

Dorpshuis Herpt 2.0



Opsteller: Stichting Dorpshuis Herpt
Datum: 22 januari 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Project	4
3. Organisatie	5
4. Sociaal Domein	6
5. Financieel	8
6. Risico's en planning	9
Bijlage	10

1. Inleiding

Stichting Dorpshuis Herpt (SDH) is gevestigd in de voormalige pastorie aan de Torenstraat 4B naast de Sint Catharinakerk te Herpt. De stichting heeft als doel het woon-, leef-, en werkklimaat van Herpt te verbeteren en daardoor vergrijzing tegen te gaan, waarbij het Dorpshuis als centraal ontmoetingspunt fungeert. De stichting organiseert activiteiten voor jongeren en is daarnaast op zoek naar versterkende functies voor de gemeenschap van Herpt. De voormalige pastorie biedt echter onvoldoende mogelijkheden om de huidige en toekomstige activiteiten van de stichting te kunnen blijven uitvoeren. Om deze reden is de stichting op zoek gegaan naar een nieuwe geschikte locatie, welke is gevonden in de naastgelegen Sint Catharinakerk.

De leegstaande Sint Catharinakerk biedt kansen om een nieuw Dorpshuis te vestigen. Enerzijds vormt de kerk vanuit ruimtelijk oogpunt een goede vestigingsplaats voor het dorps huis en tevens een ruimte om nieuwe activiteiten te ontplooien in het centrum van Herpt. Anderzijds biedt het dorps huis een nieuwe toekomstbestendige invulling van de kerk waarmee de kerk als cultuurhistorisch waardevol vastgoed behouden kan blijven. Om de verplaatsing te realiseren heeft Stichting Dorpshuis Herpt een plan opgesteld, waarbij de kerk behouden blijft en tegelijkertijd een positieve impuls wordt gegeven aan het omliggende terrein en de leefbaarheid in Herpt: de stichting noemt het project 'Dorpshuis 2.0'. In voorliggend document wordt het planvoornemen toegelicht, waarbij onder andere nader wordt ingegaan op de plannen, organisatie, financiën, risico's en planning.

Stand van zaken

In 2018-2019 heeft de gemeenteraad van Heusden een subsidie vanuit het sociaal domein van €250.000,- toegekend aan Stichting Dorpshuis Herpt. Vervolgens is getracht in overeenstemming te komen met de parochie Wonderbare Moeder - eigenaar van de St. Catharinakerk – over de aankoop van de kerk door de stichting. Deze besprekingen bleken een stuk lastiger dan vooraf gedacht. Zowel het parochiebestuur, Stichting Dorpshuis Herpt en het bisdom hebben lange tijd nodig gehad om een duidelijk beeld te vormen van de plannen en toekomstig gebruik en financiën met elkaar in lijn te brengen. In 2019 is er zelfs gezamenlijk voor gekozen de exclusiviteit van de verkoop op te heffen omdat op dat moment de verschillen tussen de partijen te groot waren en er geen perspectief tot een oplossing was. Partijen zijn daarop dan ook uit elkaar gegaan maar blijven elkaar wel op de hoogte houden van ontwikkelingen. In 2020 hebben zijn de besprekingen tussen het parochiebestuur en Stichting Dorpshuis Herpt hervat wat recent heeft geleid tot een voorlopig koopcontract waarin beide partijen zich kunnen vinden.

2. Project

Het project waar Stichting Dorpshuis Heusden voor staat is tweeledig. Ten eerste wordt de kerk getransformeerd naar een dorps huis met een commerciële ruimte en is het noodzakelijk achterstallig onderhoud te verrichten. Daarnaast is de stichting voornemens het bestaande dorps huis (de voormalige pastorie) om te vormen tot 4 á 5 reguliere woningen (appartementen).

De kerk

Aan de kerk dient allereerst veel achterstallig onderhoud te gebeuren. Het dak dient volledig te worden gerenoveerd en de toren dient aan de binnenzijde te worden behandeld tegen vorstschade. Daarbij worden ook de asbesthoudende platen tegen het dak verwijderd. Wanneer het onderhoud is afgerond wordt de kerk opnieuw worden ingedeeld en worden de benodigde voorzieningen aangebracht. Het ontwerp en de specifieke werkzaamheden dienen nog te worden uitgewerkt in de daarvoor verantwoordelijke werkgroep (zie hoofdstuk Organisatie). De basis is dat de kerk geschikt wordt gemaakt voor alle activiteiten die het Dorpshuis organiseert en tevens ruimte(s) worden ingericht die geschikt zijn voor 250m² commerciële verhuur.

De pastorie

Naast het dorps huis zijn er in de voormalige pastorie twee wooneenheden (appartementen) aanwezig. Evenals de kerk is ook dit gebouw aan renovatie toe. Dit biedt direct de kans om het gebouw te renoveren en 2 of 3 extra appartementen in het gebouw te realiseren. De woningen vormen een belangrijk aspect in de financiële haalbaarheid van het gehele plan. De renovatie en de bouw van de appartementen dient te worden afgestemd op het gebruik en inrichting van het nieuwe dorps huis. De werkgroep zal hiervoor het programma bepalen en het ontwerp begeleiden.

Wanneer de werkzaamheden aan de kerk en pastorie zijn afgerond wordt het omliggende terrein opnieuw ingericht. De stichting denkt hierbij aan het plaatsen van speeltoestellen en het optimaliseren van de bestaande inpassing en voorzieningen zoals verlichting, ontsluiting e.d.

Met dit planvoornemen wordt leegstaand en verouderd vastgoed met een grote maatschappelijke betekenis in de kern Herpt nieuw leven in geblazen. Zowel ruimtelijk als sociaal-maatschappelijk draagt dit plan in positieve zin bij aan de dorpsontwikkeling van Herpt.



3. Organisatie

Stichting dorpshuis Herpt is opgericht in 1968 door pastoor de Groot en de dorpsbewoners. In de eerste jaren waren het vooral activiteiten tezamen met, en rondom de parochie. Daarbij altijd de jongeren in het middelpunt. Na het overlijden van de pastoor is ook de pastorale woning onder de stichting komen vallen. De stichting heeft daarna zijn huidige statutaire vorm gekregen.

Missie

Stichting Dorpshuis Herpt heeft als doel het beheren en exploiteren van het gebouw en de daarin aanwezige ruimten, voor activiteiten op sociaal, cultureel en recreatief gebied.

De stichting bestaat uit een bestuur en verschillende werkgroepen die zijn opgericht naar aard van de activiteiten en projecten. De werkgroepen variëren van samenstelling. In totaal zijn er tussen de 40 en 50 actieve vrijwilligers betrokken bij de stichting. De stichting heeft ruime ervaring in de exploitatie van gebouwen en begeleiden van vrijwilligers. Vanwege deze ervaring is de Dorpsraad van Herpt ook aangesloten op de financiële infrastructuur en faciliteiten van de stichting.

Voor dit project 'Dorpshuis 2.0' heeft het stichtingsbestuur een nieuwe werkgroep van vrijwilligers samengesteld die het project begeleidt. Deze werkgroep bestaat uit tien vrijwilligers met relevante ervaring voor dit type ontwikkelingen. Onder de vrijwilligers zijn onder andere een aannemer, architect, ondernemer en directeur. Deze werkgroep heeft de volgende taken:

- Het maken van een PvE;
- Het maken van een ontwerp voor de beide panden;
- Het informeren en betrekken van de inwoners bij deze werkzaamheden.

De werkgroep neemt een jaar de tijd om een ontwerp met een begroting aan het bestuur voor te bereiden en aan het stichtingsbestuur voor te leggen. Het bestuur neemt op basis van deze uitwerking een besluit over de verdere voortgang.

4. Sociaal domein

In dit hoofdstuk worden de activiteiten, het maatschappelijk belang en de bijdrage van de stichting op het sociaal domein van de kern Herpt uiteengezet.

Ontmoeting

Bij de commerciële en niet commerciële activiteiten die het dorpshuis initieert staat ontmoeting centraal. Het algehele doel voor Dorpshuis 2.0 is dan ook het realiseren van een toekomstbestendige ontmoetingsvoorziening voor de kern van Herpt. Hierbij valt te denken aan de nieuwjaarsbijeenkomst, speelweek, halloweenfeest, dorpsquiz, filmavonden, discoavonden, zeskamp, koffiemiddagen voor ouderen, informatieavonden, de viering van carnaval, etc. Daarnaast worden er bijeenkomsten georganiseerd die onder meer in het teken staan van het informeren van inwoners over Dorpsraad Herpt en worden de ruimtes gebuikt door diverse verenigingen en particulieren en voor het werven van vrijwilligers en donateurs.

Samenwerking

De samenwerking met verschillende verenigingen en gebruikers (zoals zangvereniging, harmonie, jeu de boule, vogelvereniging en dorpsraad) is van essentieel belang voor de leefbaarheid van Herpt en de toekomstbestendigheid van het Dorpshuis. We proberen dit te combineren met commercieel gebruik in de vorm van de verhuur van ruimtes voor bijvoorbeeld cursussen en lezingen. We zijn tevens in overleg met de kinderopvang in Heusden, zij heeft reeds interesse getoond in de accommodatie. De combinatie van de niet-commerciële en commerciële samenwerkingen maakt het Dorpshuis een sterke levendige functie in de kern.

Saamhorigheid

Gedurende het jaar organiseren we koffiemiddagen met ouderen en/of alleenstaanden waarbij we proberen interessante thema's aan te koppelen (fotoreeks, kaartspelletjes, verhalen over vroeger). In coronatijd zijn dankzij de sponsoring van de lokale middenstand aan een vijftigtal ouderen, eenzamen en zieken voedselpakketten en leuke presentjes uitgedeeld. Dit is opgestart in de coronaperiode en loopt nog steeds door. In de maand december/januari zijn tevens mooie sinterklaas en kerstattenties en een nieuwjaarsgroet uitgedeeld.

Betrokkenheid

In onze toekomstvisie voor Dorpshuis 2.0 willen we meer activiteiten organiseren waarbij de jeugd en de ouderen samenkomen. Een huidig voorbeeld hiervan is de dorpsquiz en het running diner. Indien er ondersteuning nodig is in het dorpshuis, zijn wij voornemens om mensen te vragen met een grotere afstand tot de arbeidsmarkt of vluchtelingen. Wij denken bijvoorbeeld aan een klusjesman of schoonmaakster.

Informatieverstrekking

Het dorpshuis is voor de inwoners van Herpt al jaren het centrale punt waar men elkaar ontmoet en informatie over verschillende onderwerpen wordt uitgewisseld aan en door belangstellende inwoners. Voorbeelden op dit gebied zijn:

- een cursus reanimatie en gebruik van een AED;
- bijeenkomsten dorpsraad;
- bijeenkomsten voor collectieve initiatieven, zoals glasvezel en duurzaamheid;
- eventueel introductie en kennismaking met de wijkagent.

Wonen en zorg

De inwoners van Herpt zijn betrokken bij en verknocht aan het wonen in de kern Herpt. Naarmate men ouder wordt, stijgt de behoefte aan zorg en ondersteuning. Zoals overal in de gemeente gebeurt dit zo lang mogelijk en zo zelfstandig mogelijk in de thuissituatie. Bij de omvorming van het dorpshuis wordt gekeken naar de mogelijkheden om ook woonvormen voor ouderen te realiseren. Eventueel met extra zorg.

Onderzoek

Het dorpshuis Herpt wil blijven vernieuwen en heeft jaarlijks een jaarvergadering waar nieuwe ideeën en initiatieven met elkaar gedeeld kunnen worden. Hierdoor blijven we op de hoogte van wat er allemaal speelt in het dorp.

Organisatiestructuur

Stichting Dorpshuis Herpt is een parapluorganisatie voor:

- Stuurgroep Herpt
- Dorpsraad Herpt
- Werkgroep Carnaval
- Gelegenheidswerkgroepen voor dorpsactiviteiten

Het bestuur van Stichting Dorpshuis Herpt heeft de eindverantwoordelijkheid over de Stichting en de verhuur van de zalen alsmede de twee appartementen aan dorpsgenoten. Enkele voorbeelden met betrekking tot de zaalverhuur zijn Harmonie de Eendracht, Jeu des boules-vereniging, Zangkoor Levenslust, Werkgroep Carnaval en tevens zumbalessen en vele feesten en partijen door particulieren en bedrijven.

Twee belangrijke onderdelen van de stichting zijn Dorpsraad Herpt en Stuurgroep Herpt. Navolgend wordt kort toegelicht wat deze organisaties doen.

Dorpsraad Herpt

Dorpsraad Herpt behartigt de belangen van de Herptse gemeenschap. Via de diverse commissies en de diverse stichtingen en belangenorganisaties binnen de Herptse gemeenschap helpt de Dorpsraad Herpt om ideeën en initiatieven uit te werken. De Dorpsraad bestaat uit de volgende commissies: Zorg, Wonen, Verkeer en Duurzaamheid.

Stuurgroep Herpt

De Stuurgroep Herpt organiseert voor de jeugd van 0 tot 12 jaar en voor ouderen uit de kern verschillende activiteiten. Voor de jeugd worden de volgende activiteiten georganiseerd, zoals speelweek, zomerkamp, sinterklaasfeest, nieuwjaarsviering(duik), halloweenfeest, filmavonden en discoavonden.

Uitdagingen en kansen in het sociaal domein

Uitdagingen

Er spelen maatschappelijke trends als vergrijzing. Hierdoor loopt bijvoorbeeld het aantal verenigingen en de omvang ervan terug. Daarnaast wordt de doelgroep jongeren van 12-17 jaar niet bereikt. De Stichting Dorpshuis Herpt en de organisaties die daaronder vallen moeten constant blijven zoeken naar nieuwe versterkende functies.

Kansen

Herpt kent momenteel een aanwas van veel nieuwe enthousiaste bewoners die een bijdrage willen leveren aan de maatschappelijke activiteiten en functies. De nieuwe accommodatie van het dorpshuis biedt veel kansen voor nieuwe activiteiten en functies.

5. Financieel

De plannen voor het Dorpshuis 2.0 zijn vormgegeven. Echter is het van belang dat de plannen financieel haalbaar zijn en er op lange termijn een financieel gezonde organisatie bestaat. Het financiële aspect moet kloppend zijn. De plannen zijn daarom uitgewerkt in een businessplan (opstalexploitatie). In bijlage 1 van dit rapport is de opstalexploitatie voor Dorpshuis 2.0 opgenomen. In de opstalexploitatie staan de projectgegevens en parameters benoemd. Dit zijn realistische inschattingen en termijnen. Deze berekening gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- De aankoop van de kerk is opgenomen voor €190.000,- k.k. (1.812 m²);
- In de berekening is een totale verbouwing van de kerk naar een nieuw dorps huis (+/- 250m²) en te verhuren bedrijf/verengingsruimtes (+/- 250m²) opgenomen voor €500.000,-;
- De kosten à €300.000,- voor de omvorming van het dorps huis naar 4 appartementen (waarvan 2 reeds aanwezig) zijn opgenomen;
- Het totale bedrag wordt gefinancierd over 30 jaar waarbij rente en aflossing worden betaald uit de opbrengst van verhuur woningen (per woning €775,- p.m.) en bedrijf/verengingsruimtes (+/- 250m² à €90,- p/m²);
- Overige kosten voor beheer en onderhoud zijn verder uitgesplitst en opgenomen;
- Er is geen rekening gehouden met restwaarde.

Resultaat

De opstalexploitatie heeft een nominaal positief resultaat van €75.000,- na een looptijd 30 jaar. Dit betreft een robuust resultaat waardoor het risico voor de stichting beperkt blijft. De totale plannen, binnen de beschreven uitgangspunten, zijn duidelijk haalbaar.

6. Risico's en planning

Risico's

Commerciële functies

Onderdeel van de financiële haalbaarheid is de verhuur van commerciële ruimtes. Een risico is dat er geen geschikte commerciële functie wordt gevonden, dat gezegd hebbende zijn er afgelopen jaar nog gesprekken gevoerd met verschillende partijen waaronder kinderopvang, kunstclub en een MKB bedrijf. Mocht dit toch lastiger blijken zullen wij tijdig het besluit moeten nemen om de investering te temperen.

Verdienmodel woningen

Omtrent de huurwoningen denken wij dat de vraag in Herpt voldoende is gezien de inschrijvingen bij de huidige woningen. Wanneer het verdienmodel van de woningen niet rond komt is het project niet meer uitvoerbaar. Een vroegtijdige inventarisatie van 2 extra huurders is daarbij nodig.

Maatschappelijke ontwikkelingen

Er spelen verschillende maatschappelijke trends zoals vergrijzing, bevolkingsafname en individualisering. Hierdoor loopt bijvoorbeeld het aantal verenigingen en de omvang ervan terug. Dit vraagt constante bijsturing op de activiteiten van het Dorpshuis.

Planning

- 1 februari 2021: voor 1 februari 2021 dient de uitkering van subsidiebedrag van €250.000,- aan Stichting Dorpshuis Herpt door de gemeenteraad te zijn goedgekeurd;
- December 2021: planvorming over restauratie en verbouwing van de kerk en pastorie voor de boogde functies. De definitieve plannen worden aan het stichtingsbestuur gepresenteerd;
- December 2022: afronden realisatiewerkzaamheden en in gebruik name van het niet Dorpshuis en woningen in de pastorie.

Bijlage 1 Opstalexploitatie