Notitie Ons Huis

Inleiding

Sinds 2016 valt het beheer van Ons Huis direct onder Doarpsnut. In eerste instantie om het Syrische gezin Al Zaïdan te huisvesten en vanaf 2019 wordt het pand verhuurd als tijdelijk woonruimte voor diverse Jorwerters. Het beheer van Ons Huis levert het bestuur van Doarpsnut nogal wat hoofdbrekens op en daarom heeft het bestuur al geruime tijd geleden aangegeven dit pand te willen afstoten. Omdat dit een besluit is dat goedkeuring behoeft van de algemene ledenvergadering, is dit document bedoeld om hiervoor de benodigde informatie te verstrekken, zodat een afgewogen besluit kan worden genomen.

Staat van het pand

Het pand bevindt zich in een redelijke staat, maar is eigenlijk toe aan een grondige renovatie om het blijvend geschikt te maken voor bewoning. Er zijn de afgelopen jaren diverse reparaties uitgevoerd om vochtproblemen te bestrijden en het houtwerk is afgelopen zomer opnieuw in de verf gezet en de kozijnen zijn waar nodig gerepareerd. Voor de lange termijn is het echter noodzakelijk dat er wordt geïnvesteerd in energiebesparende voorzieningen als dubbel glas en gevel- en vloerisolatie. Daarnaast is de keuken toe aan vervanging.

Financiën

In de afgelopen jaren is de huuropbrengst ongeveer gelijk geweest aan de onderhoudskosten. Er is dus geen reserve gekweekt om de benodigde renovatie te financieren. Daarnaast is er bij de verbouwing een lening van € 20.000 afgesloten bij de Protestante gemeente Westerwert, die nog niet is afgelost. Als de lening zou worden afbetaald uit de beschikbare liquide middelen rest nog een bedrag van 16.550 euro. Dit is bij lange na niet genoeg om de benodigde investeringen te doen.

De actuele WOZ-waarde van het pand bedraagt € 303.000 (peildatum 1-1-2023).

Financiële ontwikkeling Ons Huis

	2019	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*
Inkomsten	€ 6.065	€ 5.527	€ 6.225	€ 7.744	€ 7.807
Uitgaven	€ 2.886	€ 2.478	€ 8.813	€ 3.104	€ 7.818
Saldo	€ 3.179	€ 3.049	-€ 2.588	€ 4.640	-€ 11
Liquide middelen	€ 31.452	€ 34.501	€ 31.921	€ 36.561	€ 36.550
Schulden	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Netto bezittingen					€ 16.550

Samenvattend kun je concluderen dat de huuropbrengsten voldoende zijn om het klein onderhoud te dekken, maar te weinig om lange termijn-investeringen te kunnen financieren.

Organisatorische aspecten

De vereniging Doarpsnut is eigenaar van het pand en daarom als verhuurder ook verantwoordelijk voor de instandhouding van het pand voor de huurder. De wijzigingen in de huurwetgeving dwingen ons om tijdig investeringen in het pand te doen, ten einde het woongenot te kunnen garanderen. Ook de energie-transitie zal leiden tot verplichtingen die we niet kunnen waarmaken.

Toen Ons Huis nog in gebruik was als peuterspeelzaal/BSO bestond er een beheercommissie die bestond uit een flink aantal vrijwilligers, met voldoende vaardigheden om zelf het onderhoud van het pand te kunnen uitvoeren. Helaas bestaat de beheercommissie niet meer en zijn de taken overgedragen aan het bestuur van Doarpsnut. Het bestuur van Doarpsnut heeft echter onvoldoende kennis, kunde en capaciteit om haar taken als verhuurder en beheerder van Ons Huis naar behoren te kunnen vervullen. Dit alles dwingt ons om maatregelen te nemen.

Toekomst Ons Huis

In het kader van het woningbouwplan voor De Krunen en het Plan Ewerwert 2 is een enquête verspreid om de mening over de plannen en de behoefte aan woningen onder de inwoners van Jorwert te peilen. Op verzoek van Doarpsnut zijn er ook vragen gesteld over Ons Huis. In een open vraag kon men suggesties doen voor de toekomstige bestemming voor Ons Huis. Samenvattend werden de volgende suggesties gedaan:

<u>Woonbestemming</u>

- Meenemen in het plan voor de Krunen
- Tijdelijke woonruimte voor Jorwerters
- Woonbestemming voor Jongeren
- Splitsen in 2 wooneenheden
- Gezamenlijk wonen voor jong- en oud
- Slopen en bouwen van tiny houses met voedselbos

<u>Bedrijfsbestemming</u>

- Buurtwinkel met streekproducten
- Kantoorpand voor niet-commerciële organisatie
- Verhuur voor het geven van trainingen
- Werkplekken voor ZZP'-ers

<u>Overige bestemmingen</u>

- Ontmoetingsplaats voor jeugd en andere bewoners om samen dingen te doen
- Onderkomen voor de jeugdclub
- Publieke functie voor sport, cursussen, flexwerkplekken
- Parkeerplek voor bewoners van de Krunen
- Weer gebruiken als peuterspeelzaal, voor bijeenkomsten en andere maatschappelijke doeleinden

Er is een grote meerderheid voor een woonbestemming van het gebouw, al of niet in eigendom van het dorp.

Eigendom behouden of verkopen

Hoewel het niet expliciet werd gevraagd in de enquête kan uit de antwoorden op de open vraag wel worden opgemaakt hoe er wordt gedacht over de eventuele verkoop van Ons Huis of het in eigen beheer exploiteren van het gebouw. Voor de 73 keer dat de open vraag in de enquête is ingevuld ligt de verhouding als volgt:

Eigendom

Verkopen	*Behouden*	*Neutraal*
52	17	4

De argumentatie voor het behoud van het gebouw wordt veelal niet gegeven. Een enkeling noemt een mogelijke achtervang voor als het café onverhoopt verdwijnt en er is iemand bang dat er ruzie komt over de opbrengst van de verkoop.

Voor- en nadelen eigendom/verkoop

<u>Eigendom</u>

Voordelen:

- Het dorp kan blijven bepalen welke bestemming het gebouw krijgt
- Het dorp bepaalt of er iets aan het uiterlijk van het gebouw wijzigt
- Er blijft een mogelijkheid om het gebouw te gebruiken als dorpshuis, mocht het café ooit sluiten

Nadelen:

- Doarpsnut blijft verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw
- Er is een investering nodig om het pand op de lange termijn nuttig te kunnen blijven gebruiken
- Een andere bestemming dan permanente verhuur voor wonen of werken is financieel niet haalbaar

<u>Verkoop</u>

Voordelen:

- Doarpsnut is niet langer verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw
- De opbrengst van verkoop kan in een fonds worden gestort en komt ten goede aan het dorp. Met zo'n fonds kunnen veel voorzieningen en initiatieven worden gefinancierd.
- Door het mee te nemen met het project de Krunen, kan een integrale aanpak worden gekozen voor een optimaal resultaat.

Nadelen:

- Na de verkoop is er geen zeggenschap meer over de bestemming van het pand.

Conclusies

Het bestuur van Doarpsnut geeft aan dat het onvoldoende in staat is om Ons Huis goed te beheren en te onderhouden.

De huuropbrengsten van Ons Huis zijn onvoldoende om de lange termijn investering die nodig is, te financieren.

Er is een grote meerderheid voor een woonbestemming van het gebouw, al of niet in eigendom van het dorp

Er is een duidelijke meerderheid voor verkoop, maar het aantal mensen dat liever ziet dat het pand eigendom van het dorp blijft is zeker niet verwaarloosbaar.

Toekomstmogelijkheden

Samenvattend zijn er drie opties voor de toekomst van Ons Huis

1. Meenemen in het project Krunen en het pand verkopen aan de ontwikkelende partij

2. Verkopen van het pand aan een derde partij
   Randvoorwaarde: Permanente woonbestemming voor het pand verkrijgen

3. Ons Huis in eigendom houden en met het dorp de bestemming kiezen
   Randvoorwaarden:
   - een nieuwe beheercommissie met voldoende capaciteit, kennis en kunde
   - financiering voor het benodigde lange termijn onderhoud