainstorm sessie op het gemeentehuis met de verschillende werkgroepen van Hart voor Haarsteeg en buurthuis De Haarstek:

- Dagbesteding (alle leeftijden)
- Vrijwilliger naar betaald werk
- Aanpak sociale armoede/eenzaamheid
- Ontmoetingsfunctie jeugd
- Realisatie "Talentfactory"
- Ondersteuning zwakkeren op de arbeidsmarkt (Baanbrekers)
- Reparatie/ruilcafé

Deze ideeën kunnen na realisatie van de verbouwing plaats vinden in De Steeg en zo de leefbaarheid vergroten. Het kan belangrijk zijn om landelijk vernieuwend te zijn en om de ideeën gezamenlijk vorm te geven en uit te voeren. Ook zullen wij onze ogen open moeten houden voor andere ontwikkelingen, in andere gemeenten, waar wij ook baat bij kunnen hebben.

Hart voor Haarsteeg doet dit niet alleen, maar in samenwerking met bestaande Haarsteegse organisaties, waaronder de diverse (sport)verenigingen, buurthuis De Haarstek, Woongroep Haarsteeg en de Lambertusschool.

Werkgroepen

Hart voor Haarsteeg wil blijven inventariseren waar de behoeftes liggen, de inwoners van Haarsteeg informeren over wat er gebeurt en mogelijk is, wij willen ondersteuning bieden aan wie dat nodig heeft, verbinden om de saamhorigheid te vergroten, iedereen hierbij betrekken om Haarsteeg te laten bruisen. Momenteel is er al een groot bestand van vrijwilligers verzameld om dit voor elkaar te krijgen. Om een en ander gestructureerd te kunnen uitvoeren hebben we verschillende werkgroepen:

- Verkeer en openbare ruimte
- Zorg en vrijwilligers
- Communicatie
- Activiteiten en evenementen

Elke werkgroep heeft een voorzitter, de voorzitters van de werkgroepen leggen verantwoording af aan het bestuur van stichting Hart voor Haarsteeg. In het bestuur Hart voor Haarsteeg is een bestuurslid aanspreekpunt voor de werkgroep. De werkgroepen kunnen aan het bestuur van Hart voor Haarsteeg onderbouwd verzoeken indienen voor budget voor bepaalde activiteiten.

Verkeer en Openbare ruimte

Deze werkgroep zet zich in op het gebied van Verkeer & Openbare ruimte in Haarsteeg. De werkgroep tracht dit zo goed mogelijk te doen door te kijken wat de inwoners van Haarsteeg belangrijk vinden. Tijdens een van de eerste bijeenkomsten in de Steeg is aan alle inwoners gevraagd aan te geven welke punten op het gebied van Verkeer en Openbare ruimte verbeterd zou moeten worden binnen Haarsteeg.

Op dit moment is de werkgroep in gesprek met de Lambertusschool over de verkeersveiligheid rondom de school. Ook is er een zienswijze ingediend voor het GOL (Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat) met daarin aandachtspunten die Haarsteeg raken.

Zorg en Vrijwilligers

De werkgroep Zorg en Vrijwilligers is een werkgroep welke zich inzet om op het gebied van Zorg de leefbaarheid te vergoten binnen Haarsteeg. Momenteel zijn er al een aantal zorg dragers binnen Haarsteeg, denk hierbij aan de KBO en woongroep Haarsteeg. De werkgroep zal de samenwerking gaan zoeken met deze verschillende organisaties. Zo is er al een kookgroep opgericht door buurthuis De Haarstek en Woongroep Haarsteeg die maandelijks gasten ontvangt om gezamenlijk een warme maaltijd te bereiden en te nuttigen.

Hiernaast zijn er ook vernieuwende ideeën, waarvan hieronder een aantal voorbeelden:

- Organisatie van 'Met Elkaar'. Het idee is om een ontmoetingsplaats/ open inloop te realiseren waar mensen de kans krijgen om een netwerk op te bouwen. Dit initiatief wordt sinds mei 2018 uitgevoerd binnen buurthuis De Haarstek in samenwerking met Woongroep Haarsteeg van Reinier van Arkel.
- 'sociale controle'. Gedacht kan worden aan het inzetten van het vrijwilligersnetwerk om in de gaten te houden wat er gaande is in de gemeenschap en waar een helpende hand te bieden. Denk hierbij aan eenzame ouderen die ondersteuning kunnen gebruiken bij het doen van boodschappen, maar ook het verwelkomen van nieuwe bewoners.
- Voorzieningen zoals het Consultatiebureau, GGD, Maatschappelijk werk onder te brengen in de nieuwe ontmoetingsruimte.
- Mensen die vallen onder de participatiewet (waarbij mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt geholpen worden om weer aan het werk te gaan) inzetten bij het opknappen en onderhouden van de ontmoetingsruimte en laten ondersteunen bij diverse activiteiten. Dit heeft als doel de sterkte kanten van deze mensen naar boven te halen en onderdeel te laten zijn van de gemeenschap.
- Het creëren van een ontmoetingsplek voor jongeren.
- Een inloop ochtend/middag/avond creëren voor ouders met opvoedingsvragen/ ondersteuning in de opvoeding (na afstemming met O3).
- Een jongerenraad oprichten, die kan gaan peilen onder leeftijdsgenoten wat er speelt en waar behoefte aan is. Deze jongeren krijgen inspraak bij evenementen en ontwikkelingen binnen de gemeenschap. Ook wordt er gekeken hoe hen talenten benut kunnen worden bij bijvoorbeeld het organiseren van activiteiten.

Communicatie

De werkgroep communicatie is een belangrijke spin in het web binnen de stichting Hart voor Haarsteeg. Deze werkgroep draagt zorg voor zowel de interne als de externe communicatie. Een Facebookpagina is ontstaan voor Hart voor Haarsteeg. Daarnaast wordt er gewerkt aan een website om alle inwoners van Haarsteeg een duidelijk overzicht te bieden aan de activiteiten van zowel de stichting als het verenigingsleven. Naast activiteiten zullen ook de contactgegevens van alle verenigingen verzameld worden. Periodiek wordt een huis-aan-huis krantje verspreid om de ontwikkelingen en wetenswaardigheden in het dorp toe te lichten. Hierbij wordt nauw samen gewerkt met buurthuis De Haarstek die dit voor de buurthuisfunctie op gelijke wijze heeft vormgegeven. Uiteraard zal na samengaan van de stichtingen ook integratie van communicatie (zowel boodschappen als kanalen) plaatsvinden.

Verder zijn er ideeën om nieuwe bewoners van Haarsteeg beter welkom te heten en meer te betrekken binnen Haarsteeg. Er wordt gewerkt aan een communicatie met de inwoners die zoveel mogelijk is toegespitst op de geëigende manier van desbetreffende doelgroep. Dit kan zijn een huis-aan-huisblad, social media of website.

Evenementen en Activiteiten

De werkgroep Evenementen en Activiteiten biedt ondersteuning aan bestaande activiteiten en ontwikkelt indien nodig nieuwe evenementen en activiteiten. Momenteel worden er al verschillende activiteiten binnen Haarsteeg gerealiseerd voor zowel jong als oud, echter ontbreekt de afstemming. De werkgroep kan hierbij ondersteuning bieden. Hiervoor zal een activiteitenkalender in het leven worden geroepen. Daarnaast richt de werkgroep zich op een dorpsbijeenkomst welke 2 maal in het jaar kan gaan plaats vinden voor alle inwoners uit Haarsteeg. Verder wil deze werkgroep de Kermis in Haarsteeg weer nieuw leven in blazen, hiervoor is een andere datum van de kermis gerealiseerd en is een kermis comité opgericht. Om alle bestaande activiteiten en nieuwe activiteiten te laten plaats vinden is het van belang één buurthuis/dorpscafé te creëren waarbinnen deze verschillende mogelijkheden passen.

4. Buurthuis De Haarstek

Wat willen we met de buurthuisfunctie

Belangrijk is dat alle doelgroepen in Haarsteeg een plekje hebben in het buurthuis en de door hen gewenste activiteiten kunnen uitoefenen. Daarnaast heeft elke doelgroep ook haar eigen wensen. Voor alle doelgroepen van de buurthuisfunctie moet het buurthuis toegerust worden; denk hierbij onder andere aan jongere jeugd onder de 12, oudere jeugd 12-18 jaar, alleenstaande jong volwassenen, jonge gezinnen en senioren (oververtegenwoordigd).

Het is belangrijk dat de scheidslijn tussen het commercieel en het ideëel deel gewaarborgd blijft (een aparte juridische entiteit voor het commercieel deel zal ook in de toekomst blijven bestaan). Het buurthuis voorziet in behoefte van de inwoners uit Haarsteeg. De dansschool is theoretisch commercieel, maar praktisch vergelijkbaar met een vereniging en zo klein dat het geen commerciële ruimte kan huren. Bovendien wordt een specifieke doelgroep bediend. Daarom moet het gevonden worden in de combinatie. Zo zijn er meer activiteiten die niet vanuit een theoretisch kader benaderd kunnen worden, maar wel een behoorlijk impact hebben op de Haarsteegse samenleving.

Hoe gaat het nu met het buurthuis

Het buurthuis De Haarstek is een centrale ontmoetingsplek voor jong en oud. Inwoners van Haarsteeg (en omstreken) kunnen hier terecht voor hun dagelijkse dosis ontspanning en gezelligheid. Onder het genot van een potje biljart of een drankje tijdens het kaarten is er altijd ruimte voor een praatje. En dat is wat wij willen behouden. Waar moeten deze mensen heen als het buurthuis niet meer gefinancierd kan worden? In een tijd waar al zo ernstig bezuinigd wordt op zorg en uitjes voor ouderen, is het nu meer dan ooit van zo'n groot belang om dit te behouden.

In de huidige situatie huurt De Haarstek het pand direct van de gemeente Heusden. De verenigingen betalen weer huur voor de ruimten die zij gebruiken van De Haarstek. Daarnaast hebben ze ook nog inkomsten uit subsidie vanuit de gemeente, door het organiseren van activiteiten en de verkoop van consumpties. Deze inkomsten hebben de verenigingen ook nodig om de huur te kunnen betalen. Het bestuur van De Haarstek, het beheer en de programmering wordt allemaal gedaan door vrijwilligers en leden van de verenigingen. Voorheen betaalde de gemeente iemand van Contourdetwern hiervoor voor 4 uur per week, echter is dit wegbezuinigd. De Haarstek draait nu volledig op vrijwilligers.

Continuïteit/vangnet voor de buurthuisfunctie

Mocht de commerciële functie geen bestaansrecht hebben, wil De Haarstek de garantie hebben dat de buurthuisfunctie (los van de locatie van de accommodatie) met al haar activiteiten voort kan blijven bestaan. De verenigingen mogen absoluut niet de dupe worden wanneer het commerciële gedeelte niet levensvatbaar blijkt. Nu heeft buurthuis De Haarstek vanwege de huur van een gemeentelijk pand wel een garantie door de gemeente, in de toekomst niet meer. Het zou dan juist een reden zijn om te blijven zitten op de huidige locatie door De Haarstek, tenzij dit risico op een andere manier ingeperkt wordt.

De commerciële exploitatie en de ideële exploitatie zullen volledig gescheiden blijven. Dit geldt ook als uitgangspunt in de toekomstige organisatie, wanneer beide stichtingen zullen samengaan.

Ook de buurthuisfunctie moet zelfstandig voldoende inkomsten hebben om hun huur te kunnen betalen. Dit genereren zij deels uit de verkoop van drank, de buurthuis bar. Daarnaast innen zij natuurlijk huur van de verenigingen. Wanneer dit verandert kan het buurthuis de huur aan Hart voor Haarsteeg niet meer betalen. En heeft ook Hart voor Haarsteeg een probleem. Wanneer zij deze huur namelijk niet meer krijgen ontstaat er een gat in de exploitatie.

Om dit te voorkomen zullen door de drie partijen "Hart voor Haarsteeg, gemeente en De Haarstek" (schriftelijke) afspraken worden gemaakt, hoe in dezen te handelen als één van de onderdelen niet levensvatbaar blijkt, waardoor de andere partij niet meer zelfstandig door kan gaan.

Voor De Haarstek geldt dat zij voor een ideële exploitatie in staat moet zijn om de continuïteit voor verhuur van ruimten aan de verenigingen en instellingen moet kunnen garanderen en voor Hart voor Haarsteeg geldt dat hierdoor een gegarandeerde bron van inkomsten is om te totale exploitatie van het pand rond te krijgen.

Als er met het voortbestaan van de commerciële functie (b.v. liquidatie) een probleem ontstaat voor de ideële functie zal de gemeente Heusden een sleutel positie hebben in verdere toekomstscenario's van

de ideële functie binnen dorpshuis De Steeg. Gemeente Heusden moet zich bereid verklaren deze rol op te pakken. Dit kan, afhankelijk van de situatie, een coördinerende/bemiddelende, een financierende en/of besluitvormende rol zijn. De gemeente zal dan in overleg treden met partijen met als doel om maximaal op te komen voor de belangen van de Haarsteegse gemeenschap om lokale faciliteiten zo goed mogelijk in stand te houden. Dit zal in een samenwerkingsovereenkomst tussen de drie partijen verder worden uitgewerkt, nadat de gemeenteraad het besluit heeft genomen om een financiële bijdrage te verstrekken aan de stichting Hart voor Haarsteeg.

Welke ontwikkelingen zien we voor de buurthuisfunctie

De Haarstek vindt het belangrijk dat er activiteiten in het sociale domein toegevoegd worden, bijvoorbeeld een talentfactory. Bij de talentfactory kunnen mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt werkervaring op doen in bijvoorbeeld het dorpscafé of als coördinator en begeleiding van verenigingen in het buurthuis. Daarnaast is het voor De Haarstek belangrijk om de gemeenschap leefbaar te houden door de voorzieningen te behouden in het buurthuis/Haarsteeg. Er zal meegegaan moeten worden met de tijd en met de behoefte van de Haarsteegse gemeenschap.

Ook het nieuwe pand De Steeg zal, mede als uitstraling naar de lokale gemeenschap, op termijn energieneutraal moeten worden gemaakt.

Net zoals tussen De Haarstek en gemeente over het huidige pand gesproken is, om op termijn zonnepanelen op het dak te plaatsen. Daartoe heeft een energiescan plaatsgevonden, via Energiek Heusden. Het huidige buurthuis heeft energielabel E. Dit pand zou meelopen in de doelstellingen van de gemeente Heusden om op termijn energieneutraal te worden, wat voor veel gebouwen met een publieke functie geldt of gaat gelden.

Deze reservering van zowel het geplande groot onderhoud als energiebesparende maatregelen voor De Haarstek zou de komende jaren ook toegewezen en aangewend kunnen worden om de Steeg energieneutraal te maken. Hiervoor is op termijn naar verwachting een bedrag van 180.703 euro nodig.

Buiten deze en de algemene doelen zijn er voor De Haarstek een aantal belangrijke beslismoment, waar het proces op stuk kan lopen.

- Alle gebruikers (muv SPH) gaan mee over naar De Steeg en kunnen beschikken over vergelijkbare of betere faciliteiten.
- Om mogelijke belangenverstrengeling te voorkomen en de onafhankelijke positie van stichting De Haarstek te waarborgen maakt zij geen gebruik van het aanbod van stichting Hart voor Haarsteeg om zitting te nemen in haar bestuur gedurende dit proces.
- Een goede balans tussen de commerciële en ideële exploitatie. Hier moeten duidelijke afspraken over gemaakt worden. Met name over de inkomsten, de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van beide partijen. Eerst geldt dit wanneer de fysieke verhuizing heeft plaatsgevonden, maar wanneer de organisatorische verhuizing (fusie) plaatsvindt moet hier opnieuw naar gekeken en verder ingeregeld worden. Echter, dit staat geadresseerd voor op de langere termijn.
- Doordat de buurthuisfunctie primair een verantwoordelijkheid is van De Haarstek (vrijwilligersorganisatie) en secundair van de gemeente Heusden, zullen zij in geval van nood alles in het werk stellen om de buurthuisfunctie te laten voortbestaan. Het verenigingsleven van de Haarsteegse gemeenschap moet kunnen rekenen op deze ondersteuning door de gemeente Heusden vanwege het maatschappelijk belang.

5. Dorpscafé De Steeg

Wat willen we met exploitatie van dorpscafé De Steeg?

De exploitatie van het commercieel deel bestaat uit de exploitatie van een dorpscafé die voorziet in een commerciële ontmoetingsfunctie voor alle inwoners (jong en oud) primair uit het dorp Haarsteeg en secundair voor de inwoners die binding hebben met de gemeente Heusden. Alle activiteiten zijn er op gericht om elkaar georganiseerd (evenementen, feesten & partijen, verenigingen) en ongeorganiseerd (bezoek aan café) te ontmoeten.

Deze activiteiten zullen o.a. bestaan uit:

- openstelling van het dorpscafé en/of het buurthuis voor ontmoeten in algemene zin.
- ruimte bieden t.b.v. van commerciële feesten, partijen en bijeenkomsten, etc. primair voor mensen en organisaties met een binding met het dorp en secundair met een binding met de gemeente Heusden.
- organiseren van activiteiten/evenementen passend binnen de jaarkalender van Haarsteeg (Carnaval, kermis, Koningsdag, etc.)
- Het geven van culturele voorstellingen, concerten, exposities m.b.t. kunst, muziek, dans, theater, etc.
- Overige activiteiten met een dorpskarakter.
- In het kader van onze afspraken met de gemeente binnen het sociaal domein en behoefte vanuit het dorp kunnen hier in de toekomst activiteiten aan worden toegevoegd.

Daarnaast is het dorpscafé een leerbedrijf voor studenten die zich willen bekwamen in de horeca. Het dorpscafé heeft een positieve exploitatie. De exploitatie zal worden verricht door een beheerder die op termijn, als de fusie van beide stichtingen heeft plaatsgevonden, niet enkel de verantwoordelijkheid heeft voor de commerciële exploitatie maar ook aanspreekpunt is voor alle vrijwilligers en gebruikers van het buurthuis.

De juridische basis van hetgeen wij als stichting Hart voor Haarsteeg commercieel mogen organiseren in De Steeg moet passen binnen de verleende horeca-vergunning.

De commerciële activiteiten die binnen (en om) De Steeg worden georganiseerd mogen niet conflicteren met de buurthuisfunctie.

Stichting Hart voor Haarsteeg en Stichting De Haarstek hebben uitgesproken dat een goede balans tussen commercieel en ideëel de basis vormt van de te organiseren activiteiten en evenementen. Dit houdt in dat maximalisering van de commerciële exploitatie niet tot deze doelstelling behoort.

Activiteiten en evenementen met grote bezoekersaantallen (meer dan 550) zullen daarom maar beperkt plaatsvinden. Binnen onze gemeente zijn voldoende andere horecagelegenheden die hierin kunnen voorzien. Daarnaast zullen er geen grote financiële risico's worden genomen.

In de cafetaria-functie is met de komst van Roy's diner voorzien en wij zien nu geen noodzaak om deze binnen De Steeg te gaan exploiteren. Wel is de ontwikkeling van een kleine kaart mogelijk en is de keuken ook geschikt om voor het buurthuis te worden ingezet (samen koken, samen eten). Wellicht kan dit ook nog voorzien in werk voor inwoners met afstand tot de arbeidsmarkt.

Er is/wordt een (jaar)agenda opgezet met alle activiteiten en evenementen.

De feitelijke openingstijden zijn nog niet vastgesteld maar zullen altijd binnen de vergunning vallen.

Alle huidige parkeerplaatsen blijven gehandhaafd en wanneer het pand is aangekocht zullen er achter het pand een aantal parkeerplaatsen bijkomen aangezien er een aantal opstallen zullen worden verwijderd en het pand in zijn huidige vorm niet zal worden uitgebreid.

De geluidsinstallatie kan qua geluidsproductie worden begrensd. Daarnaast is het pand reeds voorzien van een akoestische schil. We blijven hiermee binnen de geluidsnorm. Mocht hier enige twijfel over bestaan dan staat het vrij om dit middels een meting te toetsen. Daarnaast zijn de beheerders en vrijwilligers zich bewust van hun verantwoordelijk en spreken hierop bezoekers aan. Daarnaast zijn zij voor omwonenden aanspreekbaar bij mogelijke overlast.

Hoe gaat het nu met het dorpscafé?

Vanaf 1-1-2018 is het dorpscafé geopend en zijn er al vele activiteiten (waaronder carnaval en koningsdag) succesvol georganiseerd. In de eerste maanden van 2018 (tot en met september) zijn er twee beheerders actief geweest op interim basis. Vanaf oktober 2018 is een beheerder ook overdag beschikbaar. Een directie geeft leiding en een administratiekantoor verzorgt de financial control. Een nieuwe activiteit tijdens de kermis staat op het programma voor begin september.

De risico's voor de commerciële exploitatie liggen op de volgende gebieden:

- exploitatieresultaat
 - o In 2018 drukt de voltallige huursom op de commerciële exploitatie en had De Steeg de eerste maanden een beperkte vergunning. Hierdoor ontstaat over 2018 een negatief resultaat. Naar verwachting ongeveer 34.000 euro.
 - o Dorpscafé De Steeg en stichting De Haarstek moeten samen in staat zijn om de huur en vaste lasten te dragen.
- Bezwaar omwonenden
 - o Gezien het verleden (dancing de Hut) staan enkele omwonenden kritisch ten opzichte van de ontwikkelingen binnen De Steeg. Dit maakt het onverminderd noodzakelijk dat er zeer zorgvuldig met hen gecommuniceerd wordt.
- Bezwaar vanuit Horeca ondernemers
 - o Horeca ondernemers zien het initiatief (ons inziens ten onrechte) als oneerlijke concurrentie. Er is sprake van een volledig gescheiden exploitatie. Ondanks het feit dat dorpscafé De Steeg lid is geworden van Horeca Nederland en gesprekken met hen heeft gevoerd speelt dit nog.
- Samenwerking met ideële exploitatie op operationeel vlak.
 - o De mate van bereidheid bij vrijwilligers om de huidige werkwijze op elkaar af te stemmen binnen de mogelijkheden van De Steeg.

Ontwikkelingen dorpscafé De Steeg

We zitten momenteel in de opstartfase en leren met elk evenement. Alle tot nu toe georganiseerde evenementen zijn succesvol verlopen. Zowel financieel als met betrekking tot veiligheid en overlast. 2019 zal in het teken staan van een jaarplanning (evenementen) en het ervaren van het delen van het pand met stichting De Haarstek en alle gebruikers. 2020 zal in het teken staan van een optimalisatie en het inzetten van de beheerder(s) ook voor de buurthuisactiviteiten.

6. Aankoop en verbouwing

Aankoop en verbouwing

Nadat voldaan is aan alle criteria zal de stichting Hart voor Haarsteeg overgaan tot aankoop van het pand aan de Mr Prinsenstraat 36-38. De aankoopprijs bedraagt 536.000 euro per 31/12/2018. Huur van het pand loopt tot 31/12/2018 met een huurprijs van 3000 euro per maand.

We willen dat het gebouw geschikt gemaakt wordt zodat alle culturele- en sociale verenigingen in het gebouw gehuisvest kunnen zijn. Daarnaast moet het gebouw geschikt zijn om alle buurthuis en dorpscafé activiteiten te kunnen herbergen. Het gebouw zal tevens voldoende groot moeten zijn om extra gebruikers als gevolg van de groei van het dorp (plan Victoria 161 nieuw woningen) te kunnen huisvesten.

Op achterstallig onderhoud na is het pand geschikt voor het dorpscafé. Maar met name het huisvesten van buurthuis De Haarstek, het inwilligen van de eisen van haar gebruikers en het multifunctioneel maken vragen investeringen die niet door opbrengsten gedekt kunnen worden (denk aan danszaal en biljartclub). Uiteraard wordt zeer kritisch naar de eisen en wensen gekeken. Uitgangspunt is dat eisen en wensen vergelijkbaar zijn met wat nu aanwezig is binnen buurthuis De Haarstek.

Primaire doelen bij de verbouwing:

- Het pand weer heel en veilig maken i.v.m. achterstallig onderhoud.
- Het pand geschikt maken voor de buurthuisfunctie
- Het pand geschikt maken voor multifunctioneel gebruik.
- Het pand aantrekkelijk maken voor ontmoetingsfuncties

Secundaire doelen:

- Het pand energie zuiniger maken.
- Esthetische verbeteringen. bijv opknappen van de buitengevel

Tertiaire doel:

- Pand energie neutraal maken

De verwachte gebruiksduur is 20 jaar. Alle investeringen zijn hierop gebaseerd.

Hoe gaat het nu met gebouw/verbouwing

Het pand is vanaf 1-1-2018 gehuurd. Om het dorpscafé te kunnen exploiteren hebben er al diverse investeringen plaatsgevonden.

- Aanbrengen van een BMI (brandmeldinstallatie)
- Aanbrengen van geluidsinstallatie
- Vernieuwen keuken(inrichting)
- VO ontwerp gemaakt

Tevens zijn voor de verbouwing een 3-tal begrotingen gemaakt gebaseerd op een Plan van Eisen welke tot stand is gekomen in samenwerking met De Haarstek en de (potentiele) gebruikers.

- | | | |
|-----------------------------------|-----------|-------------|
| - Begroting basis | 4-07-2018 | € 225.000,- |
| - Begroting gewenst | 4-07-2018 | € 500.978,- |
| - Begroting duurzame aanpassingen | 4-07-2018 | € 180.703,- |

De *Begroting basis* is wat nu strikt noodzakelijk is om de primaire doelstelling te bereiken.

De *Begroting gewenst* is de begroting wanneer we ook esthetische verbeteringen willen aanbrengen

De begroting duurzame aanpassingen is een meerprijs wanneer we ook de energetische prestaties van het gebouw willen verbeteren en toekomstproof willen maken. (Nul op de meter en all electric)

Met betrekking tot de meerjarige exploitatiebegroting gaan we, gezien beschikbare middelen, nu uit van de Begroting basis. De beschikbare middelen zijn beperkt om aan alle wensen reeds nu te kunnen voldoen. Daarnaast hebben we te maken met sterk stijgende bouwkosten. Hierbij gaan we ook uit van een bepaalde mate van zelf werkzaamheid om de kosten te drukken. Deze bedragen dan 225.000 euro. (verbouwingskosten zie bijlage)

Mochten we (op termijn) aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente moeten voldoen dan zijn extra middelen noodzakelijk boven de bijdrage van 450.000 euro

Welke ontwikkelingen zien we voor de verbouwing

Wanneer de raad positief besluit en we voldoende middelen hebben om het pand aan te kopen zal de planning als volgt zijn.

- September 2018 ontwerp definitief
- Oktober 2018 aankoop pand
Formeel vindt koop plaats per 31-12-2018
- November 2018 start verbouwing
- Januari 2019 1^{ste} verenigingen huizen in
- Maart 2019 verbouwing gereed
- Mei 2019 alle verenigen zijn verhuist naar De Steeg

7. Financieel overzicht

Financieel willen we komen tot een kostendekkende exploitatie voor de stichting Hart voor Haarsteeg. Door een aantal activiteiten te combineren, het samengaan onder een dak van dorpscafé De Steeg en buurthuis De Haarstek, is een kostendekkende exploitatie mogelijk.

Totaal begroting Hart voor Haarsteeg

Totaal begroting stichting Hart voor Haarsteeg 2018 tm 2023						
20-7-2018						
Totaal overzicht opbrengsten	P 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023
Totaal huurinkomsten en gwl	€ 0	€ 51.500	€ 53.010	€ 54.557	€ 56.143	€ 57.769
Totaal Overige inkomsten	-€ 34.763	€ 11.250	€ 13.850	€ 14.040	€ 14.319	€ 21.461
Totaal opbrengsten	-€ 34.763	€ 62.750	€ 66.860	€ 68.597	€ 70.462	€ 79.230
Totaal kosten	P 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023
Totaal Personeel	€ 0	€ 12.000	€ 12.600	€ 13.230	€ 13.892	€ 14.586
Totaal Huisvesting	€ 0	€ 8.000	€ 9.900	€ 11.320	€ 12.261	€ 13.224
Totaal Algemene kosten	€ 1.620	€ 6.290	€ 6.215	€ 6.460	€ 6.727	€ 7.018
Totaal Advies Adm en Acc	€ 0	€ 3.500	€ 3.500	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Totaal rente en afschrijving	€ 0	€ 12.825	€ 18.455	€ 18.460	€ 18.259	€ 17.992
Totaal kosten	€ 1.620	€ 42.615	€ 50.670	€ 52.470	€ 54.139	€ 55.820
	P 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023
Totaal opbrengsten	-€ 34.763	€ 62.750	€ 66.860	€ 68.597	€ 70.462	€ 79.230
Totaal kosten	€ 1.620	€ 42.615	€ 50.670	€ 52.470	€ 54.139	€ 55.820
Resultaat	-€ 36.383	€ 20.135	€ 16.190	€ 16.127	€ 16.323	€ 23.409

Opbrengsten stichting Hart voor Haarsteeg

De opbrengsten van de stichting Hart voor Haarsteeg bestaan uit 2 componenten. De verhuur van de café faciliteiten aan de besloten vennootschap De Steeg en aan verhuur aan buurthuis De Haarstek. Daarnaast zijn de kosten voor gas, water en licht volledig door belast aan de twee huurders in een 50/50 verhouding. Er is een kleine post opgenomen voor verhuur als vergaderlocatie.

De overige inkomsten worden bepaald door de rendementen van het dorpscafé die volledig geconsolideerd zijn in deze begroting en door de subsidie die jaarlijks door de gemeente verstrekt wordt onder voorwaarden dat activiteiten voor en binnen het sociale domein voor de gemeenschap van Haarsteeg uitgevoerd zijn. De hier opgenomen subsidie is gelijk aan de hoogte van de aflossing voor het leningsbedrag 150.000 euro wat de gemeente heeft verstrekt.

Er is een klein bedrag aan donaties opgenomen omdat we verwachten de komende jaren ook donaties op te halen bij inwoners uit de gemeenschap.

Begroting opbrengsten stichting Hart voor Haarsteeg							
20-7-2018							
Huurinkomsten en gwl	P 2018	B 2019	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023
De Steeg	-	18.000	18.000	18.360	18.727	19.102	19.484
Haarstek	-	25.000	25.000	25.500	26.010	26.530	27.061
bijdrage gwl De Steeg	-	4.000	4.000	4.200	4.410	4.631	4.862
bijdrage gwl Haarstek	-	4.000	4.000	4.200	4.410	4.631	4.862
verhuur vergaderloc	-	500	500	750	1.000	1.250	1.500
Totaal huurinkomsten en gwl	-	51.500	51.500	53.010	54.557	56.143	57.769
Overige inkomsten	P 2018	B 2019	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023
consolidatie buurtcafe de Steeg	-34.763	5.250	5.250	7.850	8.040	8.319	15.461
subsidie gemeente	-	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
donaties	-	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Totaal Overige inkomsten	-34.763	11.250	11.250	13.850	14.040	14.319	21.461
Totaal overzicht opbrengsten	P 2018	B 2019	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023
Totaal huurinkomsten en gwl	-	51.500	51.500	53.010	54.557	56.143	57.769
Totaal Overige inkomsten	-34.763	11.250	11.250	13.850	14.040	14.319	21.461
Totaal opbrengsten	-34.763	62.750	62.750	66.860	68.597	70.462	79.230

Kosten stichting Hart voor Haarsteeg

Voor wat betreft de kosten gelden de volgende aannames

Personeel

Inzet 1000 euro per maand. 2019 voor begeleiden van bouw en vanaf 2020 ondersteuning/aanspreekpunt van buurthuisverenigingen. Geïndexeerd met 5%.

Huisvesting

Er is rekening gehouden met klein onderhoud wat toeneemt door de jaren heen.

Gas water licht is gebaseerd op de betaalde voorschotten in 2018 en geïndexeerd met 5%.

Algemene kosten

Verzekering betreft (ruime) inschatting voor opstal. Pand is getaxeerd op 536.000. Daadwerkelijke informatie volgt nog. OZB op basis van pandwaarde geschat.

begroting kosten stichting Hart voor Haarsteeg						
20-7-2018						
Personeel	P 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023
beheer HVH	-	12.000	12.600	13.230	13.892	14.586
Totaal Personeel	-	12.000	12.600	13.230	13.892	14.586
Huisvesting	P 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023
onderhoud	-	-	1.500	2.500	3.000	3.500
gas water licht		8.000	8.400	8.820	9.261	9.724
Totaal Huisvesting	-	8.000	9.900	11.320	12.261	13.224
Algemene kosten	P 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023
ict kosten		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
tel, kantoorartikelen ea	-	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Kosten KvK/Notaris ea	300	300	-	-	-	-
verzekering	700	2.000	2.200	2.420	2.662	2.928
OZB	-	550	575	600	625	650
kosten bank	120	240	240	240	240	240
onvoorzien	500	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Totaal Algemene kosten	1.620	6.290	6.215	6.460	6.727	7.018
Advies Adm en Acc	P 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023
accountant	-	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
administratie	-	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
advies	-	1.000	1.000	500	500	500
Totaal Advies Adm en Acc	-	3.500	3.500	3.000	3.000	3.000
Rente en afschrijving	P 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023
rente lening inwoners	-	5.400	5.465	5.530	5.389	5.182
rente gemeente Heusden	-	1.800	1.740	1.680	1.620	1.560
afschrijving verbouwing	-	5.625	11.250	11.250	11.250	11.250
Totaal rente en afschrijving	-	12.825	18.455	18.460	18.259	17.992
Totaal kosten	P 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023
Totaal Personeel	-	12.000	12.600	13.230	13.892	14.586
Totaal Huisvesting	-	8.000	9.900	11.320	12.261	13.224
Totaal Algemene kosten	1.620	6.290	6.215	6.460	6.727	7.018
Totaal Advies Adm en Acc	-	3.500	3.500	3.000	3.000	3.000
Totaal rente en afschrijving	-	12.825	18.455	18.460	18.259	17.992
Totaal kosten	1.620	42.615	50.670	52.470	54.139	55.820

Hoe vindt financiering plaats

In de begrotingen zoals gepresenteerd is uitgegaan van een bijdrage in de vorm van afgesloten leningen door de inwoners en ondernemers uit de gemeenschap Haarsteeg met de stichting Hart voor Haarsteeg. Er is uitgegaan van een totaal bijdrage van 450.000 euro. We verwachten overigens iets meer op te halen.

Voor de gemeente is ook uitgaan van een bijdrage van 450.000 euro. Dit bedrag is (in dit model) verdeeld in een subsidiebedrag groot 300.000 euro en een bedrag in de vorm van een lening groot 150.000 euro aan de stichting Hart voor Haarsteeg.

Op beide leningen wordt een terugbetaaltermijn gehanteerd van 30 jaar en zal er een rentevoet van 1,2% gehanteerd worden.

Voor de lening van de inwoners en ondernemers geldt dat er de eerste 3 jaar geen rente en aflossing wordt uitbetaald. Rente wordt toegevoegd bij het leningsbedrag. Na 3 jaar wordt overgegaan tot uitbetalen van rente en aflossing.

Leningsoverzicht van de inwoners

leningsoverzicht inwoners		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
lening per 1/1		450.000	455.400	460.865	466.395	449.121	431.847	414.573	397.300	380.026	362.752
rente = financiering	1,20%	5.400	5.465	5.530							
lening per 31/12		455.400	460.865	466.395	466.395	449.121	431.847	414.573	397.300	380.026	362.752
aflossen na 3 jaar		-	-	-	17.274	17.274	17.274	17.274	17.274	17.274	17.274
lening per 31/12		455.400	460.865	466.395	449.121	431.847	414.573	397.300	380.026	362.752	345.478
rente		5.400	5.465	5.530	5.389	5.182	4.975	4.768	4.560	4.353	4.146

De lening van de gemeente wordt in 30 jaar afgelost. Voor de lening is rentevergoeding voorgesteld van 1,2%. Aflossing wordt omgezet in een te verstrekken subsidie mits door de stichting Hart voor Haarsteeg aan (nader te bepalen) voorwaarden is voldaan. Deze voorwaarden zullen onder andere inhouden dat activiteiten voor het sociale domein zijn uitgevoerd.

Leningsoverzicht gemeente

leningsoverzicht gemeente		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
lening per 1/1		150.000	145.000	140.000	135.000	130.000	125.000	120.000	115.000	110.000	105.000
rente	1,20%	1.800	1.740	1.680	1.620	1.560	1.500	1.440	1.380	1.320	1.260
aflossing in 30 jaar		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
lening gemeente per 31/12		145.000	140.000	135.000	130.000	125.000	120.000	115.000	110.000	105.000	100.000
aflossing lening gemeente wordt omgezet in te verstrekken subsidie bij voldoen aan voorwaarden											
over rente nog afspraken maken											
Subsidie		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Totaal subsidie		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Overzicht van de kasstroom

De financiering wordt aangewend voor aankoop van het pand en investeringen in het gebouw.

Van de leningen verstrekt door ondernemers en inwoners wordt een deel groot 110.000 euro verstrekt als lening aan dorpscafé De Steeg bv. Door dorpscafé De Steeg bv zal met dit geld de noodzakelijke investeringen voor commerciële exploitatie gedaan worden.

Het grootste deel van de lening 340.000 euro zal gebruikt worden voor aankoop van het pand en basisverbouwing van De Steeg.

Het door te gemeente te verstrekken subsidiebedrag en leningsbedrag , tezamen 450.000 euro, zal aangewend worden door de Stichting Hart voor Haarsteeg om het pand in eigendom te krijgen en de basisverbouwing uit te voeren. De basisverbouwing is vooral bedoeld om de ruimten geschikt te maken om de verenigingen van het buurthuis onder te kunnen brengen.

Rekening houdend met een financiering van 900.000 euro, aankoop van het pand van 536.000 euro, een geprognosticeerd verlies in 2018 van 36.383 euro en een verbouwing van 225.000 euro hebben we een positieve kasstroom bij de stichting Hart voor Haarsteeg.

Overzicht KASstroom stichting Hart voor Haarsteeg							
20-7-2018							
Investeringen		bedrag	per jaar				
aankoop pand		536.000	-	geen afschrijving opgenomen			
verbouwingskosten basis		225.000	11.250	afschrijving in 20 jaar			
alternatieven							
verbouwingskosten wens		500.000	25.000	alleen met extra geld			
verbouwing duurzaam		180.000	-	alleen met subsidie			
Financiering							
lening inwoners en ondernemers		450.000					
lening gemeente		150.000					
subsidie gemeente		300.000					
Totaal financiering		900.000					
KASstromen		2018	2019	2020	2021	2022	2023
saldo kas 1/1		-	117.618	28.778	71.683	119.590	149.889
totaal lening en subsidie		900.000					
uitgaven koop pand		-536.000					
uitgaven verbouwing		-100.000	-125.000				
lening aan dorpscafé de steeg		-110.000					
resultaat 2018		-36.383	20.135	16.190	16.127	16.323	23.409
rente bijfschrijving niet uitkeren		-	5.400	5.465	5.530	-	-
aflossing aan inwoners		-	-	-	-	-17.274	-17.274
aflossing aan gemeente		-	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
afschrijving		-	5.625	11.250	11.250	11.250	11.250
aflossing door dorpscafé		-	10.000	15.000	20.000	25.000	10.000
saldo kas 31/12		117.618	28.778	71.683	119.590	149.889	172.274

8. Risico's en overeenkomsten

Beschrijving van risico's voor de participerende partijen

De risico inventarisatie is weergegeven per belanghebbende organisatie (stichting De Haarstek, stichting Hart voor Haarsteeg, dorpscafé De Steeg en gemeente Heusden).

Het is belangrijk dat deze risico's allemaal besproken worden en geadresseerd worden in een of meerdere nog te sluiten overeenkomsten.

Risico's vanuit perspectief Stichting De Haarstek

- Alle gebruikers (m.u.v. SPH) en vrijwilligers mee over gaan naar De Steeg;
- Strikte scheiding tussen ideële en commerciële exploitatie;
- De huur (rechten en plichten) en (ideële) exploitatie in De Steeg vergelijkbaar wordt aan de situatie die thans in De Haarstek geldt;
- De mate van autonomie van St. De Haarstek in De Steeg vergelijkbaar is aan de autonomie die zij thans heeft in locatie De Haarstek (programmering ruimten, prijssetting huur en consumpties);
- De Haarstek de buurthuisfunctie kan blijven uitoefenen los van de uitkomst van de commerciële exploitatie van De Steeg;
- De werkwijze met gebruikers binnen locatie De Steeg op gelijksoortige manier kan plaatsvinden als nu binnen locatie De Haarstek;
- Voldoende vrijwilligers (incl. kennis) beschikbaar zijn en blijven voor taken buurthuisfunctie;
- Balans in samenwerking tussen vrijwilligers en professioneel beheer.

Risico's vanuit perspectief stichting Hart voor Haarsteeg

- Komt er voldoende geld binnen conform eerdere toezegging inwoners en ondernemingen;
- Komen er voldoende financiële middelen van gemeente beschikbaar en tegen welke condities;
- Zijn de verbouwingskosten (begroting) te dekken met toegezegde gelden;
- Wat zijn toekomstige mogelijkheden t.a.v. nog later te financieren projecten voor locatie De Steeg, i.v.m. niet toereikend budget eerste fase;
- Toereikende (ideële en commerciële) exploitatie om kosten, professioneel beheer en aflossing lening en rente te dekken;
- Voldoende vrijwilligers voor uitvoering van andere ideële activiteiten binnen Hart voor Haarsteeg;
- Balans in samenwerking tussen vrijwilligers en professioneel beheer.

Risico's vanuit perspectief dorpscafé De Steeg

- Duidelijke scheiding verantwoordelijkheden/bevoegdheden in uitvoering: ruimten, tijden, inkoop, tarieven (wanneer is iets commercieel en wanneer ideël);
- Continu professioneel beheer in dorpscafé en evenementen, met eigen directie vanuit Hart voor Haarsteeg;
- Samenwerking ideël/vrijwilligersbeheer en commercieel/professioneel beheer.

Risico's vanuit perspectief samenwerkende partijen

- *Continuïteit*
Hoe houden we onze vrijwilligers actief en betrokken. Zowel externe als interne communicatie spelen hierin een belangrijke rol. Externe publicaties als kroon op het werk en interne communicatie waardoor de stichting levendig blijft. Ook een jaarlijkse vrijwilligersactiviteit kan het animo verhogen
- *Versnippering*
Verschillende initiatieven met overlappende doelstellingen, die langs elkaar heen werken.
- *Wat is succes*
Op welke wijze gaan we afspraken met de gemeente op het gebied van sociaal domein inrichten? Het kan belangrijk zijn om landelijk vernieuwend te zijn en om de ideeën gezamenlijk vorm te geven en uit te voeren. Ook zullen wij onze ogen open moeten houden voor andere ontwikkelingen, in andere gemeenten, waar wij ook baad bij kunnen hebben.

Overeenkomsten

Het is belangrijk dat deze risico's allemaal geadresseerd worden en indien nodig in een overeenkomst geregeld worden.

De volgende overeenkomsten zijn in ieder geval nodig:

- (financiering en/of subsidie) overeenkomst tussen de gemeente en Hart voor Haarsteeg
- (huur)overeenkomst tussen Hart voor Haarsteeg en de Haarstek
- (huur)overeenkomst tussen Hart voor Haarsteeg en buurtcafé de Steeg
- (samenwerkings)overeenkomst tussen de Haarstek en de Steeg

Financieringsovereenkomst

Belangrijk in financieringsovereenkomst is dat subsidie (en eventueel leningen) bedragen vastgelegd worden. Dat bekend is onder welke voorwaarden subsidie wordt verstrekt. En dat de verplichting is opgenomen voor Hart voor Haarsteeg om ruimte te verhuren aan de buurthuisfunctie. Ruimte die ter beschikking is voor buurthuis kan secundair ook verhuurt/gebruikt worden voor de commerciële exploitatie.

Subsidieovereenkomst

Hierin wordt de subsidie geregeld voor de buurthuisfunctie, deze moet de Haarstek namelijk blijven ontvangen anders kunnen zij de huur aan Hart voor Haarsteeg ook niet betalen. Eventueel is of ontstaat er ook een (nieuwe) subsidieregeling voor Hart voor Haarsteeg inzake buurt bestuurt of burgerparticipatie. Of een nieuwe gesubsidieerde partij als de twee stichtingen één worden.

Huurovereenkomsten

In de huurovereenkomsten tussen de pandeigenaar Hart voor Haarsteeg en de huurders de Haarstek en de Steeg moet opgenomen worden dat er te allen tijde verhuurd dient te worden aan de buurthuisfunctie. Hierin kan ook aandacht worden besteedt aan de procedure om tot eventuele beheerderwisseling van de Steeg of de Haarstek te komen, als gevolg van het niet langer in stand kunnen houden van de commerciële respectievelijk buurthuisfunctie.

Samenwerkingsovereenkomst

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de Haarstek en de Steeg dient afgesproken te worden wie waar verantwoordelijk voor is en wat onder het professionele beheer en het vrijwilligers beheer valt. Hierover moeten duidelijke afspraken gemaakt worden ten behoeve van de balans tussen betaald en onbetaald werk.

De overeenkomsten tussen stichting Hart voor Haarsteeg en buurthuis De Haarstek zijn al onderwerp van gesprek en worden al nader uitgewerkt.

We willen ook zo spoedig mogelijk komen tot een intentieverklaring tussen Hart voor Haarsteeg en buurthuis De Haarstek. Hierin zal vermeldt worden de uitgangspunten in mate van autonomie, garantie buurthuisfunctie, de beoogde samenvoeging van beide stichtingen en hoe de scheiding tussen ideëel en commercieel zal worden ingestoken.

9. Planning

- | | |
|--|------------|
| 1. Oprichting St. Hart voor Haarsteeg | juli 2018 |
| 2. Leenovereenkomsten (inwoners en ondernemers: €450.000,-) | sept 2018 |
| 3. Goedkeuring raadsvoorstel (voteren €450.000,- incl. voorwaarden/zekerheden) | sept 2018 |
| 4. Aankoop Pand | 31/12/2018 |
| 5. Verbouwing De Steeg | nov 2018 |
| 6. Verhuizing De Haarstek naar dorpshuis De Steeg | mei 2019 |
| 7. Gescheiden exploitatie De Steeg en De Haarstek | 2019 |
| 8. Samenwerkingstraject Hart voor Haarsteeg – De Haarstek in De Steeg | 2020 |
| 9. Fusie stichting Hart voor Haarsteeg en De Haarstek naar 1 stichting | 2020 |