

Fractie PvdA

VERZONDEN 15 DEC 2016

Onderwerp : uw vragen van 2 december 2016 inzake dorpshuis/voormalige school
in Nieuw-Annerveen**Gieten**, 14 december 2016**No.** : 170035
Bijlagen : -**Behandeld door** : H.P. Brant - Stevens
Doorkiesnummer : (0592) 26 77 38**Uw brief van** : 2 december 2016
Uw kenmerk : -

Geachte leden van de fractie,

Op 2 december 2016 heeft u ons middels brief een aantal vragen gesteld met betrekking tot het dorpshuis en de voormalige school in Nieuw-Annerveen. In deze brief geven wij u antwoord op de door u gestelde vragen.

Vragen:

1. Waarom is DBF ingeschakeld en wat was de formulering van de opdracht?

Antwoord:

Aan de besturen dorpshuis/ dorpsbelangen is in 2015 de mogelijkheid geboden om een plan te ontwikkelen voor de accommodatie dat haalbaar en exploitabel is, zodat de accommodatie voor het dorp behouden kan worden. Op voorhand is aangegeven dat de gemeente tot 1 januari 2017 een deel van de exploitatie van het dorpshuis op zich zal blijven nemen. De besturen hebben vervolgens een bouwkundige schets en calculatie op laten stellen, uitgaande van een combinatie met woningbouw. Omdat ook de besturen zelf behoefte hadden aan begeleiding bij het ontwikkelingsproces hebben wij begin Stichting DBF uit Grou opdracht gegeven de besturen hierin te begeleiden.

Begin 2016 is Stichting DBF betrokken bij de haalbaarheidsstudie naar de herbestemming van het voormalig schoolgebouw in Nieuw-Annerveen. Dit om te bezien of de accommodatie in het kader van de leefbaarheid in het dorp weer een volwaardige (ontmoetings)functie kan krijgen, dat exploitabel is in combinatie met woningbouw.

2. Hoe komt het dat het aanvankelijke vertrouwen en enthousiasme is omgeslagen?

Antwoord:

De besturen van het dorpshuis en dorpsbelangen dachten door een combinatie met woningbouw, inkomsten te genereren voor het dorpshuis, wat mogelijk ten goede zou kunnen komen aan de exploitatie van het dorpshuis. Het oorspronkelijke plan blijkt nu niet haalbaar te zijn.

Het aanvankelijke vertrouwen is geleidelijk omgeslagen in vraagtekens en bedenkingen. In een gesprek met de commissie in september heeft DBF aangegeven dat het goed zou zijn om vanuit het dorp ondernemender te gaan denken en te acteren, bijvoorbeeld vanuit lokale samenwerking en daarin met ideeën te komen die het proces kunnen 'vlottrekken'.

Deze oproep tot een ondernemender houding is door de commissie uitgelegd als meer zelfredzaamheid ontwikkelen, maar dat is een beperkte uitleg van de gewenste omslag.

3. Op grond waarvan is het aanvankelijke plan van de besturen afgewezen?

Antwoord:

Eerste actie was het screenen van de gegevens die als basis dienen voor het voorgenomen plan. Dat zijn tekeningen van Architectenbureau Eduard C. Gerds en een bijbehorende kostenraming / exploitatieopzet door Van Wijnen. Deze screening heeft opgeleverd dat de bouwkosten erg positief zijn ingeschat in relatie tot de - op enkele aspecten - complexe opgave. Wonen en een dorps huis onder één dak vraagt onder andere wat betreft akoestische isolatie veel aandacht.

Verder lenen de ruimtes zich er niet allemaal optimaal voor om goed verhuurbare, levensloopbestendige wooneenheden te creëren. Dat maakt de spanning tussen bouwkosten en exploitatie op meerdere vlakken dus groter dan in eerste instantie werd aangenomen.

Als mogelijk alternatief heeft Stichting DBF onderzocht of een 'deels sloop en nieuwbouw' variant niet een beter verhuurbare en daarmee duurzamer, exploitabel(er) model oplevert. Vanuit financieel en gebruiksmatig oogpunt lijkt dit een beter en meer voor de hand liggend model.

Los van de modelstudie vergt het ontwikkelen van wooneenheden een grote investering die het dorps huis niet zelfstandig kan waarmaken. Het is daarbij afhankelijk van eventuele partners die het grootste deel van de investering voor hun rekening nemen. Daarmee is het ook minder aannemelijk dat het dorps huis financieel kan profiteren van de huurinkomsten door de wooneenheden. Het plan moet wel exploitabel/ uitvoerbaar zijn voor het dorps huisbestuur.

Deze modellen zijn ook gedeeld met de commissie in Nieuw-Annerveen (afvaardiging bestuur dorps huis/ dorps belangen) en die begrepen de redenatie van de modelstudie.

Vervolgens heeft DBF de modellen besproken met ambtenaren van verschillende afdelingen. Daaruit kwamen enkele kritische punten naar boven (de gedachtengang dat een 'deels sloop en nieuwbouw' variant eerder aantrekkelijk te maken is werd overigens gedeeld door het grootste deel van de ambtenaren). De kritiek is terug te voeren op één basis, namelijk de zeer beperkte omvang van activiteiten en dus beperkte financiële middelen. De eerste vraag die opkomt is of het dorps huis, op basis van de huidige activiteiten, wel voldoende bestaansrecht heeft of kan ontwikkelen. Er is dus al erg weinig vertrouwen in de huidige opzet van de exploitatie, zelfs als het alleen om het dorps huisgedeelte gaat, waarvan het grootste gedeelte aan inkomsten afkomstig is van de kinderopvang die in het dorps huis is gevestigd (en de gemeente nu nog een deel van de exploitatie voor haar rekening neemt).

Omdat de voorgestelde plannen niet haalbaar/ exploitabel worden geacht, zijn ook subsidiemogelijkheden nog niet onderzocht.

4. Hebt u begrip voor de teleurstelling bij de besturen en de inwoners en wilt u dit nader toelichten?

Antwoord:

Wij hebben zeker begrip voor de teleurstelling bij de besturen en de inwoners. Het sluiten van de school heeft een grote impact gehad op de dorps gemeenschap. Het proces is inderdaad geleidelijk van aanvankelijk positief naar negatief/ zeer kritisch gegaan. In het laatste overleg van 23 november jl. heeft de wethouder aangegeven dat de plannen met woningbouw door ons college niet met vertrouwen tegemoet worden gezien. De huisvesting van het dorps huis is te ruim voor een sluitende exploitatie. De exploitatie aanpassen aan de huidige huisvesting is een groot probleem. Daarom wordt gedacht aan een nadere verkenning van de locatie als geheel, meer in de recreatieve sfeer, waarbij er wel een oplossing moet komen voor de dorps huisactiviteiten en de kinderopvang. Als voorbeelden zijn genoemd de andere ontmoetingsfuncties in het dorp, zoals de accommodaties van 't Keerpunt en Egberts Lent en de locatie van de ijsbaan. Deze richtingen werden niet positief ontvangen door de beide besturen. Er spelen veel emoties een rol en dat is zoals gezegd ook begrijpelijk. Toch is het dorps huis, met de ruimte die ze tot hun beschikking hebben, zich wellicht ook niet helemaal bewust van de luxepositie waarin het dorps huis tot nu toe heeft verkeerd.

Het delen van het gebouw met de school geeft vele mogelijkheden die door het vertrek van de school niet meer vanzelfsprekend zijn. Logisch maar voor het dorpshuis tegelijk ook pijnlijk.

5. Wat vindt u van de manier waarop het proces en de communicatie is verlopen?

Antwoord:

Het project is in eerste instantie namens DBF opgestart door een projectleider. Vlak na de opstartperiode is het project, vanwege haar vertrek bij DBF, overgegaan naar een andere projectleider. Vanwege de concrete, gebouwgebonden opgave is een projectleider in functie van architect daarbij betrokken. Volgens de commissie Nieuw-Annerveen is door de eerste projectleider een gunstiger beeld geschetst van de oplossingsrichtingen die wellicht mogelijk zouden zijn, waardoor de huidige conclusies voor de commissie hard aankomen.

De modellen zoals onder 3 genoemd, zijn gedeeld met de commissie in Nieuw-Annerveen in mei-juni 2016. Vervolgens heeft DBF de modellen besproken met ambtenaren van verschillende afdelingen. De terugkoppelingen met de verschillende afdelingen heeft plaatsgevonden in juli-september 2016.

Wij zijn van mening dat het proces zorgvuldig is doorlopen. Het proces heeft daardoor de nodige tijd in beslag genomen. Periodiek is vanuit de gemeente bestuurlijk overleg geweest met de commissie en heeft terugkoppeling plaatsgevonden door DBF.

De communicatie naar buiten is gedurende het lopende onderzoek beperkt gebleven en alleen intern gericht.

6. Hoe denkt u verder te gaan en de besturen weer enthousiast te krijgen?

Antwoord:

Wij hebben gevraagd om een sluitende exploitatie en begroting. Daarbij hebben wij aangegeven dat wij hun tijdelijk financieel willen blijven ondersteunen. Als er geen sluitende exploitatie is, dan staat het voortbestaan op losse schroeven.

7. Bent u bereid opnieuw in gesprek te gaan op basis van het aanvankelijke plan? Zo neen, waarom niet?

Antwoord:

~~Gezien de conclusies van de verkenning door DBF, zoals verwoord bij vraag 3 is dat voor ons geen optie.~~

8. Wat zijn volgens u nog meer reële bestemmingsmogelijkheden voor het pand?

Antwoord:

In het bestuurlijk overleg met de commissie op 23 november jl. is door de wethouder ook de mogelijkheid van het vervreemden van het gebouw door de gemeente aan de orde geweest, onder voorwaarden gebruik gymzaal, kinderopvang en buitenterrein. Wij kunnen dit t.z.t. actief uit gaan zetten. Door de koppeling van het dorpshuis en de voormalige school is verkoop niet direct gemakkelijk. Ook is de mogelijkheid aangeboden dat het dorp de accommodatie zelf overneemt (onder nader te bepalen voorwaarden) en samen met het dorp kijkt naar de mogelijkheden (bijv. huurders zoeken).

9. Onderkent u dat invulling van het schoolgedeelte niet het probleem van de besturen maar van de gemeente is?

Antwoord:

Dat onderkennen wij. In eerste instantie heeft Nieuw-Annerveen in 2015 voor de sluiting van de school gevraagd om steun van de gemeente om Gemeenschapshuis De Spiker inclusief het schoolgedeelte te kunnen behouden voor de dorpen Oud-Annerveen, Spijkerboor en Nieuw Annerveen en hebben wij gevraagd daarvoor een plan te ontwikkelen. Nu de plannen niet haalbaar blijken te zijn zullen wij in gezamenlijkheid tot een oplossing moeten komen. Wij kunnen actief een koper gaan zoeken voor de accommodatie (school en dorpshuisgedeelte zijn nagenoeg niet los te koppelen gezien de situering van de ruimten).

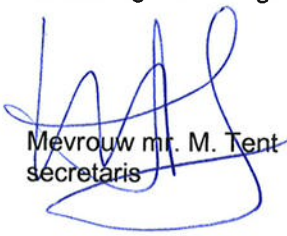
10. Hoe ziet u de toekomst van het dorpshuisgedeelte als er onverhoopt geen passende bestemming voor het schooldeel kan worden gevonden?

Antwoord:

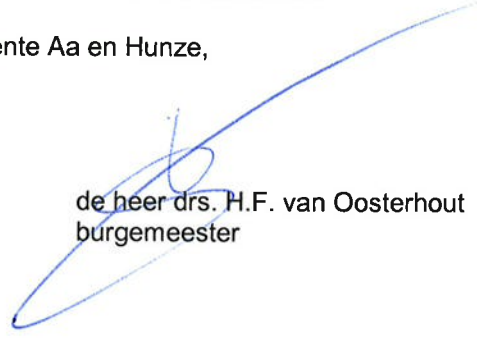
Wij zien de toekomst van het dorpshuisgedeelte dan niet rooskleurig in. Op dit moment nemen wij nog een groot deel van de exploitatie van het dorpshuisgedeelte voor onze rekening, voor wat betreft gas, water, energie, verzekering en schoonmaak (ca. € 8.000). Dit zijn kosten die het dorpshuis zelf zal moeten dragen (zoals elk dorpshuis dat doet). Het dorpshuis zal inspanning moeten verrichten om de exploitatie sluitend te krijgen, doormiddel van het organiseren van activiteiten of het aantrekken van huurders.

Wij hopen uw vragen hiermee te hebben beantwoord.

Het college van de gemeente Aa en Hunze,



Mevrouw mr. M. Tent
secretaris



de heer drs. H.F. van Oosterhout
burgemeester