

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 733648
Zaaknummer: 850508

Houten, 19 november 2024



gemeente Houten

Onderwerp:

Sociaal Cultureel Centrum (SCC) Enter toekomstbestendig en Muziekvereniging Kunst na Arbeid (KNA) een nieuwe plek

Beslispunten:

1. In te stemmen met de verbouw en uitbreiding van SCC Enter aan de Hefbrug 1 volgens het plan van de architect nr. 2009 d.d. 12-2 2024 (bijlage 2b).
2. De totale kosten van deze verbouwing en herinrichting van jongerencentrum Enter (€ 1.023.000 incl. BTW) als volgt te financieren:
 - a. voor € 100.000 uit het budget dat eerder voor de verbouwing van Enter is beschikbaar gesteld.
 - b. voor € 94.000 uit de voorziening groot onderhoud sociaal culturele accommodaties
 - c. een door de raad te voteren krediet van € 829.000 incl. BTW voor de verbouwing en herinrichting Enter.
3. Een afschrijvingstermijn te hanteren van 30 jaar voor de resterende levensduur van het pand na verbouwing.
4. De structurele consequenties van dit voorstel van € 22.000 ten laste van de meerjarenbegroting 2025-2028 te brengen.

Samenvatting

In het collegeprogramma 2022-2026 is een onderzoek naar verbetermogelijkheden van het gebouw van Sociaal Cultureel Centrum (SCC) Enter opgenomen. Bedoeling hiervan was om te onderzoeken hoe het pand beter toe te rusten is op het jongerenwerk van Van Houten&co én of er multifunctioneel gebruik mogelijk is voor culturele activiteiten waaronder muziek, beweging en ontmoeting.

In september 2024 heeft de raad de Startnotitie Herontwikkeling SCC De Grund vastgesteld.

Om de herontwikkeling en woningbouw van De Grund mogelijk te maken moet er nieuw onderdak voor o.a. Muziekvereniging Kunst na Arbeid (KNA; ca. 90 leden) gevonden worden. Met de motie van de raad van 25 januari 2022 roept de raad het college op om De Grund niet eerder te slopen dan dat voor KNA en de andere huurders een nieuw onderkomen is gevonden.

KNA kan na de verbouwing in Enter worden ondergebracht en kan daar voor meerdere jaren ruimten huren die voldoen aan het eigen programma van eisen.

Voor de overige gebruikers van De Grund zijn andere oplossingen gevonden.

Dit gemeentelijk vastgoed is na de verbouwing en uitbreiding beter te exploiteren en draagt bij aan de ambitie van Houten om in 2040 energieneutraal te zijn en 55% op CO2 uitstoot te besparen. Hiermee is het pand klaar voor de toekomst en wordt de levensduur verlengd.

Voor de verbouwing en uitbreiding van Jongerencentrum Enter vragen we u in te stemmen met een investering van totaal € 1.023.000 incl. BTW en deze op te nemen in de begroting van 2025. Dit brengt € 22.000 aan structurele jaarlasten met zich mee die ten laste komen van de meerjarenbegroting 2025-2028.

Aanleiding

De uitstraling en de indeling van Jongerencentrum Enter passen niet meer bij de doelstellingen van het gebouw, namelijk het faciliteren van ondersteuning, ontmoeting, muziek(onderwijs) en stimuleren sportbeoefening door jongeren. Ruimten zijn onhandig ingedeeld en niet flexibel in te delen en te gebruiken. De uitstraling is somber en gedateerd. Een investering in verbetering is noodzakelijk.

In 2022 is er een budget vrij gemaakt voor onderzoek naar en voor uitvoering van verbeteringen aan het gebouw.



733648

Sociaal Cultureel Centrum (SCC) De Grund wordt afgebroken en op de locatie zal een appartementengebouw gerealiseerd worden. Dit is zo opgenomen in de door de raad in 2022 vastgestelde Ontwikkelvisie Oude Dorp. Op 24 september jl. heeft de gemeenteraad daarvoor al de startnotitie vastgesteld. Dit besluit betrof alleen de herontwikkeling, niet de herhuisvesting van de huidige huurders van De Grund.

Om de herontwikkeling van De Grund mogelijk te maken moet er voor de huidige huurders en gebruikers een oplossing gevonden worden. In haar motie van 15 januari 2022 (016-2022) roept de gemeenteraad het college op om niet eerder De Grund te slopen voordat er een oplossing is gevonden voor de huidige gebruikers en met name KNA (Muziekvereniging Kunst Na Arbeid). Voor de meeste huurders is al een oplossing gevonden. Herhuisvesting van KNA vraagt een investering voor het opknappen en uitbreiden van SCC Enter.

Aangezien deze middelen nog niet in de begroting zijn opgenomen vraagt dit een besluit van de gemeenteraad.

Er loopt een onderzoek naar de verkeersafwikkeling rond de Kinderopvang en scholen in de Weteringhoek/De Brug. Dit gaat vooral over de ochtendspits. Bezoekers en huurders van Enter zullen veelal in de middag en de avond van de fietsroutes van en naar de Weteringhoek gebruik maken. Een verbeterd Enter zal dus geen bijdrage leveren aan de huidige verkeersproblematiek. Omdat het toch om een kritisch knooppunt gaat zal er tijdens de bouw extra aandacht zijn voor verkeer en verkeersveiligheid.

Beoogd effect

Het Jongerencentrum Enter is beter toegerust voor het jongerenwerk van Van Houten&Co én maakt beter multifunctioneel gebruik mogelijk voor culturele activiteiten waaronder muziek, beweging en ontmoeting. Door de investering is het gebouw aantrekkelijker voor andere huurders en daardoor beter te exploiteren.

Na uitvoering van het voorgestelde plan kan het gebouw weer 30 jaar mee en draagt het bij aan de ambitie van Houten om in 2040 energieneutraal te zijn.

Een nieuw onderkomen voor KNA dat aansluit op hun programma van eisen.

SCC De Grund wordt vrijgemaakt en kan gesloopt worden, waardoor de beoogde bouw van ca. 30 seniorenappartementen op locatie van De Grund mogelijk wordt.

Argumenten per beslispunt

1.1 Door de verbouwing worden de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van Enter verbeterd.

Jongerencentrum Enter is een rond gebouw met een diameter van ca. 28 meter. Het gebouw is in twee gelijke delen gesplitst. Het deel met de grote zaal is onder de geluidswal van het naastgelegen zwembad aangelegd en ligt een meter lager dan de overige ruimten van het gebouw. Hierdoor is een betere geluidsisolatie verkregen en heeft de grote zaal voldoende hoogte voor een goede akoestiek. In de grote zaal is een vast podium met technisch ruimte, een keuken en een bijkeuken/opslag. In de zaal ligt nog een vaste verhoging in de vloer.

De entree van Enter ligt erg verstopt aan de zijkant van het gebouw en is daardoor weinig uitnodigend.

Het nu voorliggende plan voorziet in een verbetering van het multifunctioneel gebruik en verbetering van de verhuurbaarheid aan maatschappelijke partners door de volgende ingrepen:

- Verplaatsing en vergroting van de entree
- Inrichten grotere balie en opslag/garderobe-ruimte.
- Inrichten werkruimtes met direct zicht en contact op de entree en de ruimte buiten.
- Verwijderen van vast podium, keuken, bijkeuken, technische ruimte en ophoging in de vloer uit grote zaal.
- Plaatsen nieuwe kleine keuken met daarbij een mindervaliden-bar in grote zaal
- Aanschaf mobiel podium.
- Bouw opslag aan grote zaal voor Instrumenten KNA en voor stoelen, mobiele geluid- en lichtapparatuur en mobiel podium voor Van Houten&Co.

Een en ander is ook weergegeven in de bijgaande tekeningen (bijlage 1)

De voorgestelde aanpassingen maken Jongerencentrum Enter flexibeler in te richten en daarmee is beter in te spelen op wensen van toekomstige huurders en gebruikers. Het is aantrekkelijker voor muziekles, muziekuitlevering, bijeenkomsten voor bijzondere doelgroepen.

Communicatie en contact tussen jongeren en jongerenwerkers wordt makkelijker gemaakt en het gebouw nodigt meer uit om te bezoeken en gebruik te maken van de faciliteiten.

Met de komst van KNA wordt de exploitatie van Enter stabiel. Hierdoor is het gebouw op langere termijn beter exploitabel.

1.2 Met de aanpassing van Jongerencentrum Enter ontstaat er nieuwe huisvesting voor KNA

KNA heeft op dit moment in SCC De Grund een eigen ruimte van ca. 200 m² waar in orkestopstelling gerepeteerd kan worden. Daarnaast slaat KNA in verschillende andere ruimten in De Grund haar instrumenten op.

De grote zaal van SCC Enter wordt vergroot doordat het vaste podium verdwijnt, de vloerverhoging wordt aangepast en de technische ruimten efficiënter worden ingedeeld. Hiermee ontstaat de mogelijkheid voor KNA om in orkestopstelling te repeteren in de grote zaal.

Daarnaast komt er opslagruimte beschikbaar voor de zware instrumenten aan de grote zaal, op gelijke vloer hoogte, zodat KNA instrumenten snel de zaal in en uit kan rijden. In de grote zaal wordt een nieuwe ruimte gecreëerd voor kleine keukens met een mindervaliden-bar. Voor individuele en groepslessen kan KNA gebruikmaken van de andere ruimten in het hoger gelegen deel van Enter.

1.3 Alleen herhuisvesting in Enter sluit aan op de wensen en eisen van KNA.

Met KNA zijn de afgelopen jaren een aantal varianten voor herhuisvesting onderzocht, te weten: SCC De Heuvel, Theater De Slinger, SCC Schoneveld en SCC De Wiese. Al deze varianten vielen af omdat de locatie niet geschikt was, of omdat de betreffende gebouwen niet binnen redelijke investeringen geschikt te maken zijn voor gebruik door KNA.

SCC Enter is de beste oplossing, omdat het gebouw aan het programma van eisen van KNA kan gaan voldoen. Bovendien ligt het vlak bij het Oude Dorp, is het voldoende geluidgeïsoleerd en ligt het op een plek die geschikt is voor een dergelijk "muziek"-gebouw. Het is goed bereikbaar per fiets, er zijn voldoende parkeerplaatsen in de omgeving en er staan weinig woningen in nabijheid die mogelijk hinder zouden kunnen ondervinden van het gebruik (o.a. geluidhinder).

1.4 Met de verbouw wordt het gebouw ook direct duurzamer gemaakt

Houten heeft als ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn en heeft uiteraard aan de doelstellingen uit het Klimaatakkoord te voldoen. De gemeente wil ook met haar vastgoed bijdragen aan de eis om in 2030 55% bespaard te hebben op CO₂ uitstoot. Met de uitvoering van dit plan voor Enter zullen de volgende verduurzamingsmaatregelen worden meegenomen; dakisolatie, zonnepanelen, ledverlichting, HR++ glas. In 2023 is er in Enter al een gasloze verwarmingsinstallatie ingebouwd. Zonnepanelen en dakisolatie zijn al in lopende programma's opgenomen. Ledverlichting en HR++ glas zijn opgenomen in de begroting van het nu voorliggende plan.

1.5 KNA en Van Houten&Co in Enter biedt kansen voor samenwerking.

Enter moet een Jongerencentrum worden waar de nadruk ligt op muziek gezondheid en sport. Met de komst van KNA naar Enter worden jongeren in contact gebracht met muziek en muziekbeoefening. Voor KNA wordt hiermee de kans op nieuwe leden weer wat groter.

2.1 De gevraagde investering vraagt een raadsbesluit.

Om dit plan voor verbouwing en uitbreiding van SCC Enter te realiseren is een investering in het pand nodig van € 1.023.000 incl. BTW. In de begroting is eerder al € 100.000 opgenomen voor verbetering van Enter en in de voorziening groot onderhoud sociaal culturele accommodaties zijn middelen beschikbaar van € 94.000 voor het groot onderhoud aan Enter. Per saldo is een investeringskrediet van € 829.000 nodig. Om dit bedrag beschikbaar te stellen is een raadsbesluit noodzakelijk, omdat het budgetrecht bij de raad ligt.

3.1 *Na uitvoering van het plan heeft Enter nog een restlevensduur van 30 jaar.*

Door uitvoering van het plan voor verbouwing en uitbreiding heeft het gebouw een restlevensduur van 30 jaar.

In haar notitie geeft BBN aan dat het gebouw een technische levensduur krijgt van 30 jaar (zie bijlage 3, advies BBN). Door de functionele aanpassingen en een flexibele indeling is het gebouw voor de lange termijn passend gemaakt voor het maatschappelijk- en jongerenwerk in Houten.

3.2 *De voorgestelde verbouwing legitimeert een langere afschrijvingstermijn, conform onze regels m.b.t. afschrijvingstermijnen.*

Op basis van de Notitie Investeren, Afschrijven en Waarderen gemeente Houten (2018) is de afschrijvingstermijn bij een verbouwing verbonden aan de resterende afschrijvingstermijn van het bestaande gebouw (in dit geval 12 jaar). De nu voorgestelde verbouwing en herinrichting van Enter is dusdanig levensduur verlengend, dat een afschrijvingstermijn van 30 jaar hierbij passend is. Deze is in lijn met de uitgangspunten van de hiervoor genoemde nota. De onderbouwing hiervoor is te vinden in bijlage 4.

4.1 *De nieuwe huurprijs leidt niet tot huurverhoging voor de huurders.*

Met de beoogde huurder Van Houten&Co en haar onderhuurder KNA is afgesproken dat zij een kostprijsdekkende huur gaan betalen. De kostprijsdekkende huur is opgebouwd uit onder andere de kapitaallasten van de investering voor het nu voorliggende plan en de exploitatiekosten van het pand. De nieuw berekende kostprijsdekkende huur is vergelijkbaar met het huidige huurniveau. Voor Van Houten&Co betekent dit dat de huur nauwelijks wordt verhoogd. De huur die Van Houten&Co betaalt wordt weer volledig gesubsidieerd door de gemeente.

Ooit is de huur van Jongeren centrum vastgesteld op basis van de investeringskosten van de toenmalige bouw. De kapitaallasten zijn in de loop van de tijd afgenomen en daarnaast was er een forse daling in het rentepercentage: destijds 5-5,5%, nu maar 1%. Op basis van die kapitaallasten is de (begroting) van de huuropbrengst niet naar beneden bijgesteld. Dat betekent dat de exploitatie van Enter in de gemeentebegroting al jaren een overschot laat zien. Door de hogere kapitaallasten nu, wordt dit overschot kleiner. Dat is het financiële effect van dit voorstel.

Kanttekeningen

1.1 *Het is geen budgettair neutraal plan.*

Met deze investering nemen de kapitaallasten voor Jongeren centrum Enter toe met € 22.000 structureel per jaar. Dit zal aan de gemeentebegroting moeten worden toegevoegd en komt daarmee ten laste van het saldo van de gemeentebegroting.

Door nu echter te investeren in het Jongeren centrum Enter en herhuisvesting van KNA mogelijk te maken, wordt Enter efficiënter benut en is de herontwikkeling van de locatie De Grund mogelijk. Dit levert dus op meerdere fronten voordeel op. Efficiëntere benutting van vastgoed is een van de speerpunten van beleid.

Participatie

Het plan voor de verbouwing en uitbreiding van Enter is het afgelopen jaar in nauw overleg met KNA en Van Houten&Co opgesteld. Ook bij de verdere uitwerking en realisatie zullen KNA en Van Houten&Co nauw betrokken blijven.

Zodra de raad heeft ingestemd met het plan en een besluit tot investering heeft genomen, zal het plan ook met de omgeving worden besproken. Het gebouw wordt met 70 m2 uitgebreid en dat zal het beeld van Enter veranderen.

Financiën

De kosten voor de verbouwing en de inrichting worden geraamd op € 1.023.000 incl. BTW. Voor € 100.000 is dekking beschikbaar vanuit een eerder toegekend budget voor onderzoek en verbouwing van Enter.

Voor groot onderhoud aan SCC Enter is een bedrag van € 94.000 beschikbaar en wordt vanuit de voorziening voor onderhoud aan maatschappelijk vastgoed gefinancierd.

Voor het resterende deel van de investering is een krediet benodigd van € 829.000 incl. BTW.

Omdat sprake is van levensduur verlengende aanpassingen schrijven we deze verbouwing en herinrichting tezamen met de bestaande boekwaarde van Enter (€ 238.000 op 1-1-2026)

af over de verwachte nieuwe levensduur van het pand van 30 jaar. De kapitaallasten nemen daardoor toe met ca € 22.000 per jaar. De exploitatiekosten blijven ongeveer gelijk.

Alle kosten van Enter, en dus ook de extra kapitaalslasten worden doorberekend in de nieuwe kostendekkende huurprijs.

Het gebouw wordt in zijn geheel gehuurd door Van Houten&Co. De nieuwe kostendekkende huur is vergelijkbaar met de huidige huur en behoeft in verband hiermee dus niet te worden verhoogd. Van Houten&Co wordt voor deze uitgave door de gemeente gesubsidieerd.

Van Houten&Co blijft hoofdhuurder van Enter. KNA wordt onderhuurder van Van Houten&Co. Hiervoor worden langlopende afspraken gemaakt en vastgelegd. Met de komst van KNA en wellicht nog andere nieuwe onderhuurders naar Enter ontvangt Van Houten&Co nieuwe huurinkomsten. Hierdoor verbetert de exploitatie en dit zal weer gevolgen hebben voor de hoogte van de subsidie die Van Houten&Co ontvangt.

Door extra inkomsten door betere exploitatie kan subsidie weer verlaagd worden. € 22.000 is de maximale hogere jaarlast die het gevolg is van dit voorstel.

Per saldo leidt het verbouwingsplan tot een maximale toename van de jaarlijkse kosten met ca.€ 22.000. Deze verhoging van de lasten komt daarmee ten laste van het begrotingssaldo in de meerjarenbegroting 2025-2028.

N.B. Dit voorstel heeft alleen betrekking op de exploitatie van jongerencentrum Enter. Zodra de Grund gesloten en gesloopt is vervallen alle inkomsten en kosten van dit pand. Dit heeft naar verwachting geen noemenswaardig effect op de begroting. In de P&C-cyclus zal dit worden verwerkt.

Communicatie

Na het besluit van de Raad zal er een bericht op de website geplaatst worden en zal er een nieuwsbericht worden uitgedaan Vanwege de maatschappelijke en financiële impact van het raadsvoorstel, verwachten we dat de lokale en regionale media er aandacht aan besteden. Daarom hebben betrokken portefeuillehouders een toelichting gegeven in het wekelijkse persgesprek na het college besluit voor dit raadsvoorstel.

Voor het persgesprek zijn Van Houten&Co en KNA geïnformeerd over de openbaarmaking van het collegebesluit en het vervolgproces richting de gemeenteraad.

Ook zullen de bedrijven en instellingen in de directe omgeving worden geïnformeerd.

Voortgang

Na het besluit van de raad zal het voorliggende definitieve ontwerp worden uitgewerkt naar een uitvoeringsontwerp en -bestek. Hierbij worden KNA en Van Houten&Co betrokken. Dit ontwerp en bestek zal vervolgens worden aanbesteed en uitgevoerd.

Na het besluit van de raad en na overleg met direct belanghebbenden zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd. De vergunning kan via een BOPA-procedure worden afgegeven.

Het geheel van ontwerpen, vergunningverlening en uitvoering zal minimaal een jaar duren.

Houten, 19 november 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
secretaris, de burgemeester,

R. van Netten

G.P. Isabella

Bijlagen

1. Notitie resterende levensduur SCC Enter BBN 31 oktober 2024
2. a-c Tekeningen bestaande en nieuwe situatie Paul Architectuur d.d. 25 februari 2024

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Daan Vermeulen

2e PoHo: Ria Frowijn

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 733648



gemeente Houten

Onderwerp:

Sociaal Cultureel Centrum (SCC) Enter toekomstbestendig en Muziekvereniging Kunst na Arbeid (KNA) een nieuwe plek

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 november 2024 gelezen en besluit:

1. In te stemmen met de verbouw en uitbreiding van SCC Enter aan de Hefbrug 1 volgens het plan van de architect nr. 2009 d.d. 12-2 2024 (bijlage 2b).
2. De totale kosten van deze verbouwing en herinrichting van jongerencentrum Enter (€ 1.023.000 incl. BTW) als volgt te financieren:
 - a. voor € 100.000 uit het budget dat eerder voor de verbouwing van Enter is beschikbaar gesteld.
 - b. voor € 94.000 uit de voorziening groot onderhoud sociaal culturele accommodaties
 - c. een door de raad te voteren krediet van € 829.000 incl. BTW voor de verbouwing en herinrichting Enter.
3. Een afschrijvingstermijn te hanteren van 30 jaar voor de resterende levensduur van het pand na verbouwing.
4. De structurele consequenties van dit voorstel van € 22.000 ten laste van de meerjarenbegroting 2025-2028 te brengen.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 21 januari 2025.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

C.M.S. Visser

de voorzitter,

G.P. Isabella