

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 24-3-2015
Nummer voorstel: 2015/24

Voor raadsvergadering d.d.: 07-04-2015
Agendapunt:

Onderwerp:

Beschikbaarstelling krediet voor de renovatie van het dorpshuis De Slinger te Ossenzijl.

Conceptbesluit:

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

1. Kennis te nemen van de conclusies van de drie scenario's voor het toekomstbestendig maken van het dorpshuis De Slinger te Ossenzijl;
2. In te stemmen met de renovatie van het dorpshuis De Slinger alsmede met de herinrichting van het openbaar gebied in relatie met het evenemententerrein en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 850.000;
3. Het onder punt 2 genoemde krediet te dekken als volgt:
 - a. voor een bedrag van € 40.000 door te beschikken over de reserve Onderwijshuisvesting;
 - b. voor een bedrag van € 270.000 door te beschikken over de reserve Zorg & Wonen voor bejaarden in de voormalige gemeente IJsselham;
 - c. voor een bedrag van € 270.000 door te beschikken over de reserve Leefbaarheidsprojecten;
 - d. voor een bedrag van € 270.000 door te beschikken over de reserve Volkshuisvesting.

Inleiding

Afgelopen jaren is er veel geïnvesteerd in multifunctionele accommodaties in onze gemeente. Voor de leefbaarheid in onze kernen en wijken zijn de dorpshuizen en multifunctionele accommodaties van groot belang voor de inwoners waar ze elkaar kunnen ontmoeten en ontspannen.

De afgelopen jaren zijn 15 dorpshuizen en multifunctionele accommodaties gerenoveerd of vernieuwd en toekomstbestendig gemaakt.

Er zijn thans nog enkele multifunctionele accommodaties die aandacht behoeven. Een daarvan betreft het dorpshuis De Slinger aan de G.B. Kooijstraat 18 te Ossenzijl.

Het dorpshuis in Ossenzijl vervult een belangrijke functie in het versterken van de sociale samenhang en de leefbaarheid. Sterker nog: het is eigenlijk de enige maatschappelijke voorziening waar de bewoners van Ossenzijl elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen ondernemen. Bewoners zijn actief en het dorpshuis alsmede naastgelegen evenemententerrein worden goed gebruikt. De huidige staat van het gebouw is niet uitnodigend.

Bewoners geven aan dat het gebouw door de slechte bruikbaarheid, gedateerdheid en ongezelligheid, niet uitnodigend is. Daarnaast is er sprake van achterstallig onderhoud en de energielasten zijn hoog.

De vloeren van de gebruiksruidten kennen een veelvoud van hoogteverschillen. Zo ligt de entree hoog boven het straatniveau en de toiletten daarentegen bevinden zich in het souterrain en zijn via een steile en smalle trap bereikbaar. Ook zijn er geen was- en kleedgelegenheden.

Het plan dat nu voorligt betreft de renovatie van het gebouw in combinatie met de aanpassing van de ruimtelijke omgeving waarbij een directe relatie ligt met het naastgelegen evenemententerrein.

Voorbereidingskrediet

Op 17 december 2013 heeft uw raad een voorbereidingskrediet van € 45.000 beschikbaar gesteld. Dit krediet was bestemd voor het ontwikkelen van een door de bewoners van Ossenzijl gedragen plan om het dorpshuis De Slinger toekomstbestendig te maken. In het raadsvoorstel hebben wij onder andere aangegeven dat in Ossenzijl een aantal bewoners in het dorpshuis actief is. Samen met Plaatselijk Belang Ossenzijl en het bestuur van het dorpshuis maakt deze groep zich sterk voor het behoud en versterking van de sociale samenhang en leefbaarheid. Deze werkgroep en medewerkers van de gemeente hebben gezamenlijk vastgesteld dat een goed geoutilleerd dorpshuis hiervoor een belangrijk middel is. Het huidige dorpshuis De Slinger is daarvoor in de huidige staat niet meer geschikt.

In het raadsvoorstel van 17 december 2013 is een drietal scenario's benoemd. De werkgroep is samen met medewerkers van de gemeente aan de slag gegaan en hebben vervolgens de conclusies samen gedeeld. De uitkomsten hiervan zijn de volgende.

Scenario 3 betreft Nieuwe gebruikerspartijen toevoegen aan bestaande functies en onderzoek naar voorwaarden voor (her)huisvesting.

Een quick scan heeft plaatsgevonden naar mogelijke partners als medegebruiker van het dorpshuis met als doel verbreding van het aantal dragers van de accommodatie. Verbreding van gebruikers leidt tot aanmerkelijk hogere investeringskosten. De uitkomst van deze scan gaf weer dat er geen mede-investeerders hiervoor te interesseren zijn. Dit scenario valt daarom voor de werkgroep af.

Scenario 2 gaat over Sloop en nieuwbouw van het bestaande dorpshuis.

Er is een onderzoek gedaan naar de sloop en nieuwbouw op de huidige locatie met als functie dorpsactiviteiten en bewegingsonderwijs. Voor bewegingsonderwijs geldt een aantal normen, onder andere qua grootte van de ruimte, waaraan ook de huidige zaal niet voldoet. Deze aanpassing vraagt een forse extra investering in een groter gebouw dan dat er nu staat. De hoeveelheid kinderen die hiervan gebruik zou maken, is beperkt. Een eerste verkenning leert dat de totale kosten, ten opzichte van renovatie, tussen de vijf en zes ton hoger liggen. De werkgroep heeft geconstateerd dat deze meerkosten niet zullen opwegen tegen de geringe meerwaarde van een nieuw onderkomen.

Bij *Scenario 1* komt de Renovatie van het bestaande dorps huis aan de orde.

Als uitgangspunt heeft de werkgroep gekozen voor een dorps huis met een eigentijdse uitstraling met veel aandacht voor een uitnodigende overgang tussen binnen en buiten. De bestaande locatie en de omgeving bieden hiervoor kansen.

Vanuit het dorp zijn er plannen voor een upgrading van het evenemententerrein naast het dorps huis in samenhang met een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit in een deel van de G.B. Kooijstraat.

Deze plannen zijn grotendeels in voorbereiding en kunnen in afstemming met de renovatie van het dorps huis worden uitgevoerd. Voor het scenario om het bestaande dorps huis te renoveren, is een groot draagvlak bij de werkgroep. Voorgesteld wordt om dit scenario verder uit te werken.

Uitwerking bouwplan.

Door de werkgroep zijn inmiddels de plannen uitgewerkt voor de renovatie van het dorps huis. Samen met de werkgroep heeft de architect het programma van eisen verder uitgewerkt en vertaald in een ontwerpplan. Dit ontwerp resulteert in een transparant, efficiënt en verduurzaam gebouw met een logische routing waarbij de begane grondvloeren van alle gebruiksruimten op hetzelfde niveau worden gebracht.

Het gebouw zal aan de eisen van deze tijd worden aangepast en geschikt worden gemaakt voor gelijktijdig- en multifunctioneel gebruik voor meerdere doeleinden. Zo is de vergaderruimte voorzien van dubbele deuren naar de entree en door een paneelwand geheel afsluitbaar te maken. Op deze wijze is de ruimte tevens geschikt te maken als opbaarruimte.

Uitwerking ruimtelijke kwaliteit en evenemententerrein

Aan de voorzijde van De Slinger zal een robuuste trap met een daarnaast gelegen hellingbaan worden aangebracht om het hoogteverschil tussen straatniveau en begane grondvloer van het gebouw te overbruggen. Verder zal het voorgebied moeten worden heringericht waarbij de parkeerplaatsen worden verplaatst. In combinatie met het aanbrengen van groen wordt aan de entree en de omgeving meer kwaliteit gegeven.

Plaatselijk Belang Ossenzijl heeft voor de Matrix Dorpenplannen 2014 een plan opgevoerd voor de aanleg van een pannakooi. Tijdens een jeugdschouw, die enige tijd geleden is georganiseerd, heeft de jeugd te kennen gegeven behoefte te hebben aan een dergelijke voorziening. Bij uitstek is het evenemententerrein bij het dorps huis hiervoor geschikt. Hier komen mensen samen en er is reuring. De beoogde pannakooi is multifunctioneel en voor meerdere balspellen en balsporten geschikt. Ook de lokale basisschool heeft aangegeven graag van deze voorziening gebruik te willen maken voor hun bewegingsactiviteiten.

Het evenemententerrein kent een slechte grondstructuur. De afwatering is slecht waardoor optimaal gebruik wordt belemmerd. Ook de huidige parkeerplaatsen voor het dorps huis zullen worden verplaatst naar het naastgelegen terrein.

In gesprekken met Plaatselijk Belang en de werkgroep is geopperd voor een integrale aanpak waarbij de verschillende werkzaamheden op elkaar zijn afgestemd.

Uitvoering

Na goedkeuring van het plan voor renovatie van het dorps huis worden direct na de zomer van dit jaar in samenwerking met het bestuur de werkzaamheden uitgevoerd.

Tussen gemeente en de stichting worden uitvoeringsafspraken gemaakt over het vervolg van het bouwproject, zelfwerkzaamheid, opdrachtgeverschap, projectbegeleiding en selectie van bedrijven. Dit zullen wij vastleggen in een samenwerkingsovereenkomst.

De waarborging van functionaliteit en financiën zullen eveneens in de samenwerkings-overeenkomst worden geregeld, waaronder blooteigendom, erfpachtrecht, subsidies en de BTW.

Op basis van de overgelegde jaarrekeningen over 2012 en 2013 kunnen wij vaststellen dat er sprake is van een duurzame exploitatie.

Na renovatie en herinrichting van De Slinger blijft de stichting verantwoordelijk voor beheer, onderhoud en exploitatie van de accommodatie.

Financiële aspecten

Het totale project bestaat uit een drietal onderdelen. Per onderdeel zullen de kosten afzonderlijk in beeld worden gebracht.

De aanleg van een pannakooi op het evenemententerrein maakt onderdeel uit van de Matrix Dorpenplannen 2014. De kosten worden, afhankelijk van de wijze van uitvoering, geraamd op maximaal € 43.000.

Voor dit project zijn reeds door u op 7 oktober 2014 de volgende gelden beschikbaar gesteld en ten laste gebracht van:

• Reserve Leefbaarheidsprojecten	€ 6.000
• Reserve Wijken en Kernen	€ 16.000
• Koppengeld	€ 2.000
• Stelpost Jeugdinitiatieven	€ 9.000
• Fondsenwerving door Plaatselijk Belang	<u>€ 10.000</u>
Totaal	€ 43.000

Ten aanzien van de eventuele verrekenbare BTW, delen wij u het volgende mee.

Thans zijn wij in overleg met de fiscale adviseur omtrent de verrekenbare BTW op de kosten van renovatie van het dorps huis. Kijkend naar de afspraken met de Belastingdienst bij andere multifunctionele accommodaties gaan wij er voorsnag vanuit dat de BTW door de Stichting dorps huis De Slinger kan worden teruggevorderd. Mocht dit niet het geval zijn dan zullen wij dit opnieuw voorleggen aan uw raad.

De BTW bij de inrichting van de ruimtelijke omgeving en het evenemententerrein is verrekenbaar middels het BTW compensatiefonds.

Voor de te plegen investering stellen wij u voor een beroep te doen op een viertal reserves als dekkingsmiddel.

Eén van de dekkingsmiddelen is de reserve Zorg & Wonen voor bejaarden in de voormalige gemeente IJsselham. Hierover kunnen we het volgende melden.

In 1971 is de Stichting Bejaardenwoningen Oldemarkt opgericht met als doel werkzaam te zijn in het belang van de huisvesting van bejaarden in de gemeente IJsselham. Daartoe heeft de stichting onder meer beoogd de bouw en exploitatie van bejaardenwoningen die aan de eisen van de tijd beantwoorden. De Stichting had onder ander zes bejaardenwoningen aan de Bloemstraat te Ossenzijl in eigendom.

Na de verkoop en eigendomsoverdracht van het Dienstencentrum Oldemarkt (thans de Landerijen) aan Woonconcept had de stichting geen onroerende zaken meer in bezit en werd de weg vrij gemaakt voor ontbinding van de stichting.

Na liquidatie van de stichting is het aanwezige vermogen overeenkomstig de statuten ter beschikking gesteld van de gemeente teneinde te worden aangewend ter verbetering van de huisvesting van bejaarden in de voormalige gemeente IJsselham.

Bij de vaststelling van de Najaarsnota 2012 heeft u de reserve Zorg en Wonen voor bejaarden in de voormalige gemeente IJsselham ingesteld. In de reserve is thans een bedrag van € 813.758 beschikbaar.

Bij de inzet van deze bestemmingsreserve is een belangrijke rol weggelegd voor Plaatselijk Belang Oldemarkt. Hierover heeft het college in een brief op 11 januari 2012 aan datzelfde Plaatselijk Belang het volgende vastgelegd.

Plaatselijk Belang Oldemarkt krijgt een zowel actieve als passieve adviserende rol (niet bindend) ten aanzien van de feitelijke inzet van de bestemmingsreserve. Bij inzet van de gelden zal de gemeente vooraf advies vragen.

Over de inzet van € 270.000 voor het dorps huis De Slinger is onlangs positief geadviseerd door Plaatselijk Belang Oldemarkt.

Ook stellen wij u voor een beroep te doen op de reserve Volkshuisvesting. Bij de verkoop van het voormalig Woningbedrijf IJsselham is in de raadsvergadering van 26 juni 2007 ook ingezet op de extra financiering van projecten met een puur sociaal / maatschappelijk verantwoord gezicht. In het Collegeprogramma 2014 – 2018 Verantwoord *anders* hebben wij aandacht gevraagd voor de multifunctionele accommodaties in de kernen en wijken. Specifiek is Ossenzijl door ons benoemd als kern met een stevige opgave.

Gelet op het vorenstaande is het naar onze mening dan ook verantwoord om een extra financiële inzet te doen vanuit de reserve Volkshuisvesting in een kern in voormalig IJsselham.

A. Uitgaven.

Omschrijving		
Renovatie dorps huis		
Sloop en bouwkundige kosten, inrichting c.a.	€ 675.000	
Bijkomende kosten, onvoorzien en afronding	€ 80.000	
Exclusief btw		€ 755.000
Maatregelen duurzaamheid		€ 10.000
Ruimtelijke omgeving		
Civiele kosten en groenvoorziening	€ 70.000	
Bijkomende kosten	€ 15.000	
Exclusief btw		€ 85.000
Totale kosten exclusief btw		€ 850.000

B. Dekkingsmiddelen.

Omschrijving		
Reserve Onderwijshuisvesting	€ 40.000	
Reserve Zorg & Wonen voor bejaarden in de voormalige gemeente IJsselham	€ 270.000	
Reserve Leefbaarheidsprojecten	€ 270.000	
Reserve Volkshuisvesting	€ 270.000	
Totale dekkingsmiddelen		€ 850.000

Na beschikbaarstelling van bovengenoemde bedragen is de stand van de reserves als volgt:

Reserve Onderwijshuisvesting	€ 6.969.458
Reserve Zorg & Wonen voor bejaarden in de voormalige gemeente IJsselham	€ 543.758
Reserve Leefbaarheidsprojecten	€ 236.526
Reserve Volkshuisvesting	€ 7.648.162

Bijlagen bij het voorstel Tekening bestaande situatie en tekening nieuwe situatie

Ondertekening

De secretaris

De burgemeester

S.S. Weistra

M.A.J. van der Tas

Betrokken partijen

afdeling

REO

adviseur

Alex Dzuba, tel.: 06-2397 6898

email: alex.dzuba@steenwijkerland.nl

behandeld in raadscommissie

24 maart 2015

Raadsbesluit

Steenwijk, 7-4-2015
Nummer: 2015/24

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24-3-2015, nummer 2015/24;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de conclusies van de drie scenario's voor het toekomstbestendig maken van het dorpshuis De Slinger te Ossenzijl;
2. In te stemmen met de renovatie van het dorpshuis De Slinger alsmede met de herinrichting van het openbaar gebied in relatie met het evenemententerrein en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 850.000;
3. Het onder punt 2 genoemde krediet te dekken als volgt:
 - a. voor een bedrag van € 40.000 door te beschikken over de reserve Onderwijshuisvesting;
 - b. voor een bedrag van € 270.000 door te beschikken over de reserve Zorg & Wonen voor bejaarden in de voormalige gemeente IJsselham;
 - c. voor een bedrag van € 270.000 door te beschikken over de reserve Leefbaarheidsprojecten;
 - d. voor een bedrag van € 270.000 door te beschikken over de reserve Volkshuisvesting.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. ten Hoff

M.A.J. van der Tas