

VOORSTEL BLARICUM

Raadsvoorstel nummer	: 2019-21
BABS nummer	: 20433
Raadsvergadering d.d.	: 16-04-2019
Rondetafelgesprek d.d.	: 09-04-2019
Presidium d.d.	: 01-04-2019
Portefeuillehouder	: G.C. Knoop (Blaricum)
Vorbereid door	: Rob Hendrikx, Ruimtelijke Ontwikkeling & Openbare Ruimte, toestel: 159

Onderwerp	: Continuïteit maatschappelijke functie de Blaercom
Voorstel	:

Bijlagen

Voorstel: Voorstel_20433.doc

Onderwerp

Continuïteit maatschappelijke functie de Blaercom.

Geheim of openbaar?

Openbaar

Besluiten

1. in te stemmen met het beschikbaar stellen van middelen voor het renoveren van de Blaercom.
2. de benodigde middelen ad €906.527 te onttrekken uit de Bestemmingsreserve Incidentele initiatieven 2018 onder de voorwaarde dat de onttrekking plaats vindt naar rato van de gerealiseerde kosten tot maximaal het begrote bedrag en hiertoe de 8e begrotingswijziging 2019 vast te stellen.

Inleiding

In het kader van de in 2017 gevoerde discussie haalbaarheidsonderzoek Blaercom-Vitus enerzijds en de financiële positie van de Blaercom anderzijds zijn er met het bestuur van de Blaercom gesprekken gevoerd en is hen gevraagd inzichtelijk te maken wat zij nodig hebben om te komen tot een toekomstbestendig voorziening met een maatschappelijk nuttige functie voor het dorp.

Op 6 november 2018 is uw Raad geïnformeerd over de kaders met betrekking tot de doorstart van de Blaercom (bijlage 8) met de volgende conclusie: *‘De voorziening de Blaercom kan met een gemeentelijke bijdrage opgeknapt worden tot een aantrekkelijke voorziening met een laag energieverbruik. De exploitatiekosten (energie en onderhoud) worden hiermee gunstig beïnvloed. Met behulp van Versa Welzijn wordt het dorps huis meer een voorziening die binnen het sociaal domein de doelgroepen ouderen, mantelzorgers en jongeren zal bereiken waarbij ontmoeten, verbinden en ondersteunen centraal staan. Daarnaast blijven inkomsten uit zalenverhuur belangrijk. Het bestuur van de Blaercom is primair verantwoordelijk voor een sluitende begroting. Er zijn door het bestuur stappen gezet om bestaande en nieuwe gebruikers aan de Blaercom te binden. Met een totaal pakket aan maatregelen (bestaande subsidie, verbouwing, verduurzaming, inzet van meer vrijwilligers, natuurlijk verloop vast personeel en stabiliteit in de verhuur van zalen) wordt op termijn een sluitende begroting bereikt.’*

Met dit voorstel krijgt de Raad inzicht in de uitwerking van de met het bestuur overeengekomen kaders waarbinnen de opdracht vorm is gegeven met meerjarige afspraken gericht op een sluitende exploitatie.

De afspraken worden geborgd in een afzonderlijke overeenkomst waarin de prestaties worden vastgelegd.

In dit voorstel wordt Uw Raad gevraagd in te stemmen met het beschikbaar stellen van een middelen voor de renovatie van de Blaercom. Dit besluit is onderdeel van een brede aanpak bestaande uit zowel een inhoudelijk als een bouwkundig gedeelte.

Doel

De Raad een besluit te laten nemen over het beschikbaar stellen van middelen met als doel om voor Blaricum dorp een toekomstbestendige voorziening tot stand te brengen voor activiteiten en dienstverlening op maatschappelijk, cultureel en recreatief gebied.

Toelichting besluit (argumenten)

Het bestuur van de Blaercom is gevraagd onderzoek te doen naar wat zij nodig hebben om te komen tot een toekomstbestendig voorziening met een maatschappelijk nuttige functie voor het dorp. Wij hebben dit onderzoek ondersteund om te komen tot een zorgvuldige procedure en gedegenheid van stukken. Het bestuur van de Blaercom heeft dit nader uitgewerkt en daarvoor voorbereidingskosten gemaakt. Een door ons aangestelde bouwkundig procesbegeleider begeleidt het bestuur. Deze kosten zijn meegenomen in het bedrag dat aan de Raad wordt voorgelegd.

De volgende stappen zijn nu aan de orde:

1. Voorleggen van een besluit aan de Raad over het beschikbaar stellen van middelen voor de renovatie van de Blaercom.
2. Beoordelen van de offertes en een keuze van de aannemer die het werk wordt gegund (onder voorwaarde van goedkeuring van de middelen door de Raad).
3. Aanvang van de renovatie.

Ad 1. Voorleggen van een besluit aan de Raad waarin de benodigde middelen beschikbaar worden gesteld

Het bestuur heeft op basis van adviezen van deskundigen de volgende opties uitgewerkt met de daaraan te verwachten kostenelementen.

1	Basisvoorziening	Kosten	Te verwachten besparing op de jaarlijkse exploitatie
	Achterstallig onderhoud CV- en koelinstallaties (bestaande CV wordt vervangen, bestaande koelinstallatie wordt gereviseerd en de meterkast dient te worden aangepast) (toelichting bijlage 2).	€107.152	De basisvoorziening heeft gevolgen voor de kosten in het onderhoudsplan.
	Totaal	€107.152	

2	Functionele aanpassingen	Kosten	Te verwachten besparing op de jaarlijkse exploitatie
	Functionele ambities (keuken, entreeverplaatsing en esthetische opwaardering) (toelichting bijlage 2).	€446.911	De functionele aanpassingen hebben gevolgen voor de kosten in het onderhoudsplan. De verlaging van de kosten van het onderhoudsplan als gevolg van de basisvoorziening en de functionele aanpassingen worden samen ingeschat tussen de €5.000 en €10.000 per jaar.
	Luchtbehandelingsinstallatie (toelichting bijlage 2).	€85.000	
	Totaal	€531.911	

3	Buitenterrein	Kosten	Te verwachten besparing op de jaarlijkse exploitatie
	Straatwerk en buitenterras (toelichting bijlage 2).	€49.724	Verlaging kosten in onderhoudsplan.
	Totaal	€49.724	

De hier boven omschreven maatregelen worden noodzakelijk geacht voor een adequate, toekomstbestendige basisvoorziening¹. De Blaercom zal daardoor een aantrekkelijke voorziening zijn, afgestemd op de huidige eisen die aan een dorpshuis gesteld kunnen worden .

Verduurzamingsmaatregelen

Op basis van een op 15 oktober 2018 opgestelde energiescan zijn opties uitgewerkt om het gebouw te verduurzamen. Deze worden gepresenteerd in de vorm van twee keuzemodules.

Module 1

Het gaat hierbij om de volgende energie-beperkende maatregelen die qua kosten rendabel zijn omdat ze een besparing geven op de jaarlijkse exploitatie.

4	Verduurzaming	Kosten	Te verwachten besparing op de jaarlijkse exploitatie
	LED verlichting	€48.000	€2.000
	Zonnepanelen	€24.000	€750
	Gevel- en buitenkozijn isolatie	€102.240	€1.500
	Dakisolatie	€28.500	€500
	Totaal	€202.740	€4.750

1. Bovengenoemde voorzieningen kunnen niet los van elkaar worden gezien. Het ene onderdeel heeft gevolgen voor het andere. Als nu niet een totaalpakket voorzieningen tot stand wordt gebracht, maar dit op een later tijdstip wordt gerealiseerd zal het op termijn extra kosten betekenen.

¹ Na renovatie gaat het gebouw gemiddeld 40 jaar mee er van uit gaande dat het gebouw op een adequate wijze wordt onderhouden. De installaties gaan gemiddeld 25 jaar mee.

2. Het aanbrengen van bovenstaande voorzieningen heeft ook een positieve invloed op de onderhoudskosten die in bovenstaande tabel niet zijn meegenomen.
3. Het is wellicht mogelijk dat er subsidiemogelijkheden zijn met betrekking tot de zonnepanelen.
4. De besparingen zijn aan de voorzichtige kant ingeschat.
5. Er is geen rekening gehouden met toekomstige stijgingen van energieprijzen.

Module 2

Het gaat hierbij om een energie-beperkende maatregel in de vorm van een aardgasloze warmtevoorziening die in het kader van CO2 reductie geeft. Dit betreffen echter relatief hoge kosten in relatie tot de besparing. Deze maatregel is in de basis vernieuwend, tegelijkertijd volgen de ontwikkelingen elkaar in rap tempo op. Op basis van adviezen van (technische) deskundigen is duidelijk geworden dat het nu niet verstandig is om voor deze optie te kiezen. Hierbij wordt ook een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw (jaren 70) en de beperking daarvan die in relatie met de verduurzamings-maatregelen aan de orde is.

5	Optie gas-loos	Kosten	Te verwachten besparing op de jaarlijkse exploitatie
	Warmtevoorziening in plaats van een CV ketel (omschreven onder 1 basisvoorziening)	€159.433	€5.000
	Totaal	€159.433	

Conclusie

De Raad wordt voorgesteld te kiezen uit een aantal opties. Deze opties zijn:

1. De basisvoorziening (kosten €107.152)
2. De functionele aanpassingen (kosten €531.911)
3. Het buitenterrein (kosten €49.724)
4. Optie verduurzaming: module 1 (kosten €202.740)
5. Optie gas-loos: module 2 (kosten €159.433)

Ad 1. De basisvoorziening betreft achterstallig onderhoud en is noodzakelijk om de instandhouding van het gebouw te garanderen.

Ad 2. De functionele aanpassingen zijn noodzakelijk om het gebouw te laten voldoen aan de eisen van deze tijd waardoor het gebouw toekomstbestendig is voor een langere periode.

Ad 3. Om de voorziening een aantrekkelijke uitstraling te geven en de gebruiksmogelijkheden te vergroten wordt het buitenterrein aangepast.

Ad 4. Belangrijkste voordeel van deze maatregelen zijn de verduurzaming (module 1) van de voorziening en lagere energiekosten.

Ad 5. Vanuit een ambitie om te komen tot een aardgasloze warmtevoorziening geeft deze optie CO2 reductie.

Optie 1, 2 en 4 hebben positieve gevolgen voor de onderhoudskosten waardoor mede een gezonde exploitatie voor de eerstkomende tien jaar is gegarandeerd. Optie 4 heeft positieve gevolgen voor het energieverbruik hetgeen ook van een invloed is op een verantwoorde exploitatie.

Wij adviseren te kiezen voor de basisvoorziening en de functionele aanpassingen als een minimaal verantwoord pakket. Het is daarnaast qua uitstraling aantrekkelijk om het buitenterrein als extra keuze mogelijkheid mee te nemen. Module 1 is aan te bevelen omdat dit het energieverbruik verlaagt. Er is hierbij sprake van een redelijke verhouding tussen kosten en rendement (baten).

Met dit pakket aan voorzieningen wordt de Blaercom een toekomstbestendig functioneel gebouw waarbij de maatschappelijke functie kan worden gecontinueerd.

Ad. 2 Beoordelen van de offertes en een keuze van de aannemer die het werk wordt gegund (onder voorwaarde van goedkeuring van de middelen door de Raad).

Ad 2. Beoordelen offertes

Door de bouwkundig procesbegeleider is een berekening gemaakt op basis van kengetallen. De ingediende offertes zijn daarna vergeleken met de genoemde berekening. De verschillen in de offertes zijn geanalyseerd waardoor er een reële begroting is ontstaan. De uitkomsten vormen de basis van het besluit waarin de middelen beschikbaar worden gesteld. Er is een stuurgroep ingesteld bestaande uit het bestuur van de Blaercom, de bouwkundig procesbegeleider, de architect en de gemeente. Het bestuur van de Blaercom heeft haar voorkeur ten aanzien van de aannemer uitgesproken. Deze aannemer krijgt formeel de opdracht nadat de Raad heeft ingestemd met het beschikbaar stellen van de middelen.

Ad 3. Aanvang van de renovatie

De planning is er op gericht om het gebouw in de zomer van 2019 aan te passen en in september 2019 in gebruik te nemen. Het is niet uitgesloten dat als gevolg van de procedures en de hierbij behorende termijnen de renovatie naar 2020 wordt doorgeschoven.

De verwachting is dat de procedure als volgt zal lopen.

1	RTG	9 april 2019
2	Besluit Raad	16 april 2019
3	Gunning aannemer	Direct na 16 april 2019
4	Renovatie dorpshuis	April–September 2019
5	Afsluiten / beëindigen beschikbaar gestelde middelen (inclusief afrekening met bestuur de Blaercom)	September–Oktober 2019

Inspanningsverplichtingen de Blaercom

Het bestuur van de Blaercom heeft in samenwerking met de gemeente plannen uitgewerkt passend in de door ons geformuleerde doelstelling: *‘de gemeente wenst - binnen het sociaal domein - het maatschappelijk veld te ondersteunen en te verstevigen. Door in het dorp een (centrale) voorziening tot stand te brengen waar kwetsbare inwoners elkaar kunnen ontmoeten, verbinden en ondersteunen wordt voorkomen dat zwaardere zorg nodig is. De ondersteunende rol richt zich bijvoorbeeld ook op het gemeentelijk beleid om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Een goed geoutilleerde Blaercom is een voorziening waarin al deze functies worden ondersteund. De gemeente heeft er belang bij om binnen het sociaal domein een adequate voorziening aan te bieden die deze doelstelling mogelijk maakt.’*

Dit vormt de input voor de prestatieafspraken die uiteindelijk hebben geleid tot een overeenkomst waarin deze prestaties zijn uitgewerkt en vastgelegd (bijlage 1. Uitvoeringsovereenkomst subsidie de Blaercom).

Hierin komt tot uitdrukking dat het bestuur de verantwoordelijk neemt voor:

- het toekomstbestendig maken van de facilitaire voorziening. Als gevolg van de renovatie zal de voorziening een aantrekkelijke en professionele uitstraling krijgen, voor zowel binnen als buiten
- het verbeteren van de acquisitie en programmering door ondersteuning van Versa Welzijn
- het realiseren van een effectief gebruik van de ruimten door nieuwe gebruikers waardoor de bezettingsgraad wordt verhoogd van 31% naar 40%. Hierin is reeds een grote stap gezet.
- het verlagen van de loonkosten door inzet van (meer) vrijwilligers en meer flexibele inzet van betaald personeel
- een meer-jaren perspectief tot uitdrukking komende in een liquiditeitsplanning 2019-2028 waaruit blijkt dat de voorziening kostendekkend kan draaien en achterstallig onderhoud in de toekomst wordt voorkomen.

De afspraken zijn geborgd in een genoemde overeenkomst waarin de prestaties zijn vastgelegd. Deze prestaties worden door ons gekoppeld aan de gemeentelijke subsidie. Jaarlijks zullen wij de prestaties monitoren en meenemen bij de verantwoording van zowel de thans te verstrekken incidentele subsidie, als die van de jaarlijkse subsidie (2019: €50.000) op basis van de algemene subsidie verordening Blaricum.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Coalitieprogramma Blaricum 2018-2022 en de Algemene subsidie verordening Blaricum 2011.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

Ook in Laren en Eemnes zijn wijkcentra die binnen het sociaal domein de functie hebben de sociale cohesie (ontmoeten, verbinden en ondersteunen) binnen het preventief voorveld vorm te geven en die in het verleden bouwkundige aanpassingen hebben ondergaan.

Juridische grondslag en borging

Indien de raad de thans gevraagde middelen beschikbaar stelt, wordt het voor uitvoering van het plan van de Blaercom benodigde bedrag door ons college als subsidie verstrekt op grond van de Algemene subsidieverordening Blaricum 2011. Dat doen we met een subsidiebeschikking met een daarbij behorende uitvoeringsovereenkomst, waarin de afspraken zijn vastgelegd. De (voortgang van) nakoming van die afspraken wordt door ons jaarlijks getoetst bij vaststelling van zowel de thans te verstrekken incidentele subsidie als die van de jaarlijkse subsidie.

Met de thans beoogde eenmalige/incidentele subsidie is een bedrag gemoeid van € 906.527. Deze omvang achten wij enerzijds zeer wel verantwoord voor het beoogde doel, maar anderzijds ook zodanig dat we meer zekerheid willen voor wat betreft de blijvende beschikbaarheid daarvan voor de gemeenschap van Blaricum.

Weliswaar is bij de in 1975 gesloten overeenkomst inzake verkoop van grond en gebouwen aan de stichting overeengekomen dat de gemeente het recht van eerste koop heeft voor de toen gehanteerde verkoopprijs van f 76.500,- (€ 30.630,-), dit achten we thans niet voldoende. We hebben daarom met de Stichting Centrale Accommodatie Blaricum een afzonderlijke overeenkomst afgesloten, waarin aan de gemeente een onherroepelijke koopoptie is verleend voor het hiervoor vermelde bedrag van de aankoopprijs. Daarvan kunnen we in de toekomst desgewenst gebruik maken, indien naar ons oordeel de instandhouding van het gebouw, de financiële of exploitatie-technische omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Kanttekeningen

1. Vanuit de visie en missie van de Blaercom is het een gezamenlijke ambitie van gemeente en de Blaercom om het dorpshuis meer een voorziening te maken voor alle inwoners van Blaricum. Het is onduidelijk of deze ambitie in de praktijk zorgt voor meer betrokkenheid van de inwoners c.q. meer gebruik van de voorziening.
2. Bij een gedeeltelijke renovatie ontstaat het risico dat de voorziening niet meer voldoende levensvatbaar is. De maatregelen zijn immers bedoeld om de exploitatie gunstig te beïnvloeden.
3. In het kader van de voorbereiding van het bouwproces zijn kosten gemaakt die bij het niet verstrekken van de middelen door de Raad binnen de bestaande begroting moeten worden opgevangen.

Financiën

Wij adviseren uw Raad voor de volgende voorzieningen middelen beschikbaar te stellen:

1. De basisvoorziening (kosten €107.152)
2. De functionele aanpassingen (kosten €531.911)
3. Het buitenterrein (kosten €49.724)
4. Optie verduurzaming: module 1 (kosten €202.740)

In het concept-raadsbesluit zijn de door ons aan uw Raad geadviseerde opties en module 1 in financiële zin verwerkt.

Dit wordt als volgt schematisch weergegeven.

1	Basisvoorziening: achterstallig onderhoud CV- en koelinstallaties (bestaande CV wordt vervangen, bestaande koelinstallatie wordt gereviseerd en de meterkast dient te worden aangepast).	€107.152
2	Functionele aanpassingen: functionele ambities (keuken, entreeverplaatsing, esthetische opwaardering en Luchtbehandelingsinstallatie	€531.911
3	Buitenterrein (straatwerk en buitenterras)	€49.724
4	Optie verduurzaming: Module 1	€202.740
	Sub totaal	€891.527

5	Ondersteuning vrijwilligerswerk en activiteiten door Versa Welzijn 2019	€15.000
---	---	---------

	Totaal benodigde middelen	€906.527
--	---------------------------	----------

De benodigde middelen ad €906.527 worden onttrokken uit de Bestemmingsreserve Incidentele initiatieven 2018 onder de voorwaarde dat de onttrekking plaats vindt naar rato van de gerealiseerde kosten tot maximaal het begrote bedrag en hiertoe de 8e begrotingswijziging 2019 vast te laten stellen. Het genoemde bedrag moet gezien worden als een gemeentelijke bijdrage in de uit te voeren werkzaamheden door de bouwheer bestuur de Blaercom. De financiële middelen worden op basis van declaraties aan De Blaercom beschikbaar gesteld naar aanleiding van gemaakte kosten.

Uit een door het bestuur opgestelde liquiditeitsplanning 2019-2028 (bijlage 3) blijkt dat er in genoemde periode met een sluitende begroting wordt gewerkt.

Communicatie

De betrokken partijen worden geïnformeerd over het raadsbesluit. Bij instemming van het voorstel nemen we een bericht over de renovatieplannen op in de hei&wei en op de gemeentelijke website komt er een aparte webpagina met meer informatie. Voor het verdere proces, waaronder de bouw- en renovatiewerkzaamheden, wordt een communicatieplan opgesteld.

Bijlagen

1. Uitvoeringsovereenkomst subsidie de Blaercom
2. Werkomschrijving de Blaercom
3. Liquiditeitsplanning 2019-2028 de Blaercom
4. 8^e begrotingswijziging 2019 de Blaercom
5. Concept bouwtekeningen de Blaercom
6. Overzicht huurders de Blaercom
7. Raadsinformatiebrief van 6 november 2018