Technische vragen raadsvergadering 25 januari 2024

Instemming begrotingswijziging herhuisvesting Scouting Sint-Oedenrode op Land van Kien		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
CDA	1. Heeft het college al plannen met de achterblijflocatie van de scouting, Locatie Achterpad?	Er zijn nog geen concrete plannen voor herontwikkeling van de locatie Achterpad.
	2. Wanneer wordt het voormalige pand gesloopt?	Het pand wordt zo spoedig mogelijk gesloopt. Als de raad heeft ingestemd met het voorstel tot wijziging van de begroting voor herhuisvesting van scouting, worden de voorbereidingen voor sloop gestart.
	3. Is het een geschikte locatie voor bijvoorbeeld een aantal tijdelijke natuur inclusieve woonunits voor starters?	Dat zou een mogelijkheid kunnen zijn. Over een eventuele nieuwe bestemming voor de locatie moet nog een besluit genomen worden.
	4. Het maken van samenwerkingsafspraken en het afsluiten van huurovereenkomsten is een uitvoeringsverantwoordelijkheid van het college van B&W. Welke afspraken gaat het college maken indien Scouting Rooi geen gebruik meer wil maken van de huisvesting, fuseert met een andere vereniging of ophoudt te bestaan?	Met Land van Kien worden langdurige verhuurafspraken (20 jaar) gemaakt voor gebruik door scouting. De huur is gekoppeld aan het gebruik door Scouting. Indien Scouting ophoudt te bestaan komen de huurafspraken te vervallen.
	5. Zijn er voorwaarden afgesproken met Land van Kien over de financiële bijdrage in de stichtingskosten? Staat dit in relatie met de vellige (langjarige) verhuursituatie voor scouting?	Om in aanmerking te komen voor de financiële bijdrage in de stichtingskosten, dient Land van Kien aan te tonen dat er geen sprake wordt gemaakt voor winst als gevolg van deze investering (incl accountantsverklaring). Door het vastleggen van een langdurige huurperiode (20 jaar) met Land van Kien kan een veilige

		verhuursituatie voor scouting gegarandeerd worden. Dit staat los van de financiële bijdrage.
HIER	1. Waarom verstrekt de gemeente een financiële bijdrage aan de stichtingskosten van 375.000 euro? Was zonder deze bijdrage de realisatie niet mogelijk en waarom dit bedrag?	De bijdrage in de stichtingskosten is nodig voor realisatie van het gebouw voor de scouting met een kostprijs dekkende huursom. In de op te stellen exploitatiebegroting met accountantsverklaring wordt ook aangetoond dat er geen winst wordt gemaakt en dat daarom de genoemde bijdrage ook noodzakelijk is. De gemeentelijke bijdrage aan de stichtingskosten past binnen de regels voor staatsteun. Indien er sprake is van winst, is Land van Kien in gebreke en vordert de gemeente deze bijdrage (gedeeltelijk) terug.
	2. Wordt in de huurovereenkomst meegenomen dat als deze locatie niet meer beschikbaar is voor de scouting dat zij dan de tijd krijgen tot er een andere geschikte locatie is?	Met Land van Kien worden langdurige verhuurafspraken (20 jaar) gemaakt voor gebruik door scouting. Na deze huurperiode wordt de overeenkomst voor telkens 10 jaar verlengd.
	3. Is er al meer bekend over plannen met de gemeentewerf als deze niet meer gebruikt wordt?	Herontwikkeling van de voormalige gemeentewerf naar een ruimtelijk haalbaar plan is alleen mogelijk in combinatie met naastgelegen gronden. We zijn reeds in gesprek met een ontwikkelaar om te komen tot een plan voor woningbouw. Wanneer er voldoende perspectief is op een ruimtelijk en financieel haalbaar plan wordt een omgevingsdialoog georganiseerd.
	4. Wat zijn de mogelijkheden voor ontwikkelingen op de Achterpad? Zou daar een skatebaan mogelijk zijn? Hiervoor wordt ook al lang gezocht naar een geschikte locatie.	Er zijn nog geen concrete plannen voor herontwikkeling van de locatie Achterpad. Skatebaan is een mogelijkheid, maar ook andere ontwikkelingen zijn denkbaar. Hierover zal nog een besluit genomen moeten worden.
Lokaal	1. Wat is de reden dat we voor 375.000 Euro gaan bijdrage in de stichtingskosten aan Land van Kien?	De bijdrage in de stichtingskosten is nodig voor realisatie van het gebouw voor de scouting met een

		kostprijs dekkende huursom. In de op te stellen exploitatiebegroting met accountantsverklaring wordt ook aangetoond dat er geen winst wordt gemaakt en dat daarom de genoemde bijdrage ook noodzakelijk is. De gemeentelijke bijdrage aan de stichtingskosten past binnen de regels voor staatsteun. Indien er sprake is van winst, is Land van Kien in gebreke en vordert de gemeente deze bijdrage (gedeeltelijk) terug.
	2. Wat is de totale investering van de dwarsdeelschuur voor het Land van Kien?	De geraamde stichtingskoten van de dwarsdeelschuur bedragen op basis van het voorlopige ontwerp ca 1,7 mln euro incl BTW.
	3. Graag ontvangen wij een kostenspecificatie van de 350.000 Euro kosten die in een keer genomen moeten worden	De kostenspecificatie van €350.000 bestaat uit de volgende posten: € 200.000: reeds gemaakte kosten ontwerp Achterpad € 50.000: sloopkosten Achterpad € 50.000: ambtelijke uren € 50.000: onvoorzien
	4. Begrijpen wij het goed dat de 831.000 Euro (oorspronkelijke uitvoeringskrediet) vrijvalt in de algemene risicoreserve?	Ja. Het vrijvallen van het eerdere uitvoeringskrediet van €831.000 leidt tot een verlaging van de kapitaallasten (rente en afschrijving in totaal € 26.696 per jaar)) die in de begroting zijn opgenomen voor deze investering. Daartegenover staat dat een nieuwe last van €30.000 in de begroting wordt voorgesteld voor de herhuisvesting op Land van Kien. De structurele financiële gevolgen voor de begroting zijn dan € 3.304 nadelig.
	5. Is de huurprijs per m2 vergelijkbaar met andere verenigingen?	Ja, het betreft een maatschappelijke huurprijs, vergelijkbaar met het prijsniveau van scouting Schijndel als voorbeeld.

	6. Voldoet deze bijdrage van 375.000 Euro aan de regels voor staatssteun?	Ja, deze bijdrage voldoet aan de regels voor staatsteun. Om in aanmerking te komen voor de financiële bijdrage in de stichtingskosten, dient Land van Kien (met een accountantsverklaring) aan te tonen dat er geen winst wordt gemaakt als gevolg van deze investering. Indien er sprake is van winst, is Land van Kien in gebreke en vordert de gemeente deze bijdrage (gedeeltelijk) terug.
GBM	1. Welk deel van de totale stichtingskosten van de schuur, exclusief de bouwgrond, wordt gedekt door de voorgestelde bijdrage van de gemeente Meierijstad?	De geraamde stichtingskoten van de dwarsdeelschuur bedragen op basis van het voorlopige ontwerp ca 1,7 mln euro incl BTW.
	2. Wat is de totale oppervlakte van de te bouwen schuur, onderverdeeld per verdieping?	Het gehuurde betreft 290 m2 begane grond vloer, 97 m2 verdiepingsvloer, 104 m2 berging en 2500 m2 aan buitenruimte
	3. Welk deel van de schuur is beschikbaar voor scouting.	De schuur wordt multifunctioneel gebruikt door zowel scouting als dagbesteding. In samenwerkingsafspraken met scouting, land van kien en gemeente is een weekindeling opgenomen (verdeelsleutel). Bij gebruik door scouting is volledige schuur beschikbaar voor scouting.
	4. Hoe groot is de oppervlakte van het gedeelte dat beschikbaar is voor scouting?	Zie beantwoording onder punt 2.
	5. Is het deel dat beschikbaar is voor scouting, permanent beschikbaar of moet dit gedeeld worden met andere gebruikers?	Zie beantwoording onder punt 3.
	6. Wie is verantwoordelijk voor onderhoud en schoonmaken van het door scouting gebruikte deel van de schuur?	De verantwoordelijkheid voor klein onderhoud en schoonmaak ligt bij de gebruikers van het gebouw, waaronder dagbesteding en scouting. Zowel groot onderhoud als contractueel onderhoud vallen onder verantwoordelijkheid van de eigenaar van het pand.

	7. Er is een vergelijking van de kosten gemaakt tussen de oorspronkelijk begrote investering aan het Achterpad te Sint-Oedenrode en het voorstel van bij Arbeidslust B.V. Is er ook een vergelijking gemaakt tussen het voorstel van Arbeidslust B.V. of Land van Kien B.V (donatie ten behoeve van de bouw aan Arbeidslust B.V. of Land van Kien B.V) en een opzet waarbij de gemeente zelf investeert en een accommodatie bouwt die vergelijkbaar is met de accommodatie die beoogd wordt van Arbeidslust B.V. of Land van Kien B.V. te huren?	Deze vergelijking is niet gemaakt.
	8. Hoe hoog zijn de investeringen voor de gemeente wanneer de gemeente zelf een accommodatie bouwt, gelijk aan de accommodatie die Arbeidslust B.V. of Land van Kien B.V beoogt aan scouting beschikbaar te stellen (exclusief grond)?	De kosten voor een vergelijkbare accommodatie die door de gemeente wordt gebouwd en gefinancierd zullen naar verwacht overeenkomen met de nieuwe begrote investering voor het Achterpad.
	9. Biedt de bouwvergunning die voor de schuur wordt verleend, de mogelijkheid om dit gebouw voor andere doeleinden te gebruiken dan het gebruik als schuur (waaronder begrepen veiligheid, brandveiligheid, toilet- en sanitaire voorzieningen)?	Om de dwarsdeelschuur te kunnen realiseren wordt het omgevingsplan gewijzigd en krijgt de locatie een maatschappelijk bestemming. De dwarsdeelschuur kan dan, naast gebruik door scouting, ook gebruikt worden voor andere doeleinden (zoals dagbesteding)
	10. Is er al een (concept)huurovereenkomst van de gemeente met de besloten vennootschap Arbeidslust B.V. of Land van Kien B.V?	Nee, deze moet nog worden opgesteld.
	11. Kan deze (concept)huurovereenkomst aan de vergaderstukken worden toegevoegd, dan wel ter griffie ter inzage worden gelegd?	Er is nog geen concept-huurovereenkomst Er zijn wel samenwerkingsafspraken met partijen die bij de griffie voor u ter inzage liggen. De samenwerkingsafspraken liggen bij de griffie voor u ter inzage.
	12. Wordt de voorgestelde huur jaarlijks geïndexeerd?	Ja, conform CPI-index zoals opgenomen in de ROZ model huurovereenkomst.
	13. Voor hoe lang is de gemeente aan de voorgestelde huurovereenkomst met Arbeidslust B.V. of Land van Kien B.V. gebonden?	Met Land van Kien worden langdurige verhuurafspraken (20 jaar) gemaakt voor gebruik door scouting. De huur is gekoppeld aan het gebruik door

		Scouting. Indien Scouting ophoudt te bestaan komen de huurafspraken te vervallen.
	14. Is de huurovereenkomst met Arbeidslust B.V. opzegbaar, wanneer en met welke opzegtermijn?	Zie beantwoording onder punt 13.
	15. Is de huurovereenkomst getoetst door een terzakekundige, door de gemeente ingeschakelde makelaar?	Voor de huurovereenkomst wordt gebruik gemaakt van een modelhuurovereenkomst van de raad voor onroerende zaken (ROZ).
	16. Wanneer de gemeente een donatie doet aan Arbeidslust B.V. of Land van Kien B.V., komt dit bedrag te gunste van het resultaat van dit bedrijf en vloeit zodoende voor een deel naar de fiscus. Wanneer de gemeente zelf, of scouting eigenaar is van een gebouw, is dat niet het geval. Is daar bij de vergelijking rekening mee gehouden?	Om in aanmerking te komen voor de financiële bijdrage in de stichtingskosten, dient Land van Kien (met een accountantsverklaring) aan te tonen dat er geen sprake wordt gemaakt van winst als gevolg van deze investering. Als er geen winst wordt gemaakt, gaat er niks naar de belasting.
	We hebben in de technische vragen een vraag gesteld over de brandveiligheid van de schuur. Deze vraag is echter niet beantwoord. Daarom hebben wij nog aanvullende vragen: 17. Voldoet de oude constructie van deze schuur aan de eisen van het bouwbesluit die vallen onder de categorie ‘maatschappelijke functie’? Of dient er een aanpassing te komen van de constructie van deze schuur om aan deze eisen te voldoen?	Bij vergunningverlening van de schuur dient te worden voldaan aan de huidige wet- en regelgeving. Mochten er aanpassingen aan de constructie nodig zijn, dan gebeurt dat met respect voor de historie van de schuur.
	18. Als er aanpassingen dienen te komen, in hoeverre blijft deze historische schuur dan gehandhaafd, kunt u een benoeming maken van onderdelen die hergebruikt worden?	De nieuw op te richten schuur maakt gebruik van de spanten van een oude Brabantse dwarsdeelschuur uit St Antonis. Zoals bij beantwoording onder 17 aangegeven wordt de schuur herbouwd met respect voor de historie. De Commissie Omgevingskwaliteit Meierijstad is betrokken bij de uitwerking en detaillering van het ontwerp.
	19. Welke eisen gelden er bij een bouwbesluit als het gaat om de brandveiligheid? Met welke bouwkundige aanpassingen gaat deze oude schuur voldoen aan de eerder gevaagde eisen van het bouwbesluit, die	Zoals bij beantwoording onder 17 aangegeven dient bij vergunningverlening van de schuur te worden voldaan aan de huidige wet- en regelgeving, ook voor wat

	vereist zijn bij een maatschappelijke functie? En in hoeverre is de historische schuur dan nog historisch, of wordt er feitelijk sprake van verkapte nieuwbouw met een paar onderdelen uit de oude schuur?	betreft brandveiligheid. Bij herbouw zal historie van schuur gerespecteerd worden.
PvdA-GroenLinks	1. Is er al gesproken over de toename van de verkeersintensiteit en geluidoverlast die meegenomen moeten worden in de plannen? Kunt u aangeven wat op dit punt de voorlopige verwachtingen zijn?	Om de dwarsdeelschuur te kunnen realiseren wordt het omgevingsplan gewijzigd en krijgt de locatie een maatschappelijk bestemming. Bij het wijzigen van het omgevingsplan zal onderbouwd worden in hoeverre de plannen passen in de omgeving, onder andere voor wat betreft verkeersintensiteit en geluid.
	2. U geeft aan dat u een financiële bijdrage van € 375.000 geeft voor de stichtingskosten. Is dat een subsidie? En wat is de argumentatie om deze bijdrage te verstrekken? Is dat een rol van de gemeente? Wordt deze bijdrage verwerkt in de huurprijs? Is het ook mogelijk dat de scouting hierin een bijdrage heeft?	De bijdrage in de stichtingskosten is nodig voor realisatie van het gebouw voor de scouting met een kostprijs dekkende huursom. In de op te stellen exploitatiebegroting met accountantsverklaring wordt ook aangetoond dat er geen winst wordt gemaakt en dat daarom de genoemde bijdrage ook noodzakelijk is. De gemeentelijke bijdrage aan de stichtingskosten past binnen de regels voor staatsteun. Indien er sprake is van winst, is Land van Kien in gebreke en vordert de gemeente deze bijdrage (gedeeltelijk) terug.
Hart	1. Begrijpen we het goed dat de gemeente de ruimte voor de Scouting gaat huren van Land van Kien en dat daarna de Scouting het van de gemeente huurt? Zo ja, wat is hiervan de reden? Waarom huurt Scouting het niet direct van Land van Kien en geven we subsidie aan hen omdat te doen?	Vanwege kredietwaardigheid en zekerheid wil de eigenaar/verhuurder aan gemeente huren. Daarnaast heeft de scouting aangeven dat zij graag de koppeling met de gemeente in stand houden. De huur die zij betalen is immers ook weer gekoppeld aan bijdragen vanuit de gemeente.
D66	Er komt een huurovereenkomst. 1. Wie is juridisch gezien de eigenaar en (wie de) verhuurder?	Arbeidslust BV is eigenaar van de gronden en gebouwen en Arbeidslust BV, of een aan Arbeidslust BV direct gelieerde onderneming, blijft c.q. wordt eigenaar als verhuurder van het pand.

	2. Betreft de huur naast het pand ook het terrein? En is dat het terrein zoals aangegeven op pagina 25 van het werkboek? Zo nee, dan graag toelichten.	Huur betreft ook het gebruik van het buitenterrein conform pagina 25 van het werkboek.
	3. Wat is de rol van Scouting Sint-Oedenrode in het huurcontract?	Gemeente huurt van Land van Kien ten behoeve van Scouting Rooi. Gemeente verhuurt het gehuurde door aan Scouting Rooi. Met beide partijen worden huurovereenkomsten gesloten.
	4. Op welke wijze is de rol van Scouting Sint-Oedenrode bij de praktische zaken als gebruiker ten opzichte van de verhuurder/eigenaar geregeld? Hoe wordt bijvoorbeeld omgegaan met gebruik in vakantieperiodes?	Over praktische zaken hebben scouting en huurder rechtstreeks contact (bijvoorbeeld klein onderhoud). In samenwerkingsafspraken is een weekindeling opgenomen (verdeelsleutel). In overleg is gebruik op andere momenten dan in de weekindeling is bepaald mogelijk.
	5. Er is sprake van een langjarig contract. Voor hoe lang wordt het contract afgesloten? En wat wordt er bepaald over de verlenging van het contract?	Met Land van Kien worden langdurige verhuurafspraken (20 jaar) gemaakt voor gebruik door scouting. Na deze huurperiode wordt de overeenkomst voor telkens 10 jaar verlengd.
	Financiële toelichting. 6. Er wordt een bijdrage in de stichtingskosten voorgesteld van 375.000 euro. Is het een gift, een subsidie, kortom, wat is de aard van dit bedrag?	Er wordt een bijdrage gedaan in de stichtingskosten. Om in aanmerking te komen voor de financiële bijdrage in de stichtingskosten, dient Land van Kien (met een accountantsverklaring) aan te tonen dat er geen sprake wordt gemaakt voor winst als gevolg van deze investering.
	7. Wat is de reden dat deze bijdrage nodig is?	De bijdrage in de stichtingskosten is nodig voor realisatie van het gebouw voor de scouting met een kostprijs dekkende huursom. In de op te stellen exploitatiebegroting met accountantsverklaring wordt ook aangetoond dat er geen winst wordt gemaakt en dat daarom de genoemde bijdrage ook noodzakelijk is. De gemeentelijke bijdrage aan de stichtingskosten past

		binnen de regels voor staatsteun. Indien er sprake is van winst, is Land van Kien in gebreke en vordert de gemeente deze bijdrage (gedeeltelijk) terug.
	8. Leidt de bijdrage in de stichtingskosten tot een structureel lager huurbedrag? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kan een indicatie worden gegeven van hoe veel lager dit is (in relatie tot lengte van huurcontract)?	Ja de bijdrage leidt tot een structureel lager huurbedrag. De bijdrage in de stichtingskosten resulteert in een huurprijs die ongeveer 30% lager uitvalt.
	9. Er is aangegeven dat medio 2024 een eerste herziening omgevingsplan in de raad komt. Wat is de verdere / totale tijdplanning voor de realisatie?	Momenteel wordt er gewerkt aan de documenten voor het Omgevingsplan. Daarbij horen ook onderzoeken. Deze onderzoeken vragen de nodige onderzoekstijd en de verwachting is dat bij het scoutinggebouw meegaat in de herziening omgevingsplan van najaar dit jaar.
	10. Wanneer zal naar verwachting Scouting Sint-Oedenrode het nieuwe pand kunnen gaan gebruiken?	Als de procedure omgevingsplan positief verloopt kan de bouw van het scoutingbouw in 2025 afgerond worden. De exacte planning is mede afhankelijk van de onderzoeken en de voortgang van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning.
	11. In totaal is er ongeveer 3,5 ton geïnvesteerd in het oude plan voor herhuisvesting op de bestaande locatie. Welke lessen zijn geleerd, omdat al heel snel bleek dat het budget bij lange na niet toereikend zou zijn (1 miljoen tekort)? Heeft dit geleid tot aanpassingen in werkwijzen of iets dergelijks? Antwoord toelichten.	Het eerdere uitvoeringskrediet was gebaseerd op een (te) grove raming waarbij een aantal onderdelen onterecht niet in het krediet waren opgenomen. Ook is bij de architect selectie geen extra beoordeling geweest van de financiële haalbaarheid van de plannen. Bovenstaande is op de werkvloer onderwerp van gesprek geweest en is daarmee een leerpunt voor vergelijkbare ontwikkelingen in de toekomst.
	12. Het voormalige pand van de Scouting aan Achterpad heeft geen gebruik meer. Wat is de huidige status en wat gaat er gebeuren met dit pand? Wat gaat er gebeuren met deze locatie?	Het pand aan het Achterpad wordt zo spoedig mogelijk gesloopt. Als de raad heeft ingestemd met het voorstel tot wijziging van de begroting voor herhuisvesting van

		scouting worden de voorbereidingen voor sloop gestart. Er zijn nog geen concrete plannen voor herontwikkeling van de locatie Achterpad. Er zijn diverse invullingen mogelijk. Hierover zal nog een besluit genomen moeten worden.