ICS
ADVISEURS

Dorpshuis De Nieuwe Haven

Haalbaarheidsonderzoek vernieuwbouw

Opdrachtgever
Stichting Dorpshuisbestuur Abbekerk

Datum
4 juni 2024

Referentienummer
2230290/20240604Vm02

Auteur(s)
Floor Driessen
Peter Jan Bakker
Yuit Yin Samuel

| Onderdeel van **ICS Ruimteregiegroep BV**

ICS
ADVISEURS

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel 4
1.3 Werkwijze 5

2. Kaders en uitgangspunten 6
2.1 Financieel kader 6
2.2 Ruimtelijk kader 6
2.3 Wettelijke eisen, richtlijnen en ambities 7
2.3.1 Duurzaamheid 7

3. Huidige situatie Dorpshuis 8
3.1 De gebruikers 8
3.2 De locatie 8
3.2.1 Bestemmingsplan 8
3.3 Het gebouw 9
3.3.1 Analyse huidige staat 9

4. Verkenning scenario's 12

5. Financiën 16
5.1 Financiële uitgangspunten 16
5.2 Uitsluitingen 16
5.3 Investeringskosten 17
5.4 Exploitatie 18
5.4.1 Toelichting lasten 18
5.4.2 Toelichting baten 19
5.4.3 Toelichting exploitatieresultaat 20

6. Conclusie en advies 21
6.1 Conclusie en voorkeursscenario 21
6.2 Risico's 22
6.3 Ontwikkelstrategie 23
6.3.1 Eigendom 23

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICSadviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICSadviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICSadviseurs B.V., d.d. december 2008, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICSadviseurs B.V.

6.3.2 Bouwheerschap 23
6.3.3 Financiering 23
6.3.4 Verbeteren financieel resultaat 23
6.3.5 Aanbevelingen voor het vervolgproces 24

Bijlagen 25

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Al geruime tijd wordt er gesproken over plannen om Dorpshuis De Nieuwe Haven aan het Burgemeester P. Kromplein 6 in Abbekerk een impuls te geven. Na een lange aanloopperiode, waarin verschillende scenario's zijn verkend, is in 2021 besloten tot vernieuwbouw van het bestaande Dorpshuis De Nieuwe Haven op de huidige locatie in het hart van Abbekerk (zie: Voorstel vernieuwbouw Dorpshuis De Nieuwe Haven (bijlage 13)). Na dit besluit is het project stil komen te liggen vanwege de onzekere financiële situatie waarin de gemeente verkeerde. In juli 2023 is vanuit de gemeente opnieuw het verzoek gekomen om een haalbaarheidsonderzoek te doen n.a.v. de Motie Kaderbrief d.d. 13 juli 2023. Deze rapportage gaat in op de resultaten van het onderzoek.

De noodzaak tot vernieuwing is onverminderd groot. Het bestaande gebouw is verouderd en vertoont serieuze gebreken. Op dit moment biedt het dorpshuis onderdak aan een breed scala aan vaste en flexibele huurders. Het grootste deel van alle maatschappelijke activiteiten in Abbekerk vindt plaats in het dorpshuis. Ook na de vernieuwbouw moet het dorpshuis weer onderdak bieden aan deze gebruikers en als het ware een vernieuwd kloppend Hart van Abbekerk worden.

Op basis van eerdere plannen heeft de gemeenteraad een budget gereserveerd voor uitvoering van de vernieuwbouw. Het dorpshuisbestuur is beoogd eigenaar en tevens ook beoogd bouwheer van de vernieuwbouw. Ondersteuning vanuit de gemeente Medemblik richt zich op ambtelijke besluitvorming en procesondersteuning. Inhoudelijke ondersteuning door adviseurs, architect en aannemer om te komen tot uitvoering van de vernieuwbouw dient het dorpshuisbestuur zelf te organiseren.

Vanuit het dorpshuisbestuur is een bouwcommissie opgericht die als trekker van het vernieuwbouwplan fungeert. Deze commissie onderhoudt de contacten met de huidige gebruikers, de gemeenschap in Abbekerk en komt samen met haar partners tot uitvoering van de plannen. In opdracht van het dorpshuisbestuur is een asbest- en funderingsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek levert nieuwe informatie op over het bestaande gebouw en is meegenomen in dit haalbaarheidsonderzoek.

1.2 Doel

Deze rapportage geeft inzicht in de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek in opdracht van Stichting Dorpshuisbestuur De Nieuwe Haven.

Hierin zijn recente ontwikkelingen meegenomen zoals het nieuwe financiële kader, prijs- en rentestijgingen (sinds het haalbaarheidsonderzoek van augustus 2021), de nieuwste gebruikerswensen en uitkomsten van het asbest- en funderingsonderzoek. Het doel van het onderzoek is om richting de gemeente inzichtelijk te maken wat past binnen de huidige kaders en randvoorwaarden die de gemeente stelt en om de basis te leggen voor een haalbaar plan voor een vernieuwd dorpshart in Abbekerk.

Het doel van voorliggende rapportage is drieledig:

1. Het geeft inzicht in de mogelijke ontwikkelscenario's in relatie tot de investerings- en exploitatiekosten;
2. Het geeft een advies over het voorkeursscenario;
3. Het vormt het vertrekpunt voor verdere planvorming en is daarmee een besluitvormingsdocument op basis waarvan ingestemd kan worden met het in gang zetten van de volgende fase.

1.3 Werkwijze

Deze rapportage is opgesteld in samenwerking met de bouwcommissie van Stichting Dorpshuisbestuur De Nieuwe Haven en de projectleider van de gemeente.
Na analyse van de asbest- en funderingsonderzoeken en beschouwing op het financieel kader is gebleken, dat 'vernieuwbouw' niet het meest vanzelfsprekende scenario is. Voor dit scenario moet immers veel geïnvesteerd worden om het bestaande gebouw op een veilig en acceptabel kwaliteitsniveau te krijgen, terwijl het budget beperkt is. Daarom is besloten om meerdere scenario's te onderzoeken. Op deze manier kan de raad meegenomen worden in de keuzes.
De drie scenario's zijn:

1. Renovatie
2. Vernieuwbouw
3. Sloop – nieuwbouw

Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de reeds bestaande informatie zoals de schouw, conditiemeting, verduurzamingspotentieel en een globaal ruimteprogramma. Deze informatie is ontwikkeld gedurende de afgelopen tien jaar dat deze opgave speelt en is – zo nodig herijkt – als bijlage aan deze rapportage toegevoegd.

Het onderzoek naar de drie scenario's – inclusief financiële onderbouwing – eindigt in een conclusie en een advies voor de keuze van het best passende scenario. Aanvullend zijn de risico's geïnventariseerd en is een aanzet gemaakt met een ontwikkelstrategie. Aanbevelingen voor het vervolg geven tenslotte een opmaat naar de volgende fase.

2. Kaders en uitgangspunten

2.1 Financieel kader

In de afgelopen jaren zijn er meerdere moties en informatienota's verschenen waarin het financieel kader voor de (ver)nieuwbouw van het dorpshuis bepaald is. De belangrijkste zijn als bijlage bijgevoegd: de meest recente Motie Kaderbrief 2024 uitvoering MFA Abbekerk d.d. 13 juli 2023 (DOC-23-716151), de informatienota d.d. 15 maart 2021 (DOC-21-367062) en de informatienota d.d. 18 oktober 2020 (DOC-20-298747).

Het financieel kader voor de vernieuwbouw van het dorpshuis heeft een maximale omvang van **€ 4.7 miljoen investeringskosten exclusief btw**. Dit betreft een taakstellend budget. De totstandkoming van het budget is als volgt:

- Als basis is een investeringskostenniveau aangehouden van € 2.950,- inclusief btw (prijspeil 2020). Dit niveau refereert aan nieuwbouw voor een BENG (bijna energie neutraal gebouw) gebouw.
- Besloten is om 90% van de nieuwbouwkosten aan te houden met een levensduurverlenging van 40 jaar. Indicatief worden de volgende werkzaamheden benoemd:
  - 90% - 100% van nieuwbouwprijs: sloop tot op skelet (inclusief verwijderen van gevels en binnenwanden etc.) Dit is (nagenoeg) nieuwbouwprijs omdat je te maken hebt met hoge sloopkosten.
- Op basis van de keuze voor 90% van de nieuwbouwprijs bedraagt het investeringsniveau € 2.655,-/m² bvo inclusief 21% btw (€ 2.194,-/m² bvo exclusief btw).
- De vernieuwbouw heeft een omvang van 2.157 m² bvo (zie paragraaf 2.2).
- Het budget heeft dan een omvang van € 4.732.458,-. Dit bedrag wordt in de informatienota afgerond op **een investeringsbedrag van € 4.7 miljoen exclusief btw (€ 5.687.000,- inclusief btw)** met afschrijving over 40 jaar;
- Voor deze periode zal de gemeente **jaarlijks € 105.500,- bijdragen ten behoeve van de exploitatie**;
- Het budget is in 2020 vastgesteld. Ondanks de lange tijd dat het project heeft stilgelegen, en daarmee onderhevig is aan prijsstijgingen, heeft de gemeente niet besloten om het bedrag te indexeren.

NB In de genoemde Motie Kaderbrief is de jaarlijkse bijdrage bepaald op € 105.500,-. Dit bedrag past niet bij het investeringsbedrag. Het is onduidelijk hoe en op basis waarvan de omvang van de jaarlijkse bijdrage tot stand gekomen is.

2.2 Ruimtelijk kader

Uitgangspunt bij het taakstellend budget is een ruimtebesparing van 10% ten opzichte van het huidige ruimtegebruik, omdat verwacht mag worden dat in de toekomstige situatie efficiënter met ruimte omgegaan wordt (zie de informatienota d.d. 15 maart 2021):

- Bij de vernieuwbouw wordt ervan uitgegaan dat partijen in gezamenlijkheid komen tot een nieuw plan en hiermee tot een efficiëntere indeling kunnen komen. De opgave is om 10% te reduceren op de totale omvang ervan uitgaande dat bepaalde ruimten gezamenlijk worden gebruikt;
- Tot nu toe werd uitgegaan van een gebouwomvang van 2.397 m² bvo (uit: bijlage 4: 'Opnamerapport actualisatie MJOP De Nieuwe Haven Abbekerk' d.d. 2 oktober 2015);
- De meeste recente opname (zie schouwrapportage) laat zien dat het huidige dorpshuis een omvang heeft van 2.590 m² bvo
- Derhalve wordt uitgegaan van een **bandbreedte van 2.150 tot 2.350 m² bvo** voor de (ver)nieuwbouw.

2.3 Wettelijke eisen, richtlijnen en ambities

Het gebouw dient te voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving, waaronder het **vigerend Bouwbesluit** incl. hierop volgende wijzigingen en de daarin voorgeschreven NEN-normen, de gemeentelijke **bouwverordening** en het vigerende **bestemmingsplan**.

Daarnaast zijn de volgende eisen, normen en richtlijnen van toepassing:

Onderwerp	Kwaliteitskader
Integrale toegankelijkheid	ITS
Veiligheid en brandveiligheid	*ntb*
Duurzaamheid	*zie aparte paragraaf*
Arbeidsrisico's	Arbeidsomstandighedenbesluit
Hygiënerichtlijnen	HACCP
Tabakswet	Rookvrij gebouw
Drank- en horecawet	
Gebruikerspecifieke richtlijnen:	
Kinderopvang	Kwaliteitskader kinderopvang
Sportaccommodaties	*ntb*
Medisch centrum	Richtlijnen LHV

2.3.1 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw of grootschalige renovatie is duurzaam bouwen een vereiste die is vastgelegd in het bouwbesluit. Bij vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 dient voldaan te worden aan de BENG-eis. Het financieel kader is gebaseerd op een nieuwbouw prijsniveau, uitgaande van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Vooruitkijkend is de verwachting dat in het kader van het klimaatakkoord deze wetgeving verder aangescherpt zal worden en dat in de toekomst volledig energieneutraal bouwen het uitgangspunt wordt. Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het programma 'Duurzaam Medemblik' en sluit aan op het Nationaal Klimaatakkoord. De ambities van de gemeente zijn voor het dorpshuis wel richtinggevend, maar niet verplichtend.

Andere aspecten van duurzaamheid zoals circulariteit, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen zijn op dit moment nog niet uitgewerkt, maar vragen aandacht in het formuleren van ambities en uitgangspunten voor de vernieuwbouw van het dorpshuis. In de vervolgfase zal samen met het ontwerpteam onderzocht worden op welke manier nog hogere ambities ten aanzien van duurzaamheid en energie gerealiseerd kunnen worden binnen het vastgestelde budget of welke voorbereidingen getroffen kunnen worden om in de toekomst de slag naar ENG te maken.

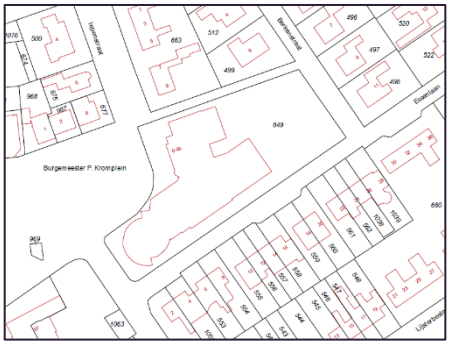
3. Huidige situatie Dorpshuis

3.1 De gebruikers

Het dorpshuis biedt onderdak aan een veelheid van maatschappelijke functies die wezenlijk zijn voor de vitaliteit van het dorp Abbekerk. De maatschappelijke relevantie van de dorpshuisfunctie is door het bestuur omschreven in het document 'Dorpshuis Abbekerk: Hoe nodig is dat nou?' in bijlage 5. Hierin wordt ook een beeld gegeven van het huidige en toekomstig gebruik en de wekelijkse activiteiten. Bijlage 6 geeft een overzicht van alle gebruikers van het Dorpshuis.

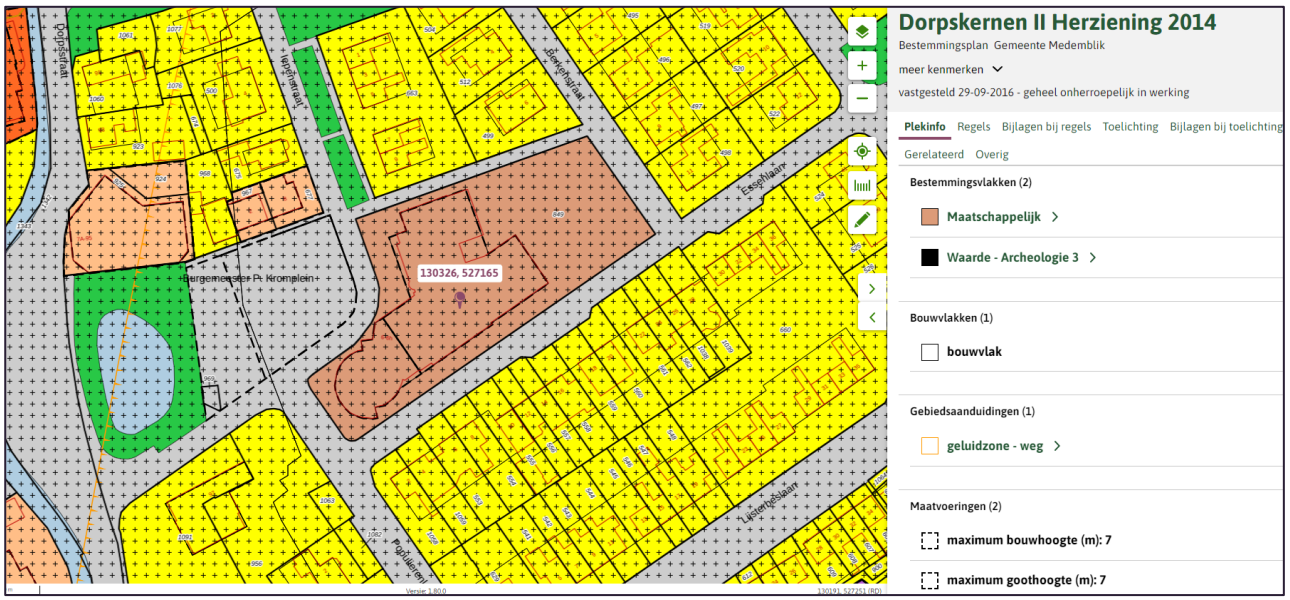
3.2 De locatie

Dorpshuis De Nieuwe Haven ligt op een centrale locatie in Abbekerk aan het Burgemeester P. Komplein 6. Het gebouw staat op een eigen perceel met maatschappelijke bestemming. Het perceel is kadastraal vastgelegd onder nummer 849 en heeft een omvang van circa 4.200 m².



3.2.1 Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan "Dorpskernen II" zoals vastgesteld in 2013 en herzien in 2014 is op 29 september 2016 vastgesteld. Hierna is de bestemmingsplankaart weergegeven:



Binnen het bouwvlak is een bouw- en goothoogte van maximaal 7m toegestaan. Voor het ronde gedeelte waarin nu de kinderopvang gehuisvest is, geldt een maximale bouw- en goothoogte van 5m.

Het kadastraal object heeft de bestemming: 'maatschappelijk'. Mogelijkheden voor andersoortig gebruik, bijvoorbeeld gedeeltelijk als commerciële horeca, en een eventuele bestemmingsplanwijziging dient onderzocht te worden.

3.3 Het gebouw

Het gebouw is oorspronkelijk gebouwd in 1964 en in verschillende fasen uitgebreid en verbouwd tot haar huidige vorm. Het gebouw heeft in haar historie verschillende functies gehad waaronder gedeeltelijk een brandweerkazerne met droogtoeren en woonhuis. In alle tijden is het dorpshuis het kloppend hart van Abbekerk geweest en genieten alle inwoners van Abbekerk van haar aanwezigheid. De huidige vorm is in de volgende bouwstadia tot stand gekomen:

1964	Realisatie Dorpshuis De Nieuwe Haven, brandweerkazerne, woning, gymzaal, zalen, consultatiebureau, arts, keuken
1970	Uitbreiding met bibliotheek en zaal aan voorzijde (ronde deel, nu kinderopvang en zaal)
1978	Uitbreiding achterzijde t.b.v. o.a. zaal 3 (nu: De Bunker), instructielokaal (nu: peuterspeelzaal) en consultatiebureau
1985	Verbouwing/uitbreiding begane grond achterzijde tot peuterspeelzaal/speel-o-theek
2003	Verbouwing t.b.v. Jongerencentrum De Bunker (realisatie box-in-box) en verbouwing gedeelte eerste verdieping tot Medisch Centrum

Behoud van gebouwdelen
De laatste verbouwing betreft de aanpassing van 'De Bunker', een geluiddichte zaal (box-in-box) met vaste baropstelling en enkele opslagruimten. Deze zaal is als laatste verbouwd en in 2012 nog aangepast. De Bunker wordt gebruikt voor verschillende activiteiten zoals optredens, feesten, jongerenactiviteiten en buitenschoolse activiteiten. De hoofdgebruikers van De Bunker zijn jongerencentrum On Y Va en BSO Catootje. Gezien de forse investering die is gedaan om De Bunker als geluidsdichte voorziening te realiseren, is de wens in het kader van de vernieuwbouw om deze zaal – eventueel met functionele aanpassingen – te behouden. Ook de ruimten onder De Bunker worden goed benut en zijn naar tevredenheid van de huidige gebruiker BSO Catootje.
Voor het Medisch Centrum geldt hetzelfde: met de recente aanpassingen voldoet het centrum. Indien mogelijk zou het centrum vergoot kunnen worden door het betrekken van de naastgelegen vergaderzaal. En de lift dient vervangen te worden door een geschikte personenlift.

3.3.1 Analyse huidige staat

Om voor de scenario's renovatie en vernieuwbouw een goede inschatting te kunnen maken van de ingrepen die nodig zijn om de levensduur van het bestaande gebouw te verlengen, is een analyse gemaakt van de huidige staat. Dit is gedaan door middel van een constructief onderzoek en een schouw.

3.3.1.1 Constructieve staat

Zichtbare schade aan het gebouw (scheurvorming) duidt op problemen met de fundering en/of constructie. Er is een door een deskundig bureau nader onderzoek gedaan en advies uitgebracht. Voor de resultaten wordt verwezen naar bijlage 7.

De conclusie is hierna integraal opgenomen:

> *De combinatie van metingen, grondonderzoek en de visuele inspectie geven een goed totaalbeeld naar de staat van het pand.*

Gelet op de bouwtijd, de verbouwingen daarna en de blijvend onvolledige informatie die daar beschikbaar van is (ontbreken van constructiegegevens) schetsen een beeld dat het pand zijn constructieve en kwalitatieve grens al ruim bereikt heeft. Conditioneel gezien staat het pand op meerdere plekken er matig tot slecht bij wat beperkend werkt voor de voorgenomen verbouwplannen.

Na de 2e opname en beschouwing blijft bovenstaande passage van het voorgaande rapport overeind. Het pand voldoet reken-technisch niet meer aan de oude, en zeker niet aan de nieuwe norm. Er kan geen gewicht meer worden toegevoegd en grote aanpassingen in de vorm van sparingen aanbrengen of dragende lijnen verwijderen of verplaatsen wordt ten strengste afgeraden. Tenzij hiervoor een goed onderbouwd verstevigingsplan aan ten grondslag ligt, maar ook dan is de kans op optredende zettingscheuren zeer groot.

Door constructief herstel kan het pand nog vele zeker 20-30 jaar vooruit, maar hierbij dienen gebreken in de vorm van scheurvorming en of scheefstand van gevels en vloeren geaccepteerd te worden. Rondom kan het pand (binnen en buiten) cosmetisch hersteld worden, maar de basis blijft een oud gebouw met zijn tekortkomingen.

Voor het herstel hebben we 2 opties:

Optie 1.

Volledig funderingsherstel op inwendig geheide buispalen, m.i.v. de kelders. Hiermee wordt het bestaande pand volledig op niveau gebracht en zijn er meer mogelijkheden voor verbouwingen, e.e.a. op basis van een uitgewerkt plan. Dit is echter financieel niet haalbaar, en verder onderzoek naar uitvoering en kosten is dan ook niet realistisch. Daarmee laten we optie 1 verder buiten beschouwing.

Optie 2.

Deels herstel daar waar veiligheid in gedrang komt, te weten:

Herstel van steunberen bij gymzaal (dit is in de kostenraming opgenomen). Aanbrengen stalen ligger onder buitengevel bij entree bovendaks, of hier metselwerk vervangen voor licht gewicht afwerking (dit is in de kostenraming opgenomen).

Overig zaken:

Scheuren rondom in de opbouw boven materiaalhok van de gymzaal accepteren, metselwerk cosmetisch herstellen, of opbouw verwijderen voor lichtere variant (HSB). De sloop-nieuwbouw van de opbouw is in de kostenraming opgenomen.

Rotatie in het medisch centrum accepteren, niks aan doen. De zetting heeft duidelijk plaatsgevonden, maar is vooralsnog aantoonbaar gestopt (min. 8 jaar geleden).

Rotatie in het jongerencentrum accepteren, niks aan doen. Lichte zettingen hebben zichtbaar plaatsgevonden maar komen niet overeen met de ingemeten rotatie. Op meerdere plekken komt de lateiwerking boven de deuren zichtbaar te kort, maar is acceptabel. Lateien verzwaren kan ook leiden tot herstelschade en is geen meerwaarde.

De diversen scheuren op meerdere locatie zijn herkenbaar voor deze bouwtijd en bouwmethodiek. In het gevelmetselwerk komen rondom scheuren voor, deze kunnen d.m.v. inboeten van stenen en aanbrengen van bv murfor-metselwerkwapening hersteld worden

3.3.1.2 Bouwkundige staat

Er is een schouw uitgevoerd om de technische staat waarin het gebouw zich bevindt in beeld te brengen en verduurzamingsmogelijkheden te bekijken. De bevindingen zijn bijgevoegd in de schouwrapportage in bijlage 8.

In hoofdstuk 5 van de schouwrapportage zijn de bevindingen vertaald naar kansen voor de toekomst; er is per scenario uitgewerkt welke ingrepen nodig zijn.

De resultaten van beide deelonderzoeken zijn in grote mate richtinggevend voor de hierna uitgewerkte scenario's en bijbehorende investeringskostenraming.

4. Verkenning scenario's

Zoals in de inleiding benoemd, zijn er drie toekomstscenario's verkend. In dit hoofdstuk zijn de drie scenario's verder uitgewerkt. In hoofdstuk 5 zijn de gevolgen voor de investering en exploitatie inzichtelijk gemaakt.

1. **Scenario 'renovatie'**

Uitgangspunt bij dit scenario is het in stand houden van het bestaande gebouw en herstel van constructieve gebreken. Verder wordt de bouw- en installatietechnische staat kwalitatief verbeterd voor zover dit binnen budget (zie financieel kader) mogelijk is.

Dit scenario geeft inzicht in de mogelijkheden binnen het vastgestelde budget. Hiermee wordt de levensduur van het gebouw 15 tot 20 jaar verlengd.

Concreet zullen de volgende maatregelen getroffen worden:
- Herstel van problemen aan fundering en constructie, conform advies constructeur (hoofdstuk 7 en 8)
- Herstel bouwkundige gebreken, achterstallig onderhoud en vervanging installaties, conform advies schouwrapportage (paragraaf 5.4.1)
- Na-isolatie in zeer beperkte mate (voor zover de constructie het toelaat)
- Asbestsanering

2. **Scenario 'vernieuwbouw'**

Uitgangspunt bij dit scenario is het handhaven van het bestaande gebouw en herstel van constructieve gebreken. Daarbij wordt het gebouw compleet gerenoveerd (achterstallig onderhoud wordt aangepakt). Ruimtelijk-functionele verbetering vinden plaats, maar alleen binnen de bestaande contouren, dus zonder opbouw of vervanging van bouwdelen, en voor zover de constructieve staat dit toelaat. Er wordt zoveel mogelijk behouden wat goed is. Ook wordt er een slag gemaakt in verduurzaming.

Dit scenario geeft inzicht in de investerings- en exploitatiekosten om de bestaande situatie op peil te krijgen en te houden met een verlengde levens- en gebruiksduur van 40 jaar.

Concreet zullen de volgende maatregelen getroffen worden:
- Alle maatregelen uit het scenario 'renovatie'
- Aanvullende bouwkundige en technische verbeteringen zoals in de schouwrapportage benoemd (paragraaf 5.4.2)
- Er worden ruimtelijk-functionele verbeteringen gedaan. Deze ingrepen zijn gericht op het beter aansluiten van het gebouw bij het huidige en toekomstige gebruik, op multifunctioneel gebruik en op het versterken van de verbinding tussen de verschillende functies/gebruikers. De voorstellen zijn bepaald in overleg met de huidige gebruikers en omvatten:

1. Entree: uitstraling verbeteren, open en laagdrempelig karakter
2. Lift vervangen door personenlift
3. Vernieuwen bar/café/foyer/biljart: nieuwe indeling, moderniseren
4. Verbinding versterken (fysiek en visueel) met entreehal*
5. BSO-ruimte transformeren en tandartspraktijk hierheen verplaatsen, met eigen entree
6. Jongerencentrum: aanbrengen van daglichtopeningen*
7. Gymzaal: verbinding maken (fysiek en visueel) met foyer*
8. Toiletgroep: indeling functioneler maken (gedeeld gebruik met BSO) en verbeteren toezicht vanuit BSO. Kleedkamers vernieuwen.

9. Medisch Centrum: uitbreiden door kleine vergaderzaal en de behandelruimte van de tandarts erbij te betrekken. Indeling vernieuwen.
10. Historisch Abbekerk: meer zichtbaarheid door expositiemogelijkheden en meer opslagruimte creëren.

*indien constructief mogelijk

begane grond

souterrain

verdieping

NB in het vernieuwbouwplan van augustus 2021 werd de grootschalige renovatie als kans gezien om een nieuw bruisend hart te realiseren in het dorpshuis en zodoende de interne logistiek in het gebouw te verbeteren en de verschillende functies met elkaar te verbinden. Met de recente bevindingen van het funderingsonderzoek is deze insteek van de baan; de staat van de fundering laat het niet toe om ingrijpende veranderingen aan het casco/de draagconstructie te doen. Het bestaande casco kan dus gezien worden als een randvoorwaarde.

3. Scenario 'sloop-nieuwbouw'

Uitgangspunt is het slopen van de bestaande situatie en het terug bouwen van een compact maar functioneel dorpshuis volgens de huidige duurzaamheidsstandaard (BENG). De levensduur van de nieuwbouw is minimaal 40 jaar.

Dit scenario geeft een doorkijk naar het realiseren van een kwalitatief goed, duurzaam en toekomstbestendig dorpshuis en bijbehorende investerings- en exploitatiekosten.

Concreet zullen de volgende maatregelen getroffen worden:
- Sloop bestaande situatie
- Nieuwbouw 2.368 m2 bvo, conform globaal ruimteprogramma (zie onder)
- BENG

Ruimteprogramma
Op basis van het huidige en toekomstige gebruik van de dorpshuisfuncties is de volgende inschatting gemaakt van de omvang van de benodigde ruimten in een nieuwbouwsituatie:

Functie	Oppervlak (m2 BVO)
Hart van Abbekerk	
Entree, horeca, snackbar, biljart	575
Zalen, kantoren, toiletten en bergruimte	260
Jongerencentrum/ evenementenzaal	290
Sport (inclusief kleedruimten en sanitair)	455
Medisch centrum	430
BSO	245
Kinderdagverblijf	220
Peuterspeelzaal	105
Totaal	**2.580**
Efficiencywinst (aanname, uitgezonderd sportfuncties)	**10%**
Ruimtebehoefte	**2.368**

In de nieuwbouwvariant vindt een verschuiving plaats van het aantal m2's. De dorpshuisfuncties worden wat compacter, doordat in een nieuwe opzet een optimale indeling mogelijk is en er minder incourante ruimten zullen zijn. Wel worden de (verdwenen) snackbar en horeca weer in het plan terug gebracht.

Voor de kinderopvang geldt dat de ruimtenormen in de loop van de jaren zijn verruimd. Daar zijn meer m2's nodig dan in de oude situatie. Ook het medisch centrum zal in de toekomst groeien in omvang: de huisarts wil bijvoorbeeld uitbreiden. In de nieuwbouwvariant is hierop geanticipeerd.

Voor de gymzaal in de nieuwbouwsituatie zijn we uitgegaan uit van de VNG-normering. De zaalafmeting blijft dan nagenoeg gelijk. De kleedfaciliteiten worden compacter. De toneelfunctie zal kunnen blijven bestaan in de vorm van een mobiel podium.

Efficiënt ruimtegebruik
Bij het bepalen van de ruimtebehoefte wordt uitgegaan van een reductie van 10% op de totale omvang van het gebouw. De achterliggende gedachte hiervan is gedeeld gebruik van ruimten en zodoende een efficiënte inzet van ruimte. In het proces heeft deze gedachte een belangrijke rol gespeeld en is met de huidige en toekomstige gebruikers van het dorpshuis gezocht naar mogelijkheden. De ambitie voor de nieuwbouw is het realiseren van een nieuw multifunctioneel hart, waar functies samenkomen, waar diverse activiteiten georganiseerd kunnen worden en de verschillende gebruikersgroepen plezier hebben van elkaars aanwezigheid.

5. Financiën

5.1 Financiële uitgangspunten

Bij het opstellen van de bouw- en investeringskostenramingen zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Prijspeil april 2024;
- Afboeken boekwaarde wel gerekend bij scenario's 2 en 3;
- De bouwkosten en investeringskosten zijn bepaald aan de hand van een globale inschatting van ICSadviseurs. Deze kostenramingen zijn inschattingen en gebaseerd op ICSadviseurs kostenbestand en/of ervaringsgetallen bij eerdere projecten. De kostenramingen geven een indicatie van de benodigde investeringen ten behoeve van een grove budgetindicatie;
- Wij zijn ons ervan bewust dat de kostenraming als onderdeel van de haalbaarheidsfase als basis dient voor de besluitvorming over het project en de daaraan gekoppelde toekenning van financiële middelen. Wij wijzen u erop dat een verschil in de kostenraming kan ontstaan, zodra de kengetallen, waarop de kostenraming gebaseerd is, wijzigen en/of een in de toekomst gelegen onvoorziene omstandigheid zich voordoet. Hoewel de kostenraming met uiterste nauwkeurigheid is samengesteld, is ICSadviseurs niet aansprakelijk voor eventuele financiële verschillen die zich voordoen tot en met de nazorgfase van het project;
- Gelet op de fase waarin het project zich bevindt (initiatieffase) en de geringe beschikbare informatie, is in de investeringskosten een post onvoorzien opgenomen van 10% bij scenario's 1 en 2 (renovatie) en 5% bij scenario 3 (nieuwbouw);
- De bouw- en investeringskostenramingen zijn opgesteld o.b.v. een traditioneel bouwcontract.

5.2 Uitsluitingen

In de investeringskostenramingen zijn de volgende onderdelen niet opgenomen:

- Prijsindexeringen tot start bouw.
- Aanpassingen Jongerencentrum.
- Aanpassingen terrein (inrichtingen en afwerkingen).
- Eventuele aankoop van grond en eventueel bouwrijp en woonrijp maken.
- Eventuele kosten voor het verleggen van (nuts) kabels en leidingen. In het vervolgtraject dient dit verder te worden onderzocht.
- Eventuele kosten voor sanering en afvoeren van vervuilde grond. In het vervolgtraject dient de bodem verder te worden onderzocht. Kosten voor onderzoek bodemgeschiktheid zijn wel opgenomen.
- Kosten voor aanpassingen aan de infrastructuur of openbare ruimte (brug o.i.d.).
- Eventuele consequenties uit eventuele Waterschapsverordening.
- Eventuele precariokosten.
- Archeologisch onderzoek en kosten voor eventuele proefsleuvenonderzoek en opgravingen.
- Mogelijke kosten voor inrichting en meubilair (losse inrichting, losse componenten ICT-voorzieningen, speciale decoratieve verlichting, (keuken)apparatuur, enz.).
- Eventuele voorziening ten behoeve van glasbewassing en/of onderhoud.
- Kosten voor aanvullende specifieke eisen voor kinderopvang.
- Eventuele eisen van de verzekering wanneer op het dak PV-panelen geplaatst gaan worden (of voorbereid wordt hierop).
- Eventuele eisen van de verzekering ten aanzien van de beveiligingsinstallatie.
- Er is geen rekening gehouden met eventuele interne (gemeentelijke) rekenrente ten behoeve van financiering.
- Kosten voor interne begeleiding van de opdrachtgever.
- Gemeentelijke plan- en apparaatskosten. Externe inhuur gemeente.
- Verhuiskosten.

- Eventuele bouw faseringskosten.
- Eventuele kosten bestemmingsplanwijziging.

5.3 Investeringskosten

Op basis van de drie uitgewerkte scenario's zijn ramingen gemaakt van de investeringskosten. De samenvatting is hierna weergegeven. De volledige investeringsramingen zijn opgenomen als bijlage 9 a t/m c.

Investeringkostenraming	m2 bvo	Totaal inclusief btw	€ per m2 bvo
Scenario 1: 15-20 jaar	2.591	€ 5.685.000	€ 2.195
Scenario 2: 40 jaar	2.591	€ 9.083.000	€ 3.506
Scenario 3: nieuwbouw	2.367	€ 9.620.000	€ 4.064

Voor de berekening van de bouwkosten zijn ramingen opgesteld. Deze zijn opgenomen als bijlage 10a en b.

Opties
Het constructief onderzoek heeft uitgewezen dat het toevoegen van extra gewicht op/aan het gebouw niet mogelijk is. Het plaatsen van pv-panelen op het dak is dus beperkt in scenario 1 en 2, terwijl dit vanuit het oogpunt van verduurzaming wel wenselijk is. Uit nadere planuitwerking zal moeten blijken in welke mate het toevoegen van pv-panelen toelaatbaar is. Als indicatie wordt deze ingreep, inclusief verzwaring van het dak, ingeschat op **€ 175.000,- inclusief btw**.

Voor scenario 1 en 2 is globaal onderzocht wat het betekent als de fundering volledig hersteld zou worden. Daarbij worden de begane grondvloeren verwijderd om inwendig geheide buispalen aan te brengen. Op deze manier het bestaande pand volledig op niveau te brengen. De investering hiervoor wordt geschat op **€ 1.2 tot € 1.5 miljoen (bouwkosten, exclusief bijkomende kosten en btw)**. Hoewel er na funderingsherstel meer mogelijkheden zijn voor verbouwing van de opstallen, is deze optie financieel niet haalbaar.

Subsidies
Er zijn verschillende subsidieregelingen die bedoeld zijn om bouwplannen financieel te ondersteunen. Voor het dorpshuis zijn de volgende subsidies relevant:

- DUMAVA: tegemoetkoming in de kosten voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed
- Windfonds Windpark Wieringermeer: ondersteuning lokale initiatieven
- Provincie Noord-Holland: verduurzaming van dorpshuizen, buurthuizen en wijkcentra Noord-Holland
- Stichting Vrienden van Dorpshuis De Nieuwe Haven

Om in aanmerking te komen voor subsidie, zijn voorwaarden gesteld waaraan een project of aanvraag dient te voldoen. Ook kent een subsidieregeling een budgetplafond en is de openstelling voor aanvragen van tijdelijke aard. Door deze onzekere factoren is het risicovol om in een haalbaarheidstoets te rekenen op deze financiële steun. Wel is de insteek om, zodra de keuze voor het toekomstscenario gemaakt is, de subsidies die op dat moment open staan, aan te vragen. Deze zijn dan ook als optie benoemd in de ontwikkelstrategie (paragraaf 6.3).

Tijdelijke huisvesting
Afhankelijk van het te kiezen scenario zal tijdelijke huisvesting nodig zijn. Scenario 1 is het minst ingrijpend, waardoor het met een gefaseerde uitvoering mogelijk is om binnen het bestaande dorpshuis functies tijdelijk op te vangen of uit te wijken naar locaties in de buurt.

Scenario 2 en 3 zijn ingrijpender. Ook hier zal gekeken moeten worden naar mogelijkheden voor het onderbrengen van functies in bestaande gebouwen in Abbekerk en omgeving. Voorbeelden hiervan zijn o.b.s. De Plaats, de voetbalkantine of het Witte Kerkje.

Indien er toch behoefte is aan het bouwen van tijdelijke huisvesting in de vorm van noodunits, dan is daar op het kavel deels ruimte voor. Unitbouw voor het onderbrengen van het medisch centrum, de kinderopvangfuncties en een deel van de dorpshuisfuncties vraagt een investering van **€1.3 miljoen inclusief btw** voor 1.015 m2 bvo en voor een gebruiksperiode van 12 maanden, zie bijlage 11.

Voor gym- en sportcapaciteit zal tijdens de (ver)bouwperiode tijdelijk uitgeweken moeten worden naar een voorziening in de omgeving. Dit geldt ook voor de activiteiten van het jongerencentrum.

5.4 Exploitatie

In de volgende tabel is een samenvatting gegeven van de doorrekening van de exploitatie bij de drie scenario's. De volledige doorrekening is opgenomen in bijlage 12. Bij de doorrekening van de exploitatie-kosten is geen rekening gehouden met eventueel noodzakelijke tijdelijke huisvesting. Kosten voor tijdelijke huisvesting zijn éénmalige kosten die niet worden geactiveerd (en dus in één jaar voor rekening van de exploitatie komen).

Exploitatie stichting dorpshuis Hart van Abbekerk

	scenario 1	scenario 2	scenario 3
Lasten	**€ -770.040**	**€ -807.960**	**€ -809.461**
Eigenarenlasten	€ -492.449	€ -536.826	€ -542.461
Gebruikerslasten	€ -92.837	€ -79.985	€ -70.357
Lasten organisatie stichting	€ -120.808	€ -120.808	€ -120.808
Horeca	€ -63.946	€ -70.341	€ -75.836
Baten	**€ 341.864**	**€ 368.916**	**€ 407.751**
Horeca inkomsten	€ 80.383	€ 91.421	€ 100.211
Huurinkomsten (incl vergoeding bewegingsonderwijs)	€ 217.881	€ 237.225	€ 266.837
Doorbelasting servicelasten	€ 33.637	€ 30.307	€ 30.741
Exploitatiesubsidie gemeente	€ 9.963	€ 9.963	€ 9.963
EXPLOITATIERESULTAAT exploitatie stichting	**€ -428.177**	**€ -439.045**	**€ -401.710**

Tabel: samenvatting exploitatielasten

Op basis van de exploitatie van de stichting en de huidige subsidiëring door de gemeente (€ 9.963 per jaar), levert in elk scenario de exploitatie een tekort op van ruim € 400.000,-. Scenario 3 biedt daarbij naar verwachting het meest gunstige perspectief van de drie scenario's.

5.4.1 Toelichting lasten

De in de exploitatieberekening opgenomen lasten hebben betrekking op de volgende elementen:

eigenarenlasten	gebruikerslasten	Lasten organisatie stichting	horeca
kapitaallasten	OZB gebruiker	lonen	inkoop horeca
groot onderhoud	klein onderhoud	sociale lasten	personeelslasten horeca
OZB eigenaar	schoonmaak	overige personele lasten	
heffingen	elektra	overige verzekeringskosten	
opstalverzekering	gas	algemene kosten	
	water		
	beveiliging		
	afvalverwerking		
	overige kosten (oa administratie)		

De kapitaallasten zijn berekend op basis van een annuïteit met een looptijd van 40 jaar en een rentepercentage van 3,1%. Belangrijk hierbij op te merken is dat dit rentepercentage is gebaseerd op **gemeentelijke garantstelling** en dat de rentepercentages aan verandering onderhevig zijn (dagkoersen). Zonder gemeentelijke garantstelling is het aantrekken van een financiering door de stichting waarschijnlijk niet mogelijk en indien wel mogelijk gepaard gaand met aanzienlijk hogere rentepercentages.

Voor de overige eigenarenlasten is gebruik gemaakt van een combinatie van kengetallen en kosten die de stichting in de huidige situatie maakt.

De totale eigenarenlasten zijn te beschouwen als kosten die op basis van huur gedekt zouden moeten worden. Oftewel: de eigenarenlasten zijn te beschouwen als de kostprijs dekkende huur. Voor de drie scenario's wordt de volgende kostprijs dekkende huur berekend:

Kostprijs dekkende huur	scenario 1	scenario 2	scenario 3
kostprijs dekkende huur (btw in huurprijs berekend)	€ -190	€ -207	€ -229
servicelasten	€ -36	€ -31	€ -30

Huur is in principe vrijgesteld van btw, maar in sommige gevallen kan geopteerd worden voor btw belaste verhuur. In dat geval kan de btw op de investeringskosten worden verrekend. Voor de meeste functies in het dorpshuis van Abbekerk geldt dat niet kan worden geopteerd voor btw belaste verhuur. Dan zal de btw op de investeringskosten worden verrekend in de huurprijs, zoals in bovenstaande tabel is berekend.

Bij de horecafunctie kan zeer waarschijnlijk wel de btw op de investering worden verrekend (bij verhuur of eigen exploitatie). De kostprijs dekkende huur van dit specifieke gebouwdeel komt dan op het volgende neer in de drie scenario's:

Kostprijs dekkende huur horeca	scenario 1	scenario 2	scenario 3
kostprijs dekkende huur horeca	€ 173	€ 180	€ 198
markthuren horeca omgeving (Funda in business)	€ 120 tot € 180 per m2vvo		

Wanneer we deze kostprijs dekkende huur voor de horecafunctie afzetten tegen huurprijzen voor horecaruimten die op 'funda in business' te vinden zijn, dan concluderen we dat de verwachte kostprijs dekkende huur voor deze functie hoog is.

5.4.2 Toelichting baten

Voor de baten zijn de volgende jaarlijkse inkomsten in de exploitatieberekening meegenomen:

Horeca inkomsten	Huurinkomsten	Doorbelasting servicelasten
verkoopopbrengsten horeca	gymzaal: exploitatievergoeding gemeente	servicelasten Medisch Centrum
btw verrekening investering; effect op kapitaallast	gymzaal: huurvergoeding gemeente	schoonmaak door stichting
	huur Medisch Centrum	servicelasten Kinderopvang
	huur Kinderopvangfuncties	jongerencentrum (energielasten
	overige structurele huurders (deelgebruik)	+afvalverwerking)
	zalenverhuur aan verenigingen	

Horeca
De verwachte verkoopopbrengst van de horeca is in scenario 1 gelijkwaardig aan de opbrengst in 2022 die in de jaarrekening van de stichting werd gerapporteerd. Voor scenario 2 en 3 gaan we uit van een opbrengststijging van 10% als gevolg van de functionele vernieuwing. Bij scenario 3 is bovendien het oppervlak van de horecafunctie groter, ook dat percentage (8%) rekenen we om naar een verhoging van de horecaopbrengst in dit scenario.

De verwachte netto opbrengst vanuit de horeca is onvoldoende om de verwachte kostprijs van de huisvesting te kunnen dekken: daar zit ongeveer nog € 60.000 tussen. Een alternatief zou kunnen zijn om de horecaruimte te verpachten. Echter, gelet op de berekende kostprijs dekkende huur, is het sterk de vraag of hier een pachter voor te vinden is. Bovendien maakt de horecafunctie integraal onderdeel uit van de maatschappelijke en laagdrempelige functie van het dorpshuis.

Huurinkomsten
Voor de huurinkomsten voor het medisch centrum en kinderkopvang functies, gaan we uit van kostprijs dekkende huren en kostprijs dekkende vergoedingen van de servicelasten door de huurders. De forse investeringen in de scenario's leiden tot aanzienlijke huurtarieven. Niet onderzocht is of de huurders de mogelijkheid en bereidheid hebben om deze huurtarieven te betalen.

Voor de overige verhuur van zaalruimte is uitgegaan van de meest actuele verhuurcijfers van de stichting. Het is niet direct de verwachting dat de verhuur van ruimten wordt geïntensiveerd als gevolg van de vernieuwing in de scenario's.

Voor gebruik van de gymzaal ontvangt de stichting – op basis van het aantal klokuren dat de school gebruik maakt van de gymzaal – een vergoeding van de gemeente. Deze vergoeding bedraagt op dit moment (2024) € 8.700, gebaseerd op 4,5 klokuren per week. De totale kosten voor de in stand houding en exploitatie van de gymzaal bedraagt echter, afhankelijk van het scenario tussen de € 102.000,- en € 118.000,- per jaar. Dat verschil is niet met aanvullend gebruik door verenigingen of middels evenementen te overbruggen.

Doorbelasting servicekosten
Aan huurders van het medisch centrum en de kinderopvang worden de servicekosten kostprijs dekkend in rekening gebracht. Aan het jongerencentrum wordt slechts de kosten voor energie en afvalverwerking in rekening gebracht. Indien het jongerencentrum een kostprijs dekkend tarief zou moeten betalen, zou de vergoeding aanzienlijk moeten stijgen. Dat zou alleen kunnen indien de gemeente hier een (verhoging van de) subsidie tegenover stelt.

Exploitatiesubsidie
Naast de vergoeding voor het gebruik van de gymzaal door de basisschool, ontvangt de stichting jaarlijks een exploitatiesubsidie. Deze bedraagt € 9.963 in 2024.

5.4.3 Toelichting exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat van de stichting is in alle scenario's fors negatief. Met andere woorden: het is de verwachting dat het de stichting zelf niet lukt om een dekkende exploitatie te realiseren bij vernieuwing van het dorpshuiscomplex. De gemeente heeft aangegeven naast de vergoeding die zij op dit moment aan de stichting jaarlijks toekent (ruim € 9.963), jaarlijks € 105.500,- extra bij te dragen aan de exploitatie na de vernieuwing van het complex. Wanneer we deze aanvullende jaarlijkse vergoeding toerekenen aan de exploitatie van de stichting, resulteert het nog steeds in een jaarlijks tekort van ongeveer € 300.000,- tot € 335.000 afhankelijk van het scenario.

De actuele en historische exploitatiebijdrage van de gemeente aan de stichting is dermate dat de stichting niet in staat is en is geweest om het vastgoed professioneel in stand te houden. Ook de onzekerheid over al of niet nieuwbouwen van het complex heeft daar een rol in gespeeld. In elk geval heeft de stichting geen voorziening voor grote onderhoud- of vervangingsinvesteringen kunnen opbouwen op basis van de exploitatie die zij in de afgelopen decennia heeft gerealiseerd. In de exploitatiedoorrekening die nu is opgesteld wordt wel uitgegaan van tijdige investeringen in onderhoud en vervanging van gebouwelementen.

6. Conclusie en advies

6.1 Conclusie en voorkeursscenario

Dit haalbaarheidsonderzoek heeft drie toekomstscenario's laten zien voor het dorpshuis. De technische, functionele en financiële aspecten die hierbij een rol spelen, zijn inzichtelijk gemaakt.

Scenario 1 (renovatie) gaat uit van de hoogstnodige ingrepen om het dorpshuis voor de komende 15 tot 20 jaar in stand te kunnen houden. Dit scenario past binnen het budgettaire kader (investeringskosten). Vanwege de matige kwaliteit van de constructie en het achterstallige onderhoud, moet daar veel in geïnvesteerd worden. Er blijft weinig financiële ruimte over om het gebouw ook beter passend te maken voor het huidige gebruik. Het feit dat er geen extra gewicht aan de constructie toegevoegd kan worden, is beperkend als het gaat om verduurzaming. Qua exploitatie ontlopen de drie scenario's elkaar niet veel; vanwege de relatief korte looptijd zijn de kapitaallasten voor scenario 1 hoog. Keuze voor dit scenario is een korte termijn oplossing die weliswaar past binnen het investeringskader, maar in vele opzichten tekort doet aan de kwaliteit die een dorpshart nodig heeft.

Bij **scenario 2 (vernieuwbouw)** is inzichtelijk gemaakt welke investering nodig is voor vernieuwbouw. Dit omvat een grootschalige aanpak van het bestaande dorpshuis. Hierbij wordt het gebouw technisch in orde gebracht, zoveel mogelijk verduurzaamd en er worden functionele verbeteringen gedaan die tegemoet komen aan de wensen van de gebruikers en die het dorpshuis toekomstgericht maken. Vanwege de beperkingen die de constructie met zich meebrengt, dient behoedzaam met het bestaande gebouw omgegaan te worden. Dit gegeven zal dan ook zeer bepalend zijn tijdens de ontwerp- en bouwfase en extra risico's met zich meebrengen. Ook heeft het invloed op de bouwkosten. Het 'afpellen' van het buitenspouwblad om het gebouw rondom een bouwtechnisch goede, moderne en energiezuinige jas te geven is bijvoorbeeld een uitvoerbare maar kostbare oplossing. Keuze voor het vernieuwbouwscenario is meer toekomstbestendig dan scenario 1, maar het renovatie-karakter van de opgave is een grote kostenverhogende factor. Daarom is ook de nieuwbouwvariant bekeken.

Scenario 3 (nieuwbouw) geeft een beeld van de mogelijkheid om het bestaande gebouw te slopen en te vervangen door een nieuw gebouw. De investering bij dit scenario is een fractie hoger dan bij scenario 2, terwijl qua functionele, technische, esthetische en duurzame kwaliteit een grote slag gemaakt wordt. Dit verschil valt overigens weg als we ook de onderhoudslasten in ogenschouw nemen; deze zijn bij nieuwbouw aanzienlijk lager. Het nieuwbouwscenario is een aantrekkelijke optie, omdat er een kans ontstaat om een echt 'hart van Abbekerk' te creëren, waarbij er een sterke verbinding is tussen alle functies, gebruikers en bezoekers van alle leeftijden. Het gebouw wordt veel gebruiksvriendelijker dan de versnipperde situatie nu en het energieverbruik wordt met een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) sterk gereduceerd. Bovendien zijn bij dit scenario de risico's tijdens de ontwikkel- en beheerfase beter beheersbaar.

Bij scenario 2 en 3 dient rekening gehouden te worden met **tijdelijke huisvesting** voor (een deel van) de huidige functies in het dorpshuis. Nader onderzocht en besproken dient te worden in welke mate de functies tijdelijk elders in Abbekerk en omgeving ondergebracht kunnen worden en voor welke gebruikers tijdelijke accommodatie gebouwd moet worden. Op het terrein is in principe ruimte om units te plaatsen. Dit is echter een zeer kostbare oplossing, waar ook de gebruikers (huurders) zelf een verantwoordelijkheid in hebben.

Wanneer we de **exploitaties van de drie scenario's** op een rij zetten, dan liggen de resultaten relatief dicht bij elkaar. Geconcludeerd kan worden dat in alle drie scenario's een aanzienlijk hogere jaarlijkse bijdrage van de gemeente noodzakelijk is om tot een dekkende en toekomstbestendige exploitatie te komen. Scenario 3 komt er weliswaar in exploitatie het meest gunstig uit, maar betekent voor de huurders van het medisch centrum en de kinderopvangfuncties wel dat zij een hogere huurprijs betalen. In de exploitatiedoorrekening is geen rekening gehouden met verhoogde huurtarieven voor de andere (maatschappelijke) huurders. Dat zou natuurlijk wel kunnen worden overwogen, maar heeft uiteindelijk relatief beperkte invloed op het exploitatieresultaat.

Samenvattend kan gesteld worden dat alle drie de scenario's een forse investering betekenen, die veel inzet van het dorpshuisbestuur vragen om de exploitatie door de jaren heeft op orde te houden en een structurele bijdrage vanuit de gemeente om het dorpshart vitaal te houden. Alles overziend kan geconcludeerd worden dat het **scenario nieuwbouw** het meest toekomstbestendig is uit het oogpunt van gebruikskwaliteit, duurzaamheid en kosten.

6.2 Risico's

Hieronder volgt een inventarisatie van mogelijke risico's die nu gezien worden en eventuele oplossingen.

- Garantstelling door de gemeente is essentieel voor het verkrijgen van financiering > wordt nagegaan, eventueel in combinatie met financiële toetsing
- Huurders haken af (door te lang te moeten wachten, door slechte staat van het gebouw, door verhoging huurprijs) > vlotte besluitvorming en heldere communicatie
- Het verkrijgen van financiering is niet mogelijk > na keuze scenario in gesprek met geldverstrekkers. Bij gemeentegarantie is dit risico zeer gering.
- De besluitvorming kost veel tijd, waardoor het budget niet toereikend is > rekening houden met indexering van budget
- De gebrekige constructie vraagt om actie. Het langer dan 3 tot 5 jaar handhaven van de huidige toestand wordt afgeraden > vlotte besluitvorming
- Continuïteit van het dorpshuisbestuur is onzeker > tegelijk met de planvorming en bouw inzetten op het werven van nieuwe leden
- Meerkosten onvoorzien > met name de renovatiescenario's 1 en 2 brengen risico's met zich mee dat gedurende het proces onvoorziene omstandigheden aan het licht komen. De risicomarge die de stichting kan opbrengen is beperkt. Er kan een afspraak gemaakt worden over een onvoorzien marge: wat niet gebruikt wordt, wordt niet doorberekend in de exploitatievergoeding vanuit de gemeente.

Specifiek voor scenario 1:
- Er wordt veel geïnvesteerd, zonder het gewenste resultaat te bereiken > kiezen voor het scenario waarin kosten en kwaliteit in balans zijn
- Over 15 tot 20 jaar gaat dit vraagstuk weer spelen > kiezen voor een toekomstbestendig scenario
- Huurders haken af door een niet-representatieve, niet-functionele of onprettige werkomgeving > kiezen voor scenario waarin hun wensen gehonoreerd worden
- Exploitant voor commerciële functies is moeilijk aan te trekken

Specifiek voor scenario 2:
- Constructieve staat van het gebouw laat weinig toe en kan beperkend zijn in de planvorming > deskundigheid op het gebied van renovatie meenemen in keuze ontwerpteam
- Bij een levensduurverlenging van 40 jaar van het gebouw met een matige constructieve aard blijft de kans op (zettings)scheuren bestaan > aandachtspunt voor planvorming, behoedzaam omgaan met casco, deskundigheid ontwerp-/bouwteam. En goed onderhoud in de toekomst.
- Verduurzaming is maar beperkt mogelijk doordat het plaatsen van PV-panelen niet mogelijk is
- Tijdens de bouw komen nieuwe gebreken aan het licht, waardoor de bouwkosten hoger uitvallen dan geraamd > accent van de ontwerpopgave leggen op renovatievraagstuk en kostenbewust ontwerpen

Specifiek voor scenario 3:
- De kostenraming is bepaald op basis van kengetallen. Er is nog geen concreet plan dat uitgewerkt kan worden > uitkomsten uit het haalbaarheidsonderzoek zijn kaderstellend voor ontwerpopgave. Hierop dient gestuurd te worden tijdens de vervolgfasen.
- De buurt/gemeenschap maakt bezwaar tegen sloop/nieuwbouw > aandacht voor communicatie en participatie tijdens het ontwerp- en bouwproces

6.3 Ontwikkelstrategie

6.3.1 Eigendom

In de huidige situatie zijn het gebouw en de grond eigendom van Stichting Dorpshuisbestuur De Nieuwe Haven. De insteek is om dit in de toekomst zo te houden.

6.3.2 Bouwheerschap

Het dorpshuisbestuur zal gedurende de ontwikkeling het bouwheerschap op zich nemen.

6.3.3 Financiering

Voor de ontwikkeling zal financiering aangetrokken dienen te worden. De financieringsopzet is nog niet bepaald. Dit zal in een volgende fase nader uitgewerkt worden.

Garantstelling vanuit de gemeente is noodzakelijk voor het verkrijgen van financiering. Hierover is echter nog geen definitieve uitspraak gedaan.

6.3.4 Verbeteren financieel resultaat

Voor de gemeenschap in Abbekerk en omgeving is het voortbestaan van het dorpshuis van groot belang. De motivatie 'Dorpshuis Abbekerk: hoe nodig is dat nou?' maakt dit zonder meer duidelijk. Het haalbaarheidsonderzoek heeft laten zien dat het huisvesten van de dorpshuisfuncties hoe dan ook een forse investering vraagt en dat de haalbaarheid in relatie tot de beschikbare middelen onder druk staat. Tijdens het onderzoek zijn daarom kansen geïnventariseerd om de investerings- en exploitatiekosten te reduceren of om extra inkomsten te genereren:

- De horeca verpachten aan een commerciële partij. Door een marktconforme huurprijs zal commerciële horeca extra inkomsten opleveren.
- Nader onderzoeken of behoud van bouwdelen wenselijk en mogelijk is, onder andere het goed functionerende en recente verbouwde jongerencentrum.
- Aantrekken van subsidies:
  - Windfonds Windpark Wieringermeer: ca. € 10.000,-
  - Provincie Noord-Holland: voorschot ca. € 30.000-,
  - Stichting Vrienden van Dorpshuis De Nieuwe Haven: ca. € 30.000,-
  - DUMAVA: bijdrage n.t.b. (alleen voor bestaand vastgoed, dus scenario 1 en 2)
- Verhogen van de huurtarieven voor alle huurders (met name relevant voor scenario 3)
- Verhuur werkplek- en vergaderfaciliteiten. Door het plaatsongebonden werken is er vraag naar werkplekken met flexibele huurvoorwaarden, met goede koffie en de mogelijkheid om andere professionals te ontmoeten.
- Het organiseren van een bazaar om geld in te zamelen voor bijvoorbeeld de inrichting van het interieur of de buitenruimte.
- Exploitatie-opzet met restwaarde onderzoeken. Hierdoor worden de jaarlijkse kapitaallasten lager dan bij volledige afschrijving.
- Grond verkopen voor commerciële ontwikkeling, bijvoorbeeld woningbouw (bij scenario 3).

Deze ideeën vergen nadere uitwerking en hangen nauw samen met de planvorming.

6.3.5 Aanbevelingen voor het vervolgproces

Mocht het advies gevolgd worden en besloten worden om met het nieuwbouwscenario verder te gaan, dan zijn dit aandachtspunten voor het vervolgproces:

- In een vroeg stadium in gesprek met banken om mogelijkheden voor investering te bespreken en eventuele voorwaarden
- Ontwerpteam en aannemer selecteren die deskundigheid hebben specifiek op het gebied van renovatie (alleen relevant bij scenario 1 en 2)
- Buurt en gemeenschap betrekken bij planvorming voor draagvlak
- Inventariseren mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting in Abbekerk en omgeving voor de verschillende functies

ICS
ADVISEURS

Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze rapportage:

Bijlage 1	Motie kaderbrief 2024 uitvoering MFA Abbekerk d.d. 13 juli 2023 (DOC-23-716151)
Bijlage 2	Informatienota raad d.d. 15-3-2021 (DOC-21-367062)
Bijlage 3	Informatienota raad d.d. 18-10-2020 (DOC-20-298747)
Bijlage 4	Opnamerapport actualisatie MJOP De Nieuwe Haven Abbekerk
Bijlage 5	Dorpshuis Abbekerk: Hoe nodig is dat nou?
Bijlage 6	Overzicht huidig gebruik dorpshuis
Bijlage 7	Hersteladvisering casco Dorpshuis d.d. 12-04-2024 (*2022-125-ARF2 12-04-2024*)
Bijlage 8	Schouwrapportage Dorpshuis De Nieuwe Haven (mei 2024)
Bijlage 9a/b/c	Investeringskostenoverzichten scenario 1/2/3 (mei 2024)
Bijlage 10a/b	Bouwkostenramingen scenario 1 en 2 (mei 2024)
Bijlage 11	Investeringskostenoverzicht tijdelijke huisvesting (mei 2024)
Bijlage 12	Exploitatieberekening scenario's (juni 2024)
Bijlage 13	Rapportage Vernieuwbouw Dorpshuis Abbekerk (augustus 2021)

De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 4 juni 2024
Auteur(s): Floor Driessen, Peter Jan Bakker, Yuit Yin Samuel
Gereviewd door: -

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27