gemeente Staphorst

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 08-06-21
Agendapunt:
Kenmerk: ADV/21 - 15467
Zaaknr: Z34412
Datum voorstel: 18-05-21
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder en Wethouder mr. A. Mussche
Informanten: dhr. G.J. Overweg en J. de Goede

Onderwerp: Bestemming locatie Berkenlaan 1 en huisvesting sociaal maatschappelijke functies (Dienstencentrum).

Voorstel

1. Kennis te nemen van de notitie "toekomst dienstencentrum Staphorst";
2. Besluiten tot het beschikbaar stellen van een krediet ad. € 300.000 voor de kosten verband houdend met het bouwrijp maken van de grond, de voorbereidings- en onderzoekskosten voor het perceel Berkenlaan 1;
3. Kennis te nemen van de tijdelijke uitplaatsing gedurende de sloop- en bouwperiode. Hierbij te besluiten een krediet beschikbaar te stellen voor de eenmalige aanpassings- en inrichtingskosten ad. € 150.000;
4. Besluiten uit de 3 huisvestingsmogelijkheden na de bouw (opties A. tot en met C.) voor de uitvoering van de sociaal maatschappelijke functies deze te bepalen op optie C: nagenoeg volledig onderbrengen op locatie Berkenlaan 1;
5. De financiële consequenties op te nemen in de gemeentebegroting 2022 en meerjarenraming 2023-2025.
6. Het besluit van het college van 11 mei 2021 nr. ADV/21-15467 te bekrachtigen, waarbij met toepassing van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet geheimhouding is opgelegd op bijlage 3: de nadere financiële onderbouwing (globaal) van de exploitatiekosten bij uitplaatsing tijdens de bouwwerkzaamheden, de 3 opties na de bouw, de eenmalige uitplaatsingskosten en voorbereidingskosten en kosten bouwrijp maken zoals opgenomen bij het voorstel;
7. Besluiten de geheimhouding voor onbepaalde tijd in stand te houden.

Inleiding

In de afgelopen periode heeft een daarvoor ingestelde werkgroep een inventarisatie uitgevoerd en onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de locatie Berkenlaan 1 een vernieuwde invulling te geven.
Een viertal (hoofd)redenen vormen daarbij de basis.

1e het huidige dienstencentrum is zowel bouwkundig- en technisch gezien sterk verouderd. Nieuwbouw of renovatie van het dienstencentrum is niet aan de orde omdat bij de vaststelling van de nota "strategische visie gebouwen" besloten is hiervoor geen middelen beschikbaar te stellen;

2e het uitvoering geven aan het streven om de vastgoedportefeuille te beperken tot dat wat nodig is voor een efficiënte uitvoering van de gemeentelijke taken en maatschappelijke doelen;

3e de financiële positie van onze gemeente maakt het momenteel niet mogelijk om te investeren in nieuwbouw of renovatie;
4e het nakomen van prestatieafspraken die de gemeente Staphorst is overeengekomen met VechtHorst. Deze betreffen onder andere om de bouw van sociale huurwoningen die mede geschikt zijn voor zowel jongeren als oudere huurders mogelijk te maken. Een geschikte locatie is Berkenlaan 1.

Notitie
In de notitie "toekomst dienstencentrum Staphorst" wordt uitgebreid verslag gedaan en verantwoording afgelegd van het onderzoek naar en inventarisatie van de mogelijkheden van het huidige dienstencentrum. De reacties van de gebruikers zijn verwerkt en de verschillende opties met de daarbij behorende financiële aspecten toegelicht.

Kaders raad
Met betrekking tot het dienstencentrum zijn door uw raad over dit onderwerp bij de behandeling van een tweetal documenten een aantal overwegingen en kaders meegegeven. Deze documenten betreffen:
- de gemeentebegroting 2021, d.d. 10 november 2020 via een motie en
- de beleidsnota "strategische visie gebouwen 2020-2024", d.d. 17 november 2020, via een amendement.

De strekking hiervan is kort samengevat:
- de maatschappelijk activiteiten die op deze locatie plaats vinden hebben een meerwaarde voor de gemeente en de leefbaarheid van de wijk;
- de gemeente dient de regie over deze locatie te houden door deze niet te verkopen.

Twee sporenaanpak
Op basis van het bovenstaande is het onderzoek opgepakt.
Spoor 1
Het gezamenlijk met VechtHorst onderzoeken naar de mogelijkheden voor de bouw van sociale woningen op de locatie Berkenlaan 1.
Spoor 2
De huisvesting van de sociaal maatschappelijk functies tijdens en na de bouwperiode.

spoor 1: onderzoek bouw sociale huurwoningen
Om de mogelijkheden te onderzoeken is door ons college met VechtHorst een intentieovereenkomst getekend.
Het gaat om de realisatie van maximaal 36 appartementenwoningen. Op basis van een 1e verkennende schets en uitsluitend bedoeld als volumestudie is vastgesteld dat dit op deze locatie mogelijk is.
De erfpachtconstructie wordt toegepast omdat de ondergrond niet verkocht wordt.
De R.O-procedures moeten nog worden doorlopen.
Op de begane grond van de locatie Berkenlaan kan de sociaal maatschappelijke functie worden gerealiseerd door huur van m2 gebaseerd op de grootte van de appartementen. VechtHorst is bereid hieraan mee te werken.
De planning is dat in de maand augustus 2022 de werkzaamheden worden gestart.
Via burgerparticipatie en actieve informatievoorziening worden de direct omwonenden bij dit traject betrokken.
Voor de kosten van onderzoek, verplaatsing trafo, kosten ambtelijke ondersteuning, r.o.-procedures en dergelijke is een krediet van € 300.000 noodzakelijk. In de intentieovereenkomst is bepaald, nu er sprake

is van een erfpachtconstructie, dat (in relatie tot het bouwrijp maken) de grond- en bestaande opstal gerelateerde kosten en risico's door de grondeigenaar worden voorgeschoten. Bij daadwerkelijke doorgang van het project worden deze kosten verrekend met VechtHorst. De manier van verrekening van deze (bouwrijp maak) kosten wordt nader onderzocht en staat in relatie tot de erfpachtcanon.

spoor 2: huisvesting sociaal maatschappelijke functies

Bij realisatie van de bouwplannen zoals onder spoor 1 beschreven dient er:

a. tijdens de sloop- en bouwperiode voor de gebruikers van het huidige dienstencentrum een vervangende uitplaatsingsaccommodatie te zijn en
b. na afronding van de bouw besloten te worden in welke accommodatie(s) de sociaal maatschappelijk functies permanent gehuisvest worden of blijven.

Ad. a. Uitplaatsing gebruikers dienstencentrum tijdens de sloop- en bouwperiode

Op basis van het onderzoek naar en inventarisatie van de mogelijkheden is gebleken dat de accommodaties van de bibliotheek Staphorst aan het Venneland en het Noorderslag aan de Parallelweg hiervoor kunnen worden benut.

Bibliotheek, Venneland

In de accommodatie zijn op de bovenverdieping adequate werkruimtes en is een vergader-trainingsruimte beschikbaar.

Noorderslag, Parallelweg

De accommodatie beschikt over een aantal vergader- en of ontmoetingsruimten, een kantoorruimte, een grote kantine en een goed geoutilleerde keuken. Deze ruimten zijn overdag en voor een deel in de avonduren beschikbaar.

Zowel het bestuur van de bibliotheek als de voetbalvereniging Staphorst kunnen er mee instemmen dat deze ruimten worden gebruikt voor de huisvesting van de sociaal maatschappelijke functies.
De gebruikers zijn geïnformeerd over deze ontwikkeling. Een groot aantal heeft van de mogelijkheid gebruik gemaakt om zich ter plaatse op hoogte te stellen van de voor hen beoogde locatie.

Deze uitplaatsing heeft directe gevolgen voor de gebruikers. Van de zijde van de gebruikers Is begrip voor deze tijdelijke oplossing. Wel wordt met name de excentrische ligging van het Noorderslag als een belangrijk nadeel genoemd.

De beide accommodaties moeten geschikt worden gemaakt voor de huisvesting. Het gaat daarbij naast de kosten van ambtelijke ondersteuning om klimatologische maatregelen in het gebouw van de bibliotheek en in het gebouw Noorderslag betreft het onder andere de kosten voor bergruimte en het flexibeler indelen van de vergaderruimten. De eenmalige kosten zijn geraamd op: € 150.000.

Ad. b. Onderbrengen gebruikers dienstencentrum na de bouwperiode

Tegelijk met deze inventarisatie zijn de mogelijkheden onderzocht op welke wijze de huisvesting van de sociaal maatschappelijke functies na de bouwperiode kan worden ingevuld. Dit mede vanuit de aspecten: beperkte financiële ruimte in de begroting en uitvoering geven aan de doelstelling om de gemeentelijke accommodaties effectiever te benutten. De gebruikers zijn daarbij over een 3-tal opties geïnformeerd:

A. continueren huisvesting in de accommodaties van de bibliotheek en het Noorderslag;

B. voor de inloop- en ontmoetingsfuncties een ruimte te huren in het appartementencomplex waarbij de overige functies gehuisvest blijven in de bibliotheek en het Noorderslag;
C. het nagenoeg volledig huisvesten van het sociaal cultureel maatschappelijke functies in het appartementencomplex.

Een aantal gebruikers heeft hierop gereageerd. De algemene strekking van deze inbreng is dat optie C sterk de voorkeur heeft.
De structurele financiële consequenties van de uitplaatsing tijdens en de 3 opties voor huisvesting na de bouwperiode zijn hieronder bij het hoofd Financiën weer gegeven.

Gespreksverslagen en reacties van gebruikers en bestuur bibliotheek en v.v. Staphorst
Ter informatie, volledigheidshalve en mede op uw verzoek zijn de gespreksverslagen en reacties van de gebruikers van het dienstencentrum en de beide besturen van de bibliotheek en v.v. Staphorst aan uw raad beschikbaar gesteld. Deze zijn niet voor een ieder openbaar omdat dit niet vooraf afgestemd is met de gesprekspartners.

Argumenten

1.1 hiermee wordt verantwoording afgelegd van het onderzoek en de inventarisatiewerkzaamheden naar de mogelijkheden ten aanzien van de toekomst van het dienstencentrum.

De notitie "toekomst dienstencentrum Staphorst" geeft uitgebreid weer welke onderzoeken en inventarisatiewerkzaamheden hebben plaats gevonden. De reacties van de gebruikers, de mogelijkheden van uitplaatsing en/of terugplaatsing zijn uitvoerig toegelicht met de financiële uitwerking. In de bijlage zijn de intentieovereenkomst met VechtHorst en een eerste globale schets (volumestudie) opgenomen.

2.1 er worden (aanloop)kosten gemaakt.

Er worden (aanloop)kosten gemaakt voordat op deze locatie daadwerkelijk gebouwd kan worden Zo dient de locatie bouwrijp te moeten worden gemaakt, de huidige trafo die nu nog midden op de locatie staat moet worden verplaatst incl. herbouw, ambtelijke projectkosten, onderzoekskosten en kosten in verband met de vergunningprocedure ruimtelijke ordening, inschakeling deskundigen, enz.
Deze aanloopkosten worden door de gemeente Staphorst voor geschoten en worden bij daadwerkelijk doorgang van het project bij VechtHorst in rekening gebracht

3.1 de voorziene uitplaatsingslocaties moeten hiervoor worden aangepast en ingericht.

Door verbreding van de huidige functies zullen zowel in de accommodatie van de bibliotheek als het Noorderslag aanpassings- in inrichtingskosten moeten worden gemaakt zodat op een acceptabel niveau in de huisvesting voor uitvoering van de sociale functies kan worden voorzien.

4.1 door te besluiten uit een van de opties wordt duidelijkheid verkregen.

Voor de direct betrokken partijen is een keuze uit een van de 3 huisvestingsmogelijkheden (opties A tot en met C) van belang. Dit is van belang richting VechtHorst. Op basis hiervan zal verder worden gewerkt aan de realisatie-overeenkomst. Daarnaast kunnen de gebruikers van het dienstencentrum en de besturen van de uitplaats-locaties hier kennis van nemen.

5.1. op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet dient de gemeenteraad het besluit te bekrachtigen in

de eerstvolgende vergadering.

De in bijlage 3 gepresenteerde financiële onderbouwing bevat een nadere onderbouwing en informatie over de opbouw en daarbij gehanteerde uitgangspunten van de gepresenteerde samenvattende uitkomsten. Om reden van de in art. 10 Wob 2e lid onder b. en g. genoemde belangen is het gewenst geheimhouding hierop toe te passen.

Kanttekeningen

1. *Niet alle belangen/doelstellingen kunnen worden gerealiseerd.*
   Bij dit project conflicteren belangen en doelstellingen met elkaar. Zo geeft permanente uitplaatsing invulling aan de doelstelling om de (gemeentelijke) accommodaties effectiever te benutten en daardoor een financieel voordeel te realiseren.
   Daar tegenover staat dat het centraal uitvoeren de maatschappelijk en sociale functies in de kern van het dorp een meerwaarde heeft.
   Door toepassing van de erfpachtconstructie wordt de (vrije) beschikking over de grond beperkt. Hiertegenover staat dat jaarlijks een structurele opbrengst wordt verkregen terwijl bij verkoop er eenmalig een verkoopopbrengst wordt ontvangen.

2. *Bij het voornemen van de raad om niet tot bekrachtiging van het besluit van ons college tot geheimhouding*
   bijlage 3 over te gaan is overleg met ons college wenselijk.
   Het is belangrijk om in deze situatie overleg te voeren tussen beide bestuursorganen teneinde misverstanden te voorkomen.

Risico's

1. VechtHorst trekt zich terug.
   Uit het onderzoek om tot een realisatieovereenkomst te komen zou kunnen blijken dat er voor VechtHorst moverende redenen zijn om te besluiten zich terug te trekken uit het project;
2. Vertraging traject.
   Het nog te ontwikkelen bouwplan en het doorlopen van het procedurele traject kunnen vertraging oplopen.
3. Financiële risico's
   Aan een project als deze kleven financiële risico's. Op basis van de bekend zijnde gegevens is een inschatting en daarmee een globale kostenraming (bijv. de bouwkundige kosten) gemaakt.

Financiën (subsidies, belastingen)

In deze fase is sprake van een globale inschatting en/of aannames.

Samenvatting (x €)

Omschrijving	**I. Huidige situatie = Berkenlaan 1**	**II. Uitplaatsing tijdens de bouw**	**III. Opties**		
			A. Permanente uitplaatsing na bouw	B. Ged. perm. uitplaatsing en perm. Berkenlaan 1	C. Nagenoeg volledig op Berkenlaan 1

A. Exploitatiekosten					
Lasten	84.000	100.000	100.000	160.000	157.500
Baten	- 44.000	70.000	70.000	- 75.000	- 80.000
		30.000	30.000	85.000	77.500
Geraamd in begroting	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Voor (+) en nadeel (-) t.o.v. begroting		+ 10.000	+ 10.000	- 45.000	- 37.500

B. Eenmalige uitplaatsingskosten (investeringskosten en ambtelijke ondersteuning)	0	150.000	45.000	45.000	5.000

Dekking A: exploitatiekosten

Op basis van de keuze voor welke optie (A. t/m C.) door uw raad worden de financiële consequenties opgenomen in de gemeentebegroting 2022 en meerjarenraming 2023-2025.

Dekking B: eenmalige uitplaatsingskosten

Ten laste van de reserve zonder bestemming.

C.	
Voorbereidingskrediet en kosten bouwrijp maken Berkenlaan 1	300.000

Dekking C: voorbereidingskrediet en kosten bouwrijp maken

De grond- en bestaande opstal gerelateerde kosten worden door de grondeigenaar (gem. Staphorst) voor geschoten. Bij daadwerkelijke doorgang van het project worden deze kosten verrekend met VechtHorst. De manier van verrekening van de (bouwrijp maak) kosten wordt nader onderzocht en staat in relatie tot de erfpachtcanon.
Bij geen doorgang komen de tot dan toe gemaakte kosten ten laste van de reserve grondexploitatie.

Uitvoering

Met VechtHorst wordt een realisatieovereenkomst voorbereid.
De concept-realisatieovereenkomst wordt ter vaststelling door uw raad voorgelegd.

Communicatie

Tegelijk met de verzending van de agenda naar uw raad worden de direct omwonenden actief op de behandeling van dit onderwerp in uw raad geattendeerd.

Raad

Het voorstel wordt op 8 juni opiniërend en 22 juni besluitvormend behandeld.

gemeente Staphorst

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.