



Scenario's sloop/nieuwbouw MFA Abbekerk (dorpshuis)

Presentatie themabijeenkomst gemeenteraad 15-05-2025

Presentatie door

Sigrid Hafkenscheid & Robert-Jan van Groen



Inhoud Presentatie

1. Achtergrond en relevantie
2. Kaders en richtlijnen
3. Het proces
4. Scenario's
5. Tijdelijke huisvesting
6. Financiën
7. Risico's en overige zaken

Achtergrond vervolgonderzoek Dorpshuis Abbekerk

- Per 1 januari is voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld
- Het vervolgonderzoek heeft zich gericht op maatschappelijke meerwaarde en daarmee heeft dit onderzoek een maatschappelijk en financieel component

Relevante beleidskaders

- Duurzaamheidsbeleid met streven naar ENG-gebouw
- Integraal Huisvestingsbeleid (IHP) met streven naar kindcentra
- Lange Termijn Accommodatiebeleid (LTA): functies behouden
- Vastgoedbeleid: rekenen van kostprijsdekkende huur
- Meerjaren Beleidsplan Sociaal Domein: inwoners en gemeenten werken samen & voorzieningen als instrument om het zelf weer te kunnen

Kaders en richtlijnen

- Voorkeursscenario binnen € 10 miljoen, gelijke of lagere exploitatie studie 2024
- Nieuwbouw van hele gebouw, ook de huidige 'Bunker'/huidige jongerencentrum als multifunctionele op te splitsen zaal op begane grond en daardoor multifunctioneler inzetbaar
- Functies behouden in het dorp
 - Tandarts stopt, overname patiënten door tandartsvestiging in Medemblik
- Grond van dorpshuis ontwikkelen met in ieder geval Dorpshuis en mogelijk appartementen of grondgebonden woningen
- Juridische en bestuurlijke voorwaarden opstellen
 - Uitgangspunt: gemeente neemt grond en gebouw over van Dorpshuis
 - De Stichting wordt huurder en exploiteert
- Kijken naar de toekomst van Abbekerk: koppeling met school, sport en woningbouw

Ontwikkelingen in Abbekerk

- Basisschool De Plaats heeft overcapaciteit
 - Wens om in ieder geval Kinderdagverblijf te combineren ivm doorlopende leerlijn
- Twee sportverenigingen waar de velden/banen een lage bezettingsgraad hebben
- Witte Kerkje: gebruik kan geoptimaliseerd worden door samenwerkingen
- Dorpscafé bestaat niet meer: horeca terugbrengen in dorpshuis
- Er is geen snackbar: snackbar in dorpshuis
- Grote vraag naar woningen, verjonging en doorstroming ouderen

Proces: wat is er gedaan?

- Haalbaarheidsonderzoek van 2024 als basis gebruikt
- Participatie met bestuur en gebruikers
- Participatie met inwoners en verenigingsleven
- Onderzocht of er verbindingen te maken zijn, waarmee de leefbaarheid van Abbekerk vergroot kan worden, deels door verjonging (woningbouw)
- Afstemming over de participatieresultaten met de beleidsafdelingen

Hier zijn drie scenario's uitgekomen

Soorten gebruikers

We maken onderscheid tussen vier verschillende soorten gebruikers

- Dorpshuis- en sportfuncties, jongerencentrum
- Medisch Cluster: marktconforme huur, dit is niet kostendekkend
- Horeca/snackbar: tenminste kostendekkend, bij voorkeur inkomsten verhogend
- BSO/Kinderdagverblijf: zoveel mogelijk kostendekkend

Kinderdagverblijf en Buitenschoolse Opvang

- Wens vanuit IHP: doorlopende leerlijn in combinatie met basisschool De Plaats.
Kinderdagverblijf heeft daarin prioriteit
- Schoolgebouw heeft veel overcapaciteit en staat voor vernieuwbouw in 2033 gepland
- Kindfuncties hebben nu veel buitenruimte. Door strikte regels van nieuwbouw wordt deze teruggebracht naar wettelijke norm en eventueel geluidstechnisch afgeschermd
- Als kindfuncties blijven, zijn geen appartementen mogelijk op dorpshuislocatie en slechts beperkt grondgebonden woningen;
- Uitdaging is de parkeerdruk bij de school
- Buitenschoolse opvang naar sportvelden

Scenario's

Vertrekskenario: Dorpshuis op basis van wensen gebruikers

Uitgangspunten:

- Goed rekening gehouden met de wensen van de huurders, deels geoptimaliseerd
- BSO en KDV gaan als gecombineerde nieuwbouw naar elders binnen Abbekerk
- Uitbreiding voor huisartspraktijk
- Gymzaal wordt een wedstrijdgymsaal, optimalisatiekansen voor wedstrijden in het weekend (niet meegerekend)
- Inkomsten van 4 woningen (€ 500.000) of 18 sociale huurappartementen (€ 250.000) zonder parkeerplaatsen.

Variant met koopappartementen is ook mogelijk.

- Snackbar toegevoegd aan dorpshuis met gezamenlijke keuken met foyer

Investeringsbedrag Dorpshuis

€ 10,9 miljoen

Opbrengsten woningen

€ 250.000 - € 500.000



Vertreksscenario: Dorpshuis op basis van wensen gebruikers

Kanttekening:

- Indien huisvesting BSO/KDV elders niet lukt, keren ze terug naar de locatie van het dorpshuis (kostenbesparing +/- € 250.000).
Dan zijn er nog maximaal 2 grondgebonden woningen mogelijk bij het dorpshuis (2-1 kap).
- Exploitatielast mag niet toenemen door uitbreiding van huisarts

Scenario 1: Geoptimaliseerd dorpshuis

Uitgangspunten:

- Gebruik ruimtes geoptimaliseerd, gymzaal conform huidige afmetingen
- KDV gaat naar Basisschool De Plaats
- BSO gaat naar voetbalvereniging ALC
- Bouw mogelijk van 6 grondgebonden woningen (koop) of 18 appartementen (sociale huur of koop) inclusief parkeerplaatsen
- Snackbar toegevoegd aan dorpshuis met gezamenlijke keuken met foyer

Investeringsbedrag Dorpshuis/ KDV/BSO **€ 8,8 miljoen**

Opbrengsten woningen **€ 250.000 - € 750.000**

Scenario 1: Varianten

Varianten:

- Huisarts wil uitbreiden: dat kan als exploitatiebedrag niet toe gaat nemen (vraagt wel een hogere initiële investering).
- Gymzaal voldoet aan minimale vereiste voor beweegonderwijs. Met investering van circa € 100.000 extra kan deze gebruikt worden voor andere wedstrijdsporten en gaat kwaliteit beweegonderwijs omhoog.

Kanttkening:

- Indien huisvesting BSO/KDV elders niet lukt, keren ze terug naar de locatie van het dorpshuis. Dan zijn er nog maximaal 2 grondgebonden woningen mogelijk bij het dorpshuis.

Scenario 2: Geminimaliseerd dorpshuis

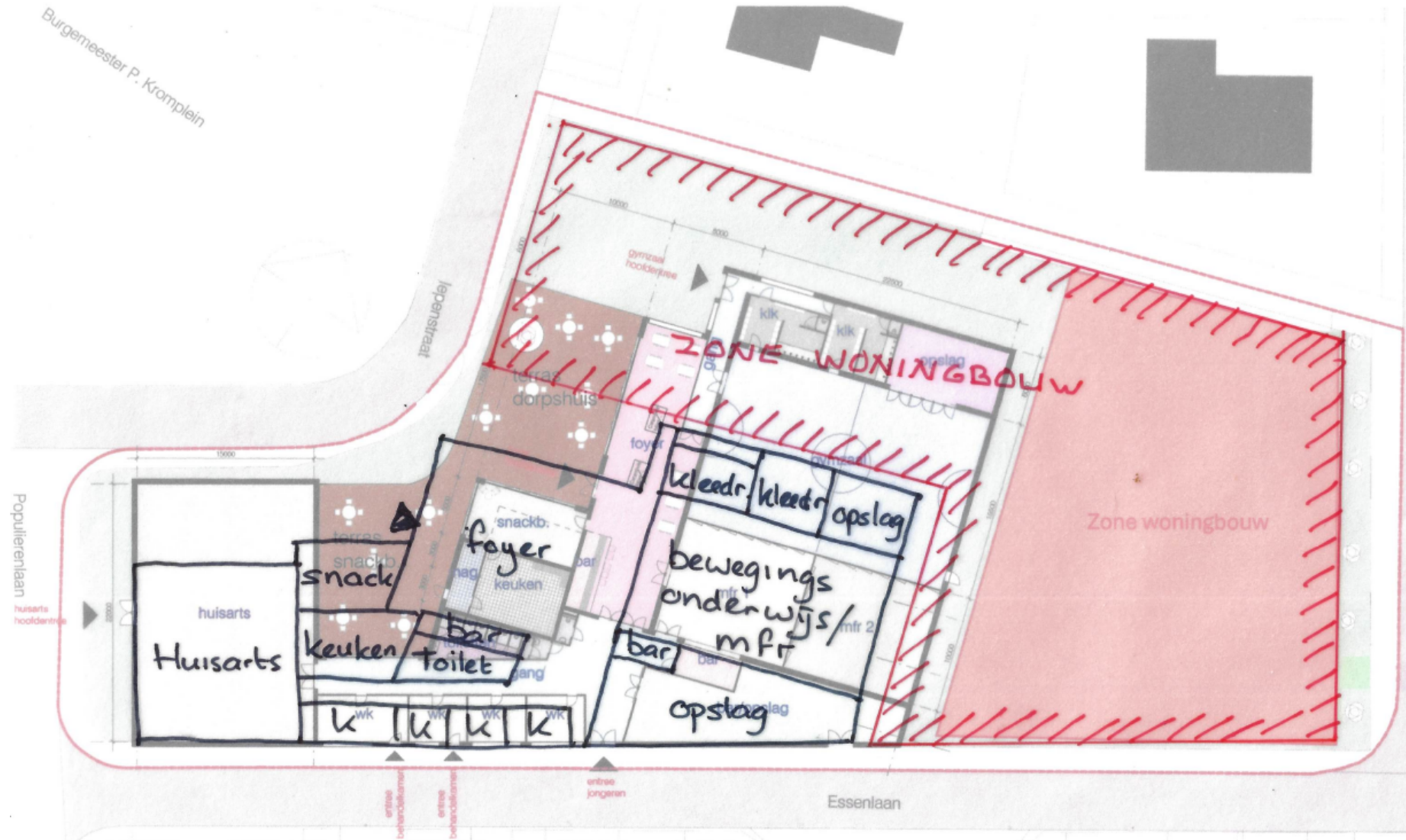
Uitgangspunten:

- Gebruik ruimtes geminimaliseerd; kansen voor andere voorzieningen in Abbekerk
- Multifunctionele ruimte is gecombineerd met zaal bewegingsonderwijs
- Niet alle gebruikers kunnen terug naar het Dorpshuis, deels naar Witte Kerkje /ALC
- KDV gaat naar Basisschool De Plaats
- BSO gaat naar voetbalvereniging ALC
- Bouw mogelijk van 9 grondgebonden woningen of 28 sociale huurappartementen

Investeringsbedrag Dorpshuis/KDV/BSO **€ 8,2 miljoen**

Opbrengsten woningen **€ 390.000 - € 1.125.000**

Scenario 2: Geminimaliseerd dorpshuis



Tijdelijke huisvesting

- Gekozen om de functies in het dorp te houden
- Tijdelijke huisvesting in tijdelijke unit(s) op voetbalveld, ook voor bewegingsonderwijs en jongerenwerk
- Doel van het realiseren van een nieuw dorpshuis is de sociale cohesie binnen Abbekerk. Als tijdens de bouw de functies uit het dorp naar elders moeten is deze doelstelling voor 2,5 a 3 jaar weg met het risico dat het niet meer terugkomt. Zeker voor activiteiten voor de jongsten en de ouderen is dat ongewenst.

Kosten: € 700.000 voor 3 jaar

Financiën

Financieel – uitgangspunten

- 3 jaar doorlooptijd tot oplevering
- 3% rekenrente
- Afschrijvingen over 40 jaar.
- De reserves vallen gelijkmatig vrij over de afschrijfperiode
- Project-, ontwikkel- en onderzoekskosten zullen in één keer worden afgeboekt
- Bedragen inclusief BTW, kan maar voor klein deel teruggevorderd worden
- Doorlooptijd 24 maanden: indexering bouwkosten 4% is opgenomen
- Oplevering januari 2028

Investeringsbedrag per functie

	Vertreksscenario	Scenario 1	Scenario 2
Dorpshuisfuncties	7.091.000	6.444.000	5.848.000
Medisch cluster	1.530.000	1.315.000	1.311.000
Horeca/snackbar	718.000	650.000	659.000
Kindfuncties	1.576.000	363.000	363.000
TOTAAL	10.915.000	8.772.000	8.181.000

Investeringsoverzicht

	Vertreksscenario	Scenario 1	Scenario 2
Investering	10.916.000	8.409.000	7.820.000
Afschrijvingslast	248.000	211.000	197.000
Rentelast	297.000	233.000	217.000
Kapitaallasten	545.000	444.000	414.000
Exploitatietekort	78.000	60.000	56.000
Tijdelijke huisvesting*	700.000	640.000	640.000
BSO/KDV andere locatie*	-	363.000	363.000

Neemt +- € 6000 per jaar af

**Een deel van de investering mag incidenteel genomen worden*

Inbegrepen Projectkosten*	1.015.000	787.000	743.000
---------------------------	-----------	---------	---------

Beschikbare middelen

Reserve 3 grote projecten	€ 11.300.000
<i>In de begroting</i>	
Stelpost dorps huis Abbekerk	€ 105.500
Huidige subsidie	€ 10.000
	€ 115.500

De middelen in de reserve mogen conform de BBV-regels structureel alleen ingezet worden voor afschrijvingslasten en incidentele kosten.

Financieel effect per scenario

	Vertreksscenario	Scenario 1	Scenario 2
Afschrijvingslasten	248.000	211.000	197.000
Rente	297.000	233.000	217.000
Exploitatietekort	78.000	60.000	56.000
Totaal structurele lasten	623.000	504.000	470.000
Dekking uit de reserve	248.000	211.000	197.000
Dekking uit beschikbare middelen	115.500	115.500	115.500
Totale dekking	363.500	326.500	312.500
Structureel extra benodigd	260.000	177.000	157.000
Incidentele kosten (dekking uit de reserve)	1.715.000	1.630.000	1.586.000
Dekking uit de reserve	1.400.000	1.630.000	1.568.000
Incidenteel extra nodig	315.000	-	-

Risico's en aandachtspunten

- Netcongestie
- Relatie bouwsom/markthuur staat onder druk bij BSO/KDV en huisarts.
Kostendekkende huur veelal hoger dan reguliere marktconforme huur voor deze functies.

Overige relevante aandachtspunten

- Dorpshuis komt in eigendom van gemeente
- Exploitatie en beheer laten doen door Stichting Dorpshuis
- Grootschalig onderhoud blijft bij gemeente

Vervolg

- Het college doet een investeringsvoorstel in de voorjaarsnota
- Het college wenst op korte termijn investeringen te doen voor de tijdelijke huisvesting



Einde presentatie