

Besluitvorming Raad

Onderwerp

Openbaarheid

Zaaknummer

Datum voorstel

Toekomst Over Entinghe

Openbaar

270951

18 december 2023

Beslispunten

1. Over Entinghe te behouden als dorpshuis voor Dwingeloo
2. Hiervoor de DMOP 2023-2032 van Over Entinghe op te nemen in de DMOP van de gemeente en de financiële verwerking in de eerstvolgende rapportage te verwerken.

Kosten, baten en dekking

Met dit voorstel komen de onderhoudskosten voor Over Entinghe voor rekening van de gemeente. Deze nemen we op in onze DMOP. Financiële verwerking vindt plaats via de eerstvolgende financiële rapportage.

		btw 21%	totaal
jaar 1	€ 303.431	€ 63.721	€ 367.152
jaar 2	€ 25.533	€ 5.362	€ 30.895
jaar 3	€ 203.320	€ 42.697	€ 246.017
jaar 4	€ -	€ -	€ -
jaar 5	€ 7.027	€ 1.476	€ 8.503
jaar 6	€ 8.242	€ 1.731	€ 9.973
jaar 7	€ 20.973	€ 4.404	€ 25.377
jaar 8	€ -	€ -	€ -
jaar 9	€ -	€ -	€ -
jaar 10	€ -	€ -	€ -
totaal			€ 687.916

Inleiding

Stichting Beheer “Over Entinghe” (de stichting) is erfpachter geweest van het perceel met daarop gevestigde opstallen aan de Entingheweg 13 te Dwingeloo (Over Entinghe). De erfpachtovereenkomst is wegens tijdsverloop geëindigd. De stichting wil graag het gebruik van Over Entinghe voortzetten. De gemeenteraad heeft in december 2022 een motie aangenomen een huurovereenkomst te sluiten voor een half jaar tot 1 juli 2023, om in dat half jaar de kosten voor het toekomst bestendig maken van Over Entinghe in kaart te brengen en om een nieuw erfpachtcontract voor te bereiden “voor een looptijd die voor externe fondsen voldoende zekerheid biedt”. Vanuit het onderzoek naar geschikte locaties van een dorpshuisfunctie in Dwingeloo, komen we uit dat de huidige locatie en het huidige gebouw de meest geschikte is. Mede vanwege de nog te ontwikkelen visie maatschappelijk vastgoed, is het voorstel Over Entinghe niet in erfpacht uit te geven maar te verhuren. Vanwege de mogelijke uitkomsten uit die visie stellen wij voor om een huurovereenkomst aan te gaan voor de duur van 5 jaar en deze na deze periode telkens stilzwijgend met een jaar te verlengen, totdat kaders zijn vastgesteld in de nieuwe visie maatschappelijk vastgoed. Een huurovereenkomst van 5 jaar inclusief investeringen in groot onderhoud en verduurzaming zijn vereisten voor het bestuur om externe fondsen te werven. De stichting is voornemens gelden te verwerven om in nauwe samenwerking met Biblionet een

“huiskamer-functie” inclusief een uitbreiding van de bibliotheek te creëren en de vereiste modernisering en uitbreidingen door te voeren.

Op 23 juni 2020 is de motie aangenomen over de toekomst van Over Entinghe. Dit is naar aanleiding van de zorgen over de voortgang van een dorpshuisfunctie in Dwingeloo. De zorgen specificeren zich vooral op:

- De erfpachtovereenkomst loopt binnenkort af
 - De exploitatie is onvoldoende om te kunnen reserveren voor (groot) onderhoud, en
 - Er zijn forse investeringen in het gebouw nodig, zowel functioneel als voor duurzaamheid
- Aansluitend heeft de raad op 20 december 2022 de motie aangenomen, waarbij vooral zorgen worden geuit over het aflopen van de erfpachtovereenkomst en het maken van de nodige afspraken om te komen tot een toekomstbestendige situatie voor het dorpshuis in Dwingeloo.

Besloten werd om de erfpachtovereenkomst te verlengen met 2 jaar tot eind 2022 en deze tijd te gebruiken de toekomst van een dorpshuisfunctie in Dwingeloo te onderzoeken. Direct na de zomer heeft het bestuur van Over Entinghe een denktank in het leven geroepen om uitvoering te geven aan de motie. In het najaar van 2020 kreeg de stichting subsidie voor het uitvoeren van een 'optrommelactie' en op basis van de input een visie en toekomstplan op te stellen. Daarnaast maakte Over Entinghe gebruik van het ontzorgingsprogramma van de provincie voor het opstellen van een duurzaamheidsadvies.

De initiatieven van het bestuur resulteerden ertoe dat er hele grote stappen zijn gezet in het creëren van draagvlak in Dwingeloo en er meer reuring is ontstaan in het dorpshuis. Het is het bestuur gelukt ondanks de coronacrisis de exploitatie weer in de zwarte cijfers te krijgen. Het brede draagvlak in het dorp gedragen door bestuur en beheer hebben er recent toe geleid dat Over Entinghe is gekozen tot het Drentse Dorpshuis van het jaar 2023. Kanttekening bij de cijfers is dat de huidige begroting te weinig ruimte laat om het groot onderhoud en duurzaamheidsinvesteringen te kunnen uitvoeren.

Beoogd effect

Een toekomstbestendige dorpshuisfunctie in Dwingeloo.

Argumenten

1.1 We willen Over Entinghe behouden als dorpshuis voor Dwingeloo

In de motie werd opgeroepen om samen met het bestuur van Over Entinghe de mogelijkheden te onderzoeken van het vergroten van het organiserend vermogen van het dorpshuis en hierbij het voortbestaan van de dorpshuisfunctie als uitgangspunt te nemen. Dit betekent mede dat de toekomst van Over Entinghe niet op de huidige locatie hoeft te liggen. Samen met het bestuur keken we naar meerdere mogelijke locaties voor een dorpshuis(functie) in Dwingeloo. De huidige bezetting van het dorpshuis gebruikten we als basis om de behoefte voor een nieuwe locatie te bepalen. Het bestuur heeft hierin ook de mogelijkheid onderzocht om de dorpshuisfunctie op meerdere locaties voor te zetten:

- Het voormalig Rabobankgebouw: eigenaar wilde het pand niet verkopen en vroeg te hoge huur, verder is een stevige verbouwing nodig om het pand geschikt te maken als dorpshuis.
- Het Astron gebouw aan de Brink: dit pand is te klein om in alle behoefte te voorzien.
- Dorpshuis integreren in de sporthal de Hulsebosch en het schoolgebouw De Twingel: organisatorisch zeer lastig, in het schoolgebouw is geen horeca mogelijk en verder wordt de sporthal al volledig gebruikt voor sport.
- Nieuwbouw bij/aan de sporthal de Hulsebosch: meest reële alternatief, maar kent hoge initiële kosten voor de bouw.

Conclusie is dat op dit moment op basis van functionaliteit en benodigde investeringen de huidige locatie de meest logische is.

2.1 Gemeente wordt verantwoordelijk voor DMOP

Doordat het voorstel is om Over Entinghe in eigendom te houden en deze te verhuren aan de stichting, betekent dit ook dat de gemeente verantwoordelijk is voor het groot onderhoud en verduurzaming van het dorpshuis. Voor 2023 tot 2032 is een duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMOP) opgesteld. Het DMOP gaat uit van de onderhoudskosten voor de komende tien jaar. Hierbij zijn ook de

duurzaamheidsmaatregelen meegenomen. Voor Over Entinghe komen de kosten voor de komende 10 jaar op afgerond € 688.000 (inclusief Btw). Voorstel is dit recente DMOP over te nemen en deze via de eerstvolgende financiële rapportage te verwerken in de begroting. Met dit voorstel wordt de stichting verantwoordelijk voor alleen de exploitatie van het dorpshuis.

2.2 Na het raadsbesluit de middelen voor het uitvoeren van de DMOP beschikbaar te stellen sluit het college een huurovereenkomst af met de stichting

Het kunnen afsluiten van een huurovereenkomst is afhankelijk van het kunnen beheren van het dorpshuis. Het gaat hierbij om het beschikbaar hebben van middelen om de DMOP te kunnen uitvoeren. Onder voorbehoud van dit voorstel heeft het college een huurovereenkomst voor 5 jaar afgesloten met de stichting.

Kanttekeningen

2.1 De werkelijke kosten voor onderhoud zijn onzeker

Voor wat betreft de vaststelling van de kosten van onderhoud bestaat het risico dat deze kosten in de loop van de tijd zullen stijgen. In de visie maatschappelijk vastgoed stellen we vast hoe we met ons vastgoed om willen gaan in de toekomst.

2.2 We wijken af van ons huidige beleid niet te investeren in de vier grote dorpshuizen

Het vigerend beleid stelt dat de gemeente niet bijdraagt of investeert in de instandhouding van de vier grote dorpshuizen (Over Entinghe Dwingeloo, Hart van Diever, De Veldkei Havelte en De Tippe Vledder). Met dit besluit wijken we af van dit beleid. Echter in tegenstelling tot de andere drie grote dorpshuizen is het gebouw Over Entinghe eigendom van de gemeente en hebben we in het kader van duurzaamheid de plicht onze gebouwen te verduurzamen. Met dit voorstel geven we daar invulling aan. Tegelijk hebben we de ambitie om met een visie maatschappelijk vastgoed het huidige beleid te wijzigen, waarmee we mogelijk ook de afspraken met de andere drie grote dorpshuizen gaan herzien.

Communicatie

Met het bestuur van de stichting hebben we regelmatig overleg. Na besluit ondertekenen we de huurovereenkomst met de stichting.

Inwonersparticipatie

Hoe worden inwoners en andere belangstellenden betrokken in dit proces

Met het bestuur van de stichting hebben we regelmatig overleg. De stichting heeft een optrommelactie gehouden onder inwoners van Dwingeloo om betrokkenheid en ontwikkelingsmogelijkheden te inventariseren.

Waarom vindt inwonersparticipatie op deze manier plaats

Door inwonersparticipatie via de stichting te laten verlopen is het resultaat dat inwoners meer betrokken raken met de organisatie.

Wat is het niveau van de participatie

Raadplegen

Wanneer vindt participatie plaats

In de voorbereiding op dit voorstel heeft de stichting initiatieven genomen (optrommelactie) om betrokkenheid van inwoners uit Dwingeloo te inventariseren. Hieruit resulteerde dat het dorpshuis een bruisend dorpshuis is geworden, met een ultieme beloning met de uitverkiezing tot Drents dorpshuis van het jaar 2023.

Bijdrage aan Global Goals (SDG)



Duurzame steden en gemeenschappen

Een dorpshuis(functie) is een belangrijke voorziening voor de leefbaarheid in een dorp.

Bijlage(n)

DMOP 2023-2032 (Openbaar)/

Brief (22-23-2022) bestuur Over \Entinghe, betreft continuïteit dorpshuis (Openbaar)/

Verklaring Denktank (2-12-2022) (Openbaar)/