

RAADSVOORSTEL



D15.008003

DATUM 28 september 2015
AGENDAPUNT 1.03.01
ONDERWERP Krediet herinrichting Dwingel 3 en 3A
POTREFEUILLEHOUDER K. Knijn
PROGRAMMA / Wonen en ondernemen/Welzijn en Zorg
BELEIDSVELD
ZAAKNUMMER ZK15000798

INLEIDING Vanaf 2003 zijn in het pand Dwingel 3 en 3a, dat eigendom is van de gemeente, de bibliotheek en de wereldwinkel gevestigd. Diverse (maatschappelijke) ontwikkelingen rond deze partijen en de wetenschap dat de huisartsenpraktijk in De Goorn alternatieve huisvesting zoekt, hebben ons doen besluiten met deze drie partijen in overleg te gaan. Dat overleg heeft geleid tot een aantal principe afspraken over een herverdeling van de beschikbare ruimte en een verbouwing/renovatie van het complete pand. Voor de verbouwing/renovatie vragen wij uw raad een krediet beschikbaar te stellen.

VOORSTEL Instemmen met het beschikbaar stellen van een krediet groot € 800.000,-- voor de renovatie en aanpassing van het pand Dwingel 3 en 3A te De Goorn tot gezondheidscentrum en bibliotheek.

ONDERBOUWING De gemeente verhuurt op dit moment het pand Dwingel 3/3a aan de bibliotheek (800 m²) en de Wereldwinkel (100 m²). De jaarlijkse huuropbrengsten bedragen ruim € 9.000. Met de wetenschap dat de huisartsenpraktijk De Goorn op zoek was naar alternatieve praktijkruimte om vandaaruit in combinatie met andere zorgverleners een gezondheidscentrum te realiseren, zijn wij met zowel de bibliotheek en de wereldwinkel in gesprek gegaan over een herschikking van de beschikbare ruimten in het pand Dwingel 3/3a. De bij de bibliotheek neergelegde bezuinigingsopdracht en signalen over een vergaande terugloop van verkoop vanuit de wereldwinkel, bood kansen om in 1^e instantie zowel het gezondheidscentrum, de bibliotheek en de wereldwinkel in een aangepast pand te huisvesten. Gedurende het overlegproces werd de ruimtevrage van het gezondheidscentrum steeds groter, haakte de wereldwinkel af en stelde de bibliotheek zich dermate flexibel op dat er uiteindelijk een plan kon worden opgesteld, waarbij het gezondheidscentrum ruim 600m² en de bibliotheek een kleine 300 m² in gebruik neemt. Zoals gezegd is de wereldwinkel afgehaakt. Het bestuur heeft de huur per 1 januari 2016 opgezegd en zal de komende maanden het pand ontruimen. Met de deelnemers aan het gezondheidscentrum is een intentieovereenkomst gesloten over een langdurig huurcontract (10 jaar met verlenging van telkens 5 jaar), mits de geplande verbouwing ook daadwerkelijk doorgang vindt. De planning is om het centrum vanaf februari 2016 in gebruik te nemen. Met de realisering van dit plan spelen we in op de behoefte bij diverse zorgverleners om met elkaar en vanuit een gezamenlijke visie de samenwerking op te zoeken en zorg te

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



verlenen. Bovendien maken wij het de bibliotheek vanuit een aanzienlijk kleiner onderkomen makkelijker om voor te sorteren op de toekomst.

De gevraagde investering in het gemeentelijk eigendom dient niet alleen het waardevast maken van het pand, maar speelt ook in op maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van zorg en welzijn. Dat we met dit plan tevens de locatie 'Dwingel' als publieke ruimte een aanzienlijke aantrekkingskracht geven laat zich tenslotte raden.

FINANCIEN Uiteraard is er voor de renovatie en aanpassing van het pand Dwingel 3 en 3A een investering noodzakelijk. Die wordt geraamd op € 800.000,-- incl. onvoorzien en btw. Het pand zal voornamelijk intern worden aangepast aan de wensen van gebruikers, maar ook extern zal er het nodige geschieden om het pand de uitstraling te geven die past bij de nieuwe functies.

Deze investering betreft onderdelen die elk een eigen afschrijftermijn hebben:

- vloerbedekking en dergelijke is € 100.000,-- geraamd, afschrijftermijn van 10 jaar.
- installaties is € 320.000,-- geraamd, afschrijftermijn van 15 jaar.
- bouwkundige elementen is € 380.000,-- geraamd, afschrijftermijn van 25 jaar.

Bij een verwachte aanvangshuur van € 69.000 per jaar zijn, zoals uit de exploitatieopzet blijkt, zowel de financiële lasten uit de investering als de dotatie aan de onderhoudsvoorziening ruimschoots gedekt.

RISICO Met de huurders voor het gezondheidscentrum wordt een langlopend contract afgesloten. Hier lopen we dus geen groter risico dan bij andere verhuurobjecten met een langlopend contract. Voor het bibliotheekgedeelte kan niet ingeschat worden of dit over een langere periode gehuurd blijft. Dit is afhankelijk van de ontwikkelingen rond het subsidiebeleid. De verwachting is dat gezien de aantrekkingskracht van het gezondheidscentrum er voor dit deel van het gebouw veel belangstelling is.

COMMUNICATIE Na goedkeuring door de raad zullen de werkzaamheden aanbesteed en het vergunningen traject officieel gestart worden. Er zal dan ook breder ruchtbaarheid aan deze nieuwe ontwikkeling(en) gegeven worden.

Datum college: 25 augustus 2015

Burgemeester en wethouders van Koggenland.