Advies aan B&W

Onderwerp

Investeringskrediet renovatie en verduurzaming van dorpshuis ’t Slotje in Herpen

Datum	22 februari 2022	**Naam en telefoon**	Désirée Meulenbroek
Afdeling	Projectbureau	**Portefeuillehouder**	Frank den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. In te stemmen met een investeringskrediet voor dorpshuis ’t Slotje voor renovatie en verduurzaming.
2. Een aannemersovereenkomst af te sluiten in vervolg op de afgesloten Bouwteamovereenkomst vóór 31 maart 2022.
3. Dit besluit inclusief een niet openbare financiële bijlage voor te leggen aan de gemeenteraad.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Nadat was gebleken dat in Herpen geen MFA voor sport, onderwijs en ontmoeten kon worden gebouwd in Wilgendael bij Herpinia, zijn twee aparte projecten opgepakt in Herpen. Nieuwbouw voor onderwijs en binnensport op de locatie van basisschool ’t Schrijverke en renovatie van het huidige dorpshuis. Na overlijden van de bewoonster van de voormalige bovenmeesterwoning, die intergraal onderdeel uitmaakt van ’t Slotje, is de woning en de tuin aan het renovatieproject toegevoegd.
De uitwerking van het plan om ’t Slotje te renoveren en te verduurzamen, is in samenspraak gedaan met een Adviesraad en aannemende partijen. In de Adviesraad hebben zitting vertegenwoordigers van de beheerstichting van ’t Slotje, de zorgcoöperatie i.v.m. de doorontwikkeling van *Thuis in de Buurt* en de dorpsraad Herpen. De renovatieplannen zijn op 9 februari aan de brede werkgroep Ontmoeten toegelicht, waarin alle gebruikers zitting hebben. Hierop is positief gereageerd. Op 8 maart 2022 zullen de plannen ook worden toegelicht op een openbare dorpsraadvergadering.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies draagt bij aan het verduurzamen en up-to-date houden van de maatschappelijke vastgoedportefeuille. Door te renoveren wordt een beeldbepalend pand in het centrum van Herpen behouden. Door een keuken te realiseren en door de toevoeging van tuin en woonhuis en een nieuwe huiskamer aan de voorzijde van het pand, worden de gebruiksmogelijkheden m.n. voor *Thuis in de Buurt* uitgebreid. Denk aan samen lunchen of samen de avondmaaltijd bereiden. Het dorpshuis krijgt aan de straatzijde een open en uitnodigend karakter. Door de combinatie van grotere ruimten voor het verenigingsleven en kleinere ruimten in het woonhuis, biedt het dorpshuis ook mogelijkheden voor kleinere bijeenkomsten bijvoorbeeld van OnsWelzijn of werk- en vergaderplekken voor ZZP-ers.

Welk resultaat willen we bereiken?

We willen zo snel mogelijk starten met de renovatie en verduurzaming en in ieder geval voor 31 maart de aannemingsovereenkomst tekenen. Dit voorkomt verdere prijsstijging van bouwmaterialen en arbeid door de hoge inflatie, waarvan op dit moment sprake is. Tot 31 maart is de prijsstijging door de aannemende partijen afgeprijsd en staan de prijzen voor de uitvoering vast. Daarna worden de prijsstijgingen in rekening gebracht en met de huidige inflatie kan dit tot wel € 200.000,- schelen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Er is een akkoord bereikt met gebruikers over het renovatie- en verduurzamingsplan

Om tot een goed compromis te komen van gebruikerswensen en verduurzaming en renovatie van de schil van het gebouw, is een aanvullend budget nodig. Een deel van dit bedrag kan gedekt worden conform het uitgangspunt in de beleidsnota *Verduurzamen van het Maatschappelijk Vastgoed*. In deze nota is vastgesteld, dat een percentage van de daling van de energiekosten door de beheerstichting worden overgemaakt aan de gemeente als dekking voor de duurzaamheidsinvestering. Dit deel moet nog bepaald worden a.d.h.v. een BENG-berekening en zal worden opgenomen in de nieuwe huurovereenkomst.

1.3 Herpen wacht al heel lang op renovatie van het dorpshuis 't Slotje

Door renovatie en verduurzaming krijgt Herpen een up-to-date pand met tuin dat veel mogelijkheden biedt voor het verenigingsleven, *Thuis in de Buurt* en mogelijk ook incidenteel commerciële verhuur voor kookworkshops en ZZP-ers. Er ligt nu een gedetailleerd ontwerp dat is gemaakt met vertegenwoordigers van de gebruikers en dat op 9 februari aan de gebruikers is gepresenteerd. Dit is een resultaat van bijna 3,5 jaar overleg met alle betrokken partijen.

2.1 De raad heeft ingestemd met renovatie van 't Slotje

De raad heeft al ingestemd met voor renovatie van 't Slotje bij de programma begroting van 2022-2025.

3.1 Tekenen van aannemingsovereenkomst ná raadsvergadering 2 juni leidt tot prijsstijging

Het is gebruikelijk in Oss dat een aannemingsovereenkomst wordt afgesloten ná het nemen van een raadsbesluit over het investeringskrediet. Volgens de gebruikelijke bestuurlijke route kan dit pas bij de raadsvergadering van 2 juni 2022. Als daarna de aannemingsovereenkomst wordt getekend, leidt dit tot vertraging in de uitvoering (pas na 2 juni wordt de bouwvoorbereiding en bestellen materialen opgepakt) én tot een prijsstijging met € 150.000,- tot € 200.000,-.

4.1 Het mandaat voor het beschikbaar stellen van een investeringskrediet ligt bij de raad

Na overleg met de fractievoorzitters op maandag 14 februari, is de afspraak gemaakt om het besluit over het investeringskrediet i.v.m. het voorkomen van prijsstijgingen te nemen op 24 februari a.s. zonder behandeling in de commissie. Het college van B&W zal na de verkiezingen verantwoording afleggen aan de nieuwe raad via een notitie, die in de eerste raadscyclus wordt behandeld.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Bijstelling van budget is het mandaat van de raad
Bij de eerste Marap zal een advies aan de nieuwe raad worden voorgelegd om het budget naar boven bij te stellen. Indien de nieuwe raad hiermee niet akkoord is, zal worden bezuinigd op de uitvoering.

1.2 Niet alle wensen zijn ingewilligd
Niet alle wensen van de gebruikers worden ingewilligd. Dit is bij een renovatie meestal het geval. Wensen moeten worden ingepast in een bestaand pand en dat leidt bij sommige onderdelen, zoals de grote zaal, tot compromissen. Toegezegd is om het bedrag onvoorzien indien mogelijk in te zetten voor wensen die nog zijn blijven liggen. Maar het kan ook zijn, dat dit bedrag nodig is om tegenvallers op te vangen, die aan het daglicht komen als de renovatie wordt gestart.

1.3 Er is nu momentum om te starten, uitstel zou tot teleurstelling leiden
Na een lange voorbereidingstijd staat iedereen in de startblokken om te beginnen. De gebruikers hebben hun ruimten al leeg gehaald en de aannemende partijen zijn volop bezig met de voorbereidingen om te starten. Het zou zowel voor de aannemende partijen als voor de gebruikers een teleurstelling zijn om na een lange en niet altijd even eenvoudige voorbereidingsfase niet te kunnen starten met de uitvoering.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
Het investeringskrediet voor 't Slotje wordt verhoogd. De verhoging wordt geraamd in het jaar 2023. In de eerste Marap van 2022 verwerken we de financiële consequenties in de begroting met een 3O-ontwikkeling. Hiervan wordt de nog overeen te komen bijdrage van de beheerstichting afgetrokken. Deze bijdrage is een percentage van de daling van de energiekosten door de verduurzaming en opwek energie door zonnecollectoren.

b. Privacy
Er zijn geen privacy aspecten aan dit advies verbonden.

c. Communicatie
Over dit besluit zal alleen worden gecommuniceerd met aannemende partijen. Na de verkiezingen zal de Adviesraad, alle gebruikers en de inwoners van Herpen worden geïnformeerd over de start van de uitvoering.

d. Uitvoering

Uitvoering ligt in handen van aannemende partijen onder aansturing/coördinatie van bouwkundige projectleiding van de gemeente Oss.

e. Overlegd met

De renovatie- en verduurzamingsplannen zijn tot stand gekomen met de Adviesraad (vertegenwoordigers van de beheerstichting, de zorgcoöperatie Herpen en de dorpsraad), extern adviseur verduurzaming maatschappelijk Vastgoed, architect, bouwkundig projectleider en Kemkens, Wagemakers en Tijssen. Op 9 februari 2022 zijn de gebruikers, vertegenwoordigd in de Werkgroep Ontmoeten Herpen, geïnformeerd over de plannen die met enthousiasme zijn ontvangen.

Bijlagen

1: Tekeningen uit de PP die zijn getoond aan gebruikers op 9 februari 2022.

2: Niet openbare financiële bijlage.

Samenvatting

Het college besluit om aan de raad voor te leggen een investeringskrediet ter beschikking te stellen voor de renovatie en verduurzaming van dorpshuis ’t Slotje in Herpen.