



KONINKLIJKE HARMONIE VAN THORN

OPGERICHT 1812

Standpunt Koninklijke Harmonie van Thorn bij (mogelijke) verhuizing naar 'Oad Thoear'

Aanleiding

De huidige eigenaren van Café-zaal 'Aod Thoear', die na 9 jaar hun zaak willen verkopen, hebben aangegeven te willen sluiten. Deze locatie dient als ontmoetingsplek voor veel verenigingen in Thorn. Stichting Torna wil samen met de verenigingen het pand te behouden en transformeren tot een gemeenschapshuis voor Thorn. De gemeente Maasgouw overweegt ook andere locaties, zoals de Harmoniezen, als gemeenschapsvoorziening voor Thorn.

De komende periode wordt vanuit de gemeente (in afstemming met Stichting Torna, Stichting Huisvesting HSM en (Stichting Huisvesting) KHT) een voorstel gemaakt met de uitwerking van drie verschillende scenario's en onderliggende business cases voor deze scenario's. Ook blijft de gemeente in contact met de eigenaar van Aod Thoear.

Op 20 juli 2023 is vanuit de Gemeente Maasgouw aangegeven drie scenario's te gaan uitwerken;

1. Aod Thoear als gemeenschapsaccommodatie met een stichting die verantwoordelijk is voor de exploitatie en het beheer à stichting Torna.
2. Aod Thoear als gemeenschapsaccommodatie en stichting huisvesting K.H.T. die verantwoordelijk is voor de exploitatie en het beheer à stichting huisvesting Koninklijke Harmonie Thorn.
3. D'n Ingel als gemeenschapsaccommodatie à stichting Huisvesting St. Michael.

Hierop heeft de KHT op 22 juli 2023 gevraagd of er ook een scenario wordt uitgewerkt vanuit 2 mogelijke gemeenschapsaccommodaties (HSM en KHT met keuze voor gebruikers Aod Thoear)?

Op 19 augustus 2023 heeft de KHT aangegeven dat er een huurder is gevonden voor de benedenverdieping van het pand en hiermee (zeer wel waarschijnlijk) een scenario waarin de gemeenschapsaccommodatie aan de Bogenstraat wordt gehuisvest niet meer reëel is.

Als input voor deze scenario's heeft Gemeente Maasgouw (in de vertegenwoordiging van Janneke Rijkse op 23 augustus met de KHT gesproken en) aan de (Stichting Huisvesting) KHT verzocht mee te denken in de scenario uitwerkingen, om een voorkeursscenario als ook de (on)mogelijkheden aan te geven. In dit document beschrijven wij eerst onze afwegingen en vervolgens presenteren wij ons (voorkeurs)scenario.

Bruisend centrum van verenigingsleven

Wij staan in beginsel niet onwelwillend tegen een (mogelijke) verhuizing naar Oad Thoear. Onze vereniging is nauw verbonden met het sociale leven in het dorp. Hoe mooi zou het zijn als er een gemeenschapsaccommodatie, oftewel een multifunctionele accommodatie (MFA) wordt



KONINKLIJKE HARMONIE VAN THORN

OPGERICHT 1812

gerealiseerd waar wij onze muzikale ambities kunnen realiseren, en tegelijkertijd in verbinding staan met de andere verenigingen en het dorp. Het bruisende centrum van Thorn waarin het verenigingsleven kan floreren, vereniging gebruik maken van elkaars kennis en kunde en waarin we elkaar uithelpen. Daarin zien wij zeker een (prominente) rol voor de KHT.

Beschikbaarheid als repetitielokaal

Op dit moment hebben wij de beschikking over onze eigen 'zaal'. Die gebruiken wij voor repetities, muzieklessen aan jeugdige muzikanten, kleuter en peutermuziek, evenementen (carnaval, caeciliafeest, treffen van het damescomité, seizoensafsluiting, kerstmarkt), en ten slotte is de bar in alle genoemde situaties open om leden de gelegenheid te geven tot een gezellig samenzijn. Repetities vinden plaats op vaste momenten, maar worden naar gelang dat nodig is ook ad hoc ingepland. Wij begrijpen dat de verhuizing naar een gedeelde locatie inhoudt dat we een deel van onze vrijheden in moeten leveren. Bijvoorbeeld dat we een strakkere planning moeten hanteren en ad hoc repetities niet in kunnen plannen op momenten dat andere verenigingen gebruik maken van het pand. Onze vaste repetitiemomenten zijn echter niet onderhandelbaar. Wij musiceren op top-amateurniveau en om onze doelen te verwezenlijken zijn de repetities cruciaal. Onze ambities bieden geen ruimte voor concessies in de vaste repetitiemomenten. Het is daarom een harde eis voor ons dat wij op de volgende momenten kunnen repeteren:

- Harmonieorkest: zondag 10 – 13 uur.
- Drumband: vrijdagavond 19.30 – 21.00 uur.
- Jeugdband: zaterdagmiddag 16.00 – 17.00 uur.

Het is voor ons mogelijk om incidenteel – in overleg met de andere verenigingen die gebruik zullen maken van het pand – uit te wijken naar een alternatieve locatie. Voorwaarde is dat een geschikte locatie beschikbaar is binnen een straal van 10 km (bijv. Don Bosco in Heel of de Spil in Maasbracht). Toch kan niet lichtzinnig gedacht worden over het verplaatsen van een repetitie: muzikanten hebben meer reistijd, we moeten dit ruim van tevoren plannen én het slagwerk moet worden verplaatst. Vooral dit laatste punt zorgt voor een hoop extra werk. Er moet een grote bus of vrachtwagen worden gehuurd, de slagwerkers moeten eerder aanwezig zijn om het busje in te laden en het gezellig samenzijn na afloop (een wezenlijk onderdeel van de cohesie) wordt vervangen door het 'terugslepen van slagwerk'.

Eigendomsconstructie

Op dit moment hebben wij ons verenigingslokaal in eigendom, waarbij de horecagelegenheid op de begane grond verhuurd is. Dit geeft ons zowel een gevoel van zekerheid (eigendom van het onderpand) als een sluitende business case. De verhuur genereert huurinkomsten die worden gebruikt voor het onderhoud van het pand. Bij een eventuele overstap naar Oad Thoeur worden wij graag de eigenaar van dit pand.

We kunnen ons huidige verenigingslokaal verkopen en de vrijkomende financiële middelen aanwenden voor de aankoop van Oad Thoeur. Indien nodig dient dit te worden aangevuld met een schenking of lening van de gemeente (als onze financiële middelen niet afdoende zijn). Hetzelfde geldt voor de noodzakelijke investeringen voor de verbouwing van het pand.



KONINKLIJKE HARMONIE VAN THORN

OPGERICHT 1812

Een alternatief kan zijn dat de gemeente of nieuw op te richten stichting het pand koopt en eigenaar wordt. Deze variant heeft niet onze voorkeur. We hebben dan geen fysiek onderpand meer. In dit geval zijn wij dan ook niet geneigd om ons huidige verenigingslokaal te verkopen en financiële middelen in te brengen. Wel is het dan nog steeds denkbaar dat wij geïnteresseerd zijn om als (hoofd)huurder gebruik te maken van de nieuwe MFA.

Huurdersconstructie

In het **voorkeursscenario** worden wij eigenaar van het pand. Het pand kan vervolgens aan een nader op te richten stichting in bruikleen worden gegeven. De stichting is overkoepelend en wordt niet (alleen) door de KHT bemenst. De verenigingen huren van de stichting, waarbij de KHT hoofdhuurder wordt. Het beheer en onderhoud van het pand wordt belegd bij de stichting. Hierdoor wordt zoveel mogelijk de situatie van gezamenlijk eigendom nagebootst en hopelijk wordt dat ook door alle verenigingen ook zo ervaren. In feite zijn wij alleen op papier eigenaar van het pand. Dat is voor ons de zekerheid die we nodig hebben. In de praktijk is het pand van alle verenigingen samen en voelt iedereen het als gedeeld eigendom.

Een **alternatief** kan zijn dat wij zowel eigenaar als verhuurder worden. Dit heeft niet onze voorkeur. Het voelt voor de andere verenigingen dan alsof ze 'in de bokkenstal' zitten. En dat is nou net niet wat de met de nieuwe MFA beogen. Daarnaast betekent deze constructie dat wij ook zelfstandig verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud van het pand. Op onze huidige locatie lukt nog wel, maar als wij ook aan andere verenigingen verhuren betekent dit dat we extra organisatorische capaciteit moeten vinden.

Een **ander alternatief** is dat de nieuwe stichting of gemeente het pand aankoopt én in beheer/onderhoud neemt. Dit scenario heeft het minst onze voorkeur. Wij zijn in dit geval overgeleverd aan de grillen van de verhuurder. Toch zijn we bereid om in dit scenario hoofdhuurder te worden, mits er juridisch voldoende zekerheden geboden kunnen worden. Zoals gezegd zijn wij in dit geval niet bereid om financieel in het pand te investeren.

Overige

Uiteraard hebben wij ook een aantal eisen ten aanzien van de inrichting van de MFA. Deze moet bijvoorbeeld akoestisch geschikt zijn voor musiceren in orkestverband, (bijna) energieneutraal zijn, een bar/ruimte voor sociale cohesie hebben enzovoorts. Op dit moment, waar het ontwikkelen van een voorkeursscenario en het toetsen van de financiële haalbaarheid centraal staat, lijkt het ons niet relevant om het hier al over te hebben. Het is wel goed om hier rekening mee te houden bij het begroten van de verbouwkosten.

Wij hopen dat we middels deze brief onze overwegingen voldoende over hebben kunnen brengen.

Het behouden van Aod Thoeaer, met name voor de verenigingen die deze locatie als hun gemeenschappelijke thuis beschouwen, zou een stap vooruit betekenen voor de gemeenschap in Thorn. Het vooruitzicht dat 'Aod Thoeaer' behouden blijft als een gezamenlijk bezit, versterkt de banden die ons als dorp verenigen. Het gaat niet alleen om het fysieke gebouw, maar ook om het behoud van een rijke historie en de samenwerkende gemeenschap.



KONINKLIJKE HARMONIE VAN THORN

OPGERICHT 1812

Samengevat

Voorkeursscenario:

- KHT wordt eigenaar van MFA. Voor de aankoop van het pand dienen wij ons huidige verenigingslokaal te verkopen. De middelen die hiermee vrijkomen wenden wij aan voor de aankoop van Oad Thoeur. Indien dit niet voldoende financiën oplevert is aanvullend steun van de gemeente benodigd. Bijvoorbeeld in de vorm van een schenking of lening aan de KHT.
- MFA wordt om niet ter beschikking gesteld aan een nieuw op te richten stichting. Deze stichting vertegenwoordigt alle verenigingen / is onafhankelijk. De stichting is ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het pand. Hiervoor brengt zij bij de verenigingen een kostendeckende huur in rekening en/of ontvangt hiervoor subsidie van de gemeente.
- Verenigingen huren van de stichting.
- KHT wordt hoofdhuurder. Vaste repetitiemomenten zijn en blijven gegarandeerd (harde eis).
 - Harmonieorkest: zondag 10 – 13 uur.
 - Drumband: vrijdagavond 19.30 – 21.00 uur.
 - Jeugdband: zaterdagmiddag 16.00 – 17.00 uur.

Alternatief 1:

- KHT wordt eigenaar van MFA, zoals in de voorkeursvariant.
- KHT verhuurt rechtstreeks aan verenigingen.
- Beheer en onderhoud van het pand ligt volledig in handen van de KHT.

Alternatief 2:

- De gemeente of nieuw op te richten stichting wordt eigenaar van het pand en is ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.
- Verenigingen huren van de gemeente/stichting.
- KHT wordt hoofdhuurder. Vaste repetitiemomenten zijn en blijven gegarandeerd.
- In dit scenario zijn wij niet geneigd om ons huidige verenigingslokaal te verkopen en/of financiële middelen in te brengen.

In alle scenario's geldt dat goed gekeken moet worden naar de benodigde ruimte en functionaliteiten voor de verenigingen. Wij zien het niet zitten om een commerciële exploitatie van Oad Thoeur op de huidige manier voort te zetten. Wij zijn een vereniging, geen onderneming. Het is goed denkbaar dat een deel van Oad Thoeur ontwikkeld kan worden tot woningen. Hiervoor kan de verbinding worden gezocht met – bijvoorbeeld – een woningcorporatie en wordt een deel van de aankoop terugverdiend. Dit zorgt voor een betere financiële haalbaarheid. Vervolgens kan voor de MFA een sluitende business case worden gemaakt. Hierbij dient beschouwd te worden of bepaalde onderdelen van Oad Thoeur die wel rendabel zijn (bijvoorbeeld diners voor groepsreizen) voortgezet kunnen worden met vrijwilligers van de verenigingen.