

RAADSVOORSTEL



D13.005357

DATUM 13 januari 2014
AGENDAPUNT 7
ONDERWERP Beschikbaar stellen investeringssubsidie ten behoeve van renovatie Dorpshuis De Ridder te Berkhout.

INLEIDING Op 2 december 2012 heeft het bestuur van Stichting Dorpshuis De Ridder St. Joris een investeringssubsidieverzoek ingediend voor de renovatie van Dorpshuis De Ridder St. Joris. Naar aanleiding van dit verzoek zijn we het afgelopen jaar intensief met de stichting en de gebruikers in gesprek geweest om het renovatieplan verder uit te werken. Wij zijn van mening dat dit heeft geleid tot een sterk plan dat een toekomstbestendig gebruik van het dorpshuis garandeert voor in ieder geval de komende 20 jaar. Het plan dat nu voorligt kan rekenen op een groot draagvlak bij de eigenaar, exploitanten en gebruikers van het pand. Het plan voorziet in een renovatie van de accommodatie en tevens in de overdracht van het eigendom van de gymzaal naar de stichting.

VOORSTEL

- ∨ Wij stellen voor om een totaalbedrag van € 755.000 in de vorm van een investeringssubsidie beschikbaar te stellen voor de renovatie van dorpshuis De Ridder St. Joris. Er zijn geen bedenkingen tegen de eigendomsoverdracht van de gymzaal in Berkhout aan Stichting Dorpshuis De Ridder St. Joris. Dit onder voorbehoud van het gegeven dat de stichting de btw over de renovatiekosten voor het dorpshuis kan verrekenen;
- ∨ Hiervan € 700.000 ten laste te brengen van reserve nieuwe investeringen;
- ∨ Hiervan € 55.000 ten laste te brengen van de voorziening onderhoud gymnastieklokalen (dit in verband met de afkoop van het onderhoud);
- ∨ De rentelast van € 15.100 voor deze investering ten laste te laten komen van de budgettaire ruimte.

ONDERBOUWING Voor de gemeente Koggenland is het behoud en waar mogelijk verbeteren van de leefbaarheid in onze kernen een belangrijk item. De instandhouding van het dorpshuis draagt in grote mate bij aan de leefbaarheid in onze kernen. Om die reden heeft uw raad de afgelopen jaren volop medewerking verleend aan soortgelijke initiatieven in een aantal kernen van onze gemeente.

Betekenis van de van De Ridder St. Joris voor Berkhout

De Ridder St. Joris is een waardevolle accommodatie voor Berkhout. De accommodatie bestaat uit een deel dorpshuis, met daarin een aantal zalen waar allerlei activiteiten plaats kunnen vinden, en een gymzaal met aansluitend een podium. Het horecagedeelte is geprivatiseerd, de stichting ontvangt hiervoor een pacht van een ondernemer.

De gymzaal wordt gebruikt door het basisonderwijs (Geert Holleschool), de gym-, tafeltennis-, badminton- en muziek- en toneelvereniging (i.c.m. het podium). Het dorpshuis



wordt voor een deel door bovengenoemde organisaties gebruikt (bv. een drankje na het sporten), maar tevens door de biljart- en kolfvereniging, de bridge- en klaverjasclub en het smartlappenkoor. Daarnaast zijn er diverse organisaties die incidenteel gebruik maken van De Ridder St. Joris voor vergaderingen, bijeenkomsten of feesten (bv. Vrouwen van Nu, het Westfriesgenootschap) en is hier maandelijks het Sociaal Eetcafé.

Een belangrijke functie van De Ridder St. Joris voor de gemeenschap van Berkhout is de ontmoetingsfunctie en de mogelijkheid om feesten (familie- verenigings- en dorpsfeesten) en grote activiteiten te kunnen organiseren (playbackshows, sporttoernooien, kermis, bruiloften en partijen, Sinterklaasintocht, Koninginnedag etc.).

Probleemstelling

Het pand (ruim 40 jaar in gebruik) moet op een aantal punten grondig worden aangepakt om te voorkomen dat het gebouw in verval raakt en het gebruik ervan te onaantrekkelijk of onveilig wordt. Dit betreft met name de elektrische installaties, de klimaatbeheersing, de sanitaire voorzieningen en de algehele uitstraling (zowel interieur als exterieur).

Daarnaast zijn er een aantal praktische knelpunten die de eigenaars, beheerders en gebruikers graag verholpen zouden zien. Dit betreft een groot tekort aan bergruimten voor alle gebruikers, een slechte bereikbaarheid van de bestaande bergruimten (bijvoorbeeld de grote berging onder het podium, bereikbaar via een doorgang van slechts 1.10 m. hoog), de niet meer in gebruik zijnde schietkoker die nog aan het gebouw vast zit en een aantal onpraktische en inefficiënte punten in de indeling van het gebouw.

Tot slot leidt de huidige eigendomssituatie tot een inefficiënt onderhoud en beheer. Op dit moment is de gemeente eigenaar van de gymzaal die in het dorpshuis is gevestigd, terwijl de stichting eigenaar is van het overige deel van het gebouw.

Redenen te over om een integraal plan te ontwikkelen!

Renovatieplan

Als bijlage is het schetsontwerp toegevoegd dat voor de renovatie van het dorpshuis is opgesteld. Het renovatieplan omvat het gehele pand, dus zowel de gymzaal (eigendom gemeente) als het overige deel van het dorpshuis.

Het plan behelst onder andere:

- ∨ Volledige vervanging van de E- en W- installaties (Elektrische en Werktuigbouwkundige installaties);
- ∨ Toepassen gebalanceerde ventilatie;
- ∨ Vervanging van dakbedekking en dakisolatie;
- ∨ Vervanging van de sanitaire groepen en uitbreiding van de capaciteit;
- ∨ Sloop van de bestaande, ongebruikte schietkoker;
- ∨ Aanbouw ten behoeve van het vergroten van de bergruimte;
- ∨ Beter toegankelijk maken bestaande bergruimten;
- ∨ Gewijzigde, efficiëntere indeling, passend bij het huidige en verwachte toekomstige

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



- gebruik;
- √ Brandveiligheid aanpassen aan de huidige eisen;
- √ Aanbrengen van daklichtopeningen ;
- √ Moderniseren van het exterieur: meer eenheid in de uitstraling van het gebouw en een meer welkome uitstraling.

De huurders van het pand (de exploitanten) zijn zelf verantwoordelijk voor de afwerking van de inrichting en ook hier zal een moderniseringslag gemaakt worden. Dit zal in aanvulling op het renovatieplan plaatsvinden.

Wijziging eigendom

De stichting stelt voor om ook de gymzaal in eigendom te nemen en de taken op het gebied van het onderhoud, beheer en de exploitatie hiervan over te nemen. Dit zal in de praktijk tot meer efficiëntie leiden. Ons college honoreert deze wens. Eigendomsoverdracht kan plaatsvinden voor het symbolische bedrag van € 1, met een verkoopregulerend beding waarin onder het eerste recht op koop voor de gemeente is geregeld voor hetzelfde symbolische bedrag.

Gelet op het feit dat de gymzaal een onrendabel deel van het gebouw is, dat wil zeggen: de huuropbrengsten zijn voldoende om de exploitatiekosten te dekken maar niet voldoende om ook te reserveren voor toekomstig onderhoud, is overeengekomen dat de stichting eenmalig een bedrag ontvangt om dit onderhoud uit te kunnen bekostigen. Het bedrag van € 55.000 is gebaseerd op de verwachte gemiddelde kosten voor onderhoud voor de komende 8 à 9 jaar.

Daarnaast is afgesproken dat de gemeente nog 10 jaar garant staat voor de huidige vergoeding voor het bewegingsonderwijs. Dit houdt in dat wij de stichting enige zekerheid bieden in de exploitatie. De normbedragen voor de vergoeding worden ieder jaar door de VNG voorgeschreven en zijn gebaseerd op het aantal groepen dat gebruik maakt van de gymzaal. Met de garantstelling komen we overeen dat de stichting dezelfde inkomsten ontvangt, ook wanneer de Geert Holleschool dusdanig in leerlingaantal afneemt dat een groep minder gebruik maakt van de gymzaal.

Ons college is van mening dat deze twee elementen (onderhoud en garantie) een passend onderdeel uitmaken van dit plan. Los van het feit dat een eind wordt gemaakt van een gesplitst eigendom (met alle praktische bezwaren die dat heeft), neemt de stichting ook de verantwoordelijkheid van ons over.

Financiën

Uitgaande van uitvoering van het gehele plan, dus zowel noodzakelijke en gewenste ingrepen leidt dit tot het volgende financieel overzicht:

Gebouwdeel	Bouwkosten
Dorpshuis	633.360
Gymzaal	238.007
Totaal	871.367

Deze bedragen zijn gebaseerd op het uitgangspunt dat de stichting de btw over de kosten voor de renovatie van het dorpshuis kan verrekenen, maar niet de btw over de kosten voor de verbouwing van de gymzaal. Dit heeft te maken met het feit dat de bestemming van de gymzaal een sportvoorziening is. De stichting heeft aangegeven dat zij de btw over de renovatiekosten voor het dorpshuis kan verrekenen. Wij gaan ervan uit dat dit het geval is. De bouwkostenraming is op dit gegeven gebaseerd. Onze voorwaarde aan het beschikbaar stellen van de subsidie is dan ook dat dit werkelijk het geval is. Indien dit onverhoopt niet zo blijkt te zijn moet dit leiden tot een gezamenlijke heroverweging.

Verdeling van de kosten

Met het bestuur is overeengekomen dat zij een eigen bijdrage leveren in de kosten voor de renovatie van het gedeelte Dorpshuis van 30%. Dit komt neer op een bijdrage van ruim € 190.000,- . Daarnaast draagt de stichting ook voor 30% bij aan bijkomende projectkosten (€3.102), wat de totale eigen bijdrage aan het project van de stichting brengt op € 193.110. De stichting is in staat om dit bij te dragen deels uit de bestaande reserves. Daarnaast zal men de huren verhogen, dit vanwege de toegenomen kwaliteit van de accommodatie.

Organisatie	Verdeelsleutel	Bijdrage bouwkosten
Gemeente Koggenland	70%	443.352
Stichting Dorpshuis De Ridder St. Joris	30%	190.008
Totaal	100%	633.360

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



De kosten voor het gedeelte gymzaal komen voor 100% voor rekening van de gemeente, nu nog eigenaar. Dit leidt voor de gemeente tot een bijdrage van afgerond € 700.000:

➤ Bijdrage aandeel dorps huis	€ 443.352
➤ Bijdrage verbouw gymzaal	€ 238.007
➤ Afschrijving boekwaarde gymzaal	€ 20.743
➤ Kosten overdracht gymzaal	€ 1.000
➤ Eigen bijdrage stichting overige projectkosten	<u>- € 3.102</u>
	<u>€ 700.000</u>

In de meerjareninvesteringsraming is 700.000 opgenomen voor de renovatie van het dorps huis. In het huidige voorstel is van onze zijde in totaal € 755.000 benodigd. Dit is echter inclusief de verbouwkosten voor de gymzaal én de overname van het eigendom en het beheer van de gymzaal.

Proces en planning

Wanneer u besluit in te stemmen met ons voorstel zal er een uitvoeringsovereenkomst worden opgesteld waarin de bestuurlijke afspraken worden vastgelegd. De stichting krijgt de gymzaal in eigendom en zal als opdrachtgever de opdracht in zijn geheel aanbesteden en de bouw begeleiden. De stichting is voornemens om de werkzaamheden tijdens de zomerperiode plaats te laten vinden, zodat oplevering plaats kan vinden vóór aanvang van het nieuwe activiteitenseizoen (oplevering volgens planning: 29 augustus 2014).

Datum college: 26 november 2013

Burgemeester en wethouders van Koggenland.