

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: juni 2017
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 6004-2017

Onderwerp: Bouwkrediet verhuizing Stg Keigoed + verbetering gebouw De Eendracht

Aan de raad

Inleiding

Eind 2016 is het pand Schoolstraat 3 verkocht. De verenigingen (EHBO + Stg Ceigoed) moeten hierdoor herhuisvest worden. De EHBO vereniging heeft inmiddels onderdak gevonden in de gemeentewerf. Stg Ceigoed wil graag verhuizen naar De Eendracht. Deze verhuizing zal voor veel synergievoordelen kunnen zorgen door de samenwerking tussen Stg Ceigoed, De Eendracht en de Bibliotheek. Door deze samenwerking zal de ontwikkeling van Het Taalhuis versterkt worden naar een (digi) taalhuis. Daarnaast zal de samenwerking extra kracht geven om De Eendracht vorm te geven als 'huiskamer van Gemert'. Om de plannen mogelijk te maken zal er een verbouwing van De Eendracht moeten plaatsvinden waarvoor een bouwkrediet beschikbaar gesteld moet worden.

Beslispunten

1. € 30.000 beschikbaar te stellen voor aanpassingen De Eendracht ten behoeve van huisvesting Ceigoed
2. € 109.000 beschikbaar te stellen voor verdere verbeteringen De Eendracht;
3. de 10e begrotingswijziging 2017 vast te stellen

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie algemene zaken, financiën en vastgoed d.d. 10 mei 2017

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

--

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

--

Beoogd effect

- een versterking van het (digi)-Taalhuis, een laagdrempelig inlooppunt waar laaggeletterden terecht kunnen met vragen over taal, digitalisering en andere basisvaardigheden;
- beter exploiteerbaar maken van De Eendracht, door de verbouwing zal één ruimte samengevoegd worden bij het bibliotheekgedeelte en ontstaat één extra ruimte die vrij verhuurbaar is;
- meer 'traffic' in De Eendracht. Door de samenwerking tussen Stg Ceigoed en de Bibliotheek gaan er meer personen de weg naar De Eendracht vinden. Ook door een toename van het cursusaanbod en samenwerking met onderwijsinstellingen zal er meer publiek naar De Eendracht trekken. Dit alles draagt bij om De Eendracht vorm te geven als 'huiskamer van Gemert'.
- verbinden van sociale ontmoeting, cultuur, welzijn, educatie en onderwijs (zie bijlage 3; 'voordelen voor partijen bij verbouwing "entrance" De Eendracht)

Duurzaamheid

Doelstelling van het college is om in 2030 voor de belangrijkste gebouwen energie neutraal te zijn. Gebouwenbeheer wil bij de aanpak van verbouwingen integraal gaan werken aan deze doelstelling. Wat inhoudt dat er bij de voorbereidingen van "grotere" projecten wordt gekeken naar de mogelijkheden om voorzieningen t.b.v. duurzaamheid gelijker tijd mee te nemen, incl. voorzieningen welke binnen korte tijd op de planning van de MJOP staan voor uitvoering, oftewel 'werk met werk' maken. Een verbouwing van De Eendracht om de huisvesting van Stg Ceigoed in het gebouw mogelijk te maken is een 'natuurlijk moment' om nu deze voorzieningen in de verbouwing mee te nemen. Het nu niet meenemen van voorzieningen t.b.v. duurzaamheid en deze voorzieningen op een later moment toepassen zal hogere kosten met zich meebrengen en de terugverdientijd verkorten.

Het toepassen van voorzieningen t.b.v. duurzaamheid (vloerverwarming, LED verlichting, dakisolatie) brengt grotere investeringen met zich mee. Voordeel is echter dat deze investeringen zich binnen afzienbare tijd terug betalen door de lagere energielast van het gebouw. Bovendien brengen duurzame maatregelen comfort, veiligheid en gezondheid, met als gevolg dat mensen beter gaan functioneren. De kosten als gevolg van het inbrengen van duurzaamheidsaspecten bedraagt € 110.000,--. Deze investering verdient zich meer dan volledig terug aangezien de energielasten voor De Eendracht zullen afnemen met naar schatting € 10.428,-- per jaar.

De jaarlijkse kapitaallasten voor deze investering bedragen € 10.603,--. De totale investering in duurzaamheidsaspecten wordt doorberekend in de huurprijs van De Eendracht waardoor de kosten gedekt zijn. Hierover zal nader met het bestuur van De Eendracht in overleg getreden worden.

Argumenten

1. verhogen bezettingsgraad gemeentelijke gebouwen en/of verkopen gemeentelijk vastgoed

Eind 2015 is het pand Schoolstraat 3 verkocht. Sindsdien hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met de gebruikers van dit pand voor het herhuisvesten van hun vereniging. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in enkele verhuisbewegingen van verenigingen binnen het gemeentelijk vastgoed. De EHBO vereniging heeft onderdak gevonden in de kantine van de gemeentewerf.

Uit overleggen tussen Stg Ceigoed, De Eendracht en Bibliotheek De Lage Beemden blijkt dat er veel synergiemogelijkheden te behalen zijn in een samenwerking tussen deze partijen. Hierdoor zijn we overleg gegaan met het bestuur van De Knutselmolen om de mogelijkheden van een verhuizing van deze organisatie naar het Kunstlokaal te onderzoeken. Hiermee zou een ruimte in De Eendracht vrij gemaakt worden om Stg Ceigoed in te huisvesten en een samenwerking met de bibliotheek mogelijk te maken. Door het bestuur van De Knutselmolen en de directeur van het Kunstlokaal is positief op dit initiatief gereageerd. Vervolgens is het besluit genomen om een verhuizing van De Knutselmolen naar het Kunstlokaal mogelijk te maken. De verbouwing van het Kunstlokaal is inmiddels afgerond en partijen zijn zeer tevreden over de afwikkeling van deze verhuizing en de samenwerking met partijen in het kunstlokaal.

De laatste verhuisbeweging die afgerond moet worden als gevolg van de verkoop van Schoolstraat 3 is een definitieve huisvesting van Stg Ceigoed in De Eendracht. In overleg met partijen is hiervoor een plan uitgewerkt om De Eendracht te verbouwen en bouwkundig te verbeteren zodat de samenwerking voor partijen optimaal kan worden.

2. verkoop van Schoolstraat 3 heeft een opbrengst opgeleverd

Het pand Schoolstraat 3 is verkocht voor een bedrag van € 195.000. Het pand had geen boekwaarde waardoor het gehele bedrag als boekwinst aangemerkt kan worden. Een deel van het verkoopresultaat dient ingezet te worden voor het herhuisvesten van de verenigingen die in het pand gehuisvest waren. De verhuizing van de EHBO vereniging naar de gemeentewerf is kosteloos voor de gemeente. De kosten voor het verhuizen van De Knutselmolen en het verbouwen van het Kunstlokaal zijn in totaal € 12.500. Voor de verhuizing van Stg Ceigoed is een bedrag geraamd van ongeveer € 30.000. Het verkopen van Schoolstraat 3 en het herhuisvesten van de verenigingen heeft uiteindelijk een nettoresultaat opgeleverd van € 152.500. Het behaalde verkoopresultaat is inmiddels verwerkt bij de jaarrekening 2016.

3. verbouwing De Eendracht draagt bij tot meerdere gewenste ontwikkelingen

Gedurende de gesprekken met de partijen zijn we tot de conclusie gekomen dat er erg veel synergievoordelen uit de samenwerking te halen zijn. Om dit te optimaliseren zal De Eendracht ingrijpender verbouwd moeten worden dan in eerste instantie gedacht. Door partijen is vervolgens een bouwteam opgericht om de verschillende consequenties in beeld te brengen. Ook is de hulp van een interieurarchitect ingeroepen. Door het bouwteam is vervolgens een plan uitgewerkt waar een benodigd bouwkrediet van € 139.000 aan gekoppeld is.

In dit plan wordt de oude ruimte van De Knutselmolen en de oude keukenruimte van De Eendracht bij de bibliotheekruimte getrokken door middel van het maken van een doorbraak. De oude WC-ruimte en opslagruimte van De Knutselmolen wordt omgebouwd tot een nieuwe vergaderruimte. Gelijktijdig met deze verbouwing worden voorzieningen ten behoeve van toekomstige aanpassingen en uitbreidingen van De Eendracht nu al meegenomen (werk met werk maken).

Ook wordt er invulling gegeven aan diverse duurzaamheidsaspecten waaronder het vervangen van de CV-installatie, realiseren vloerverwarming en aanbrengen van LED verlichting. Het isoleren van het dak zal op een natuurlijk moment later worden meegenomen. Ook is in het plan een bedrag opgenomen voor de aanpassing van het interieur (o.a. vloerbedekking –plafond) zodat er een eenduidige uitstraling van De Eendracht en het nieuwe digi-taalhuis ontstaat.

Dit alles geeft de volgende voordelen;

- het creëren van een eenduidige uitstraling van De Eendracht als “huiskamer van Gemert”;
- invulling geven aan duurzaamheidsaspecten;
- lagere energiekosten De Eendracht;
- aantrekken van meer bezoekers De Eendracht;
- creëren van multi-inzetbare ruimte ter bevordering van de exploitatie;
- optimale onderlinge samenwerking tussen partijen.

Kanttelingen

--

Vervallen “oude” regelgeving

--

Financiën

Het voorgestelde besluit kan binnen de begroting worden uitgevoerd.

Benodigd bouwkrediet + deel MJOP

De investering voor huisvesting Ceigoed bedraagt € 30.000. Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om werk met werk te maken. Aanvullend wordt daarop € 135.000 geïnvesteerd in verbetering van het gebouw. € 110.000 hiervan is een investering in duurzaamheid door het plaatsen van nieuwe W/E –installaties, inclusief de hierbij benodigde verbouwkosten. Het restant, zijnde € 25.000, zijn bouwkundige aanpassingen/renovatiwerkzaamheden. Door deze aanpassing is het gebouw voor een periode van minimaal 25 jaar weer volledig up-to-date. De totale investering komt uit op € 165.000.

tabel 1; opbouw totale investering

Kosten verbouwing t.b.v. gedeelte Ceigoed	€ 30.000
Investering duurzaamheidselementen W/E installaties	€ 110.000
Overige kosten bouwkundige aanpassingen/renovatie verbouwing De Eendracht	€ 25.000
Totaal benodigde investering	€ 165.000
Dekking deel uit MJOP	€ 26.000
Benodigd bouwkrediet	€ 139.000

Van deze totale investering van € 165.000 is € 26.000 al voorzien in de begroting 2017-2020 via het huidige MeerJaren OnderhoudsPlan (MJOP). Voor de restantinveresting van € 139.000 dient dekking gevonden te worden binnen de begroting. Deze kosten worden conform onze verordening en het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geactiveerd. Rekening houdend met de verschillende afschrijvingstermijnen voor verbouw, installaties en renovaties is de kapitaallast (rente en afschrijving) in het eerste jaar € 13.885. Deze kapitaallast loopt jaarlijks af tot en met € 8.733 aan het einde van de afschrijvingstermijn.

De kosten als gevolg van het inbrengen van duurzaamheidsaspecten bedraagt € 110.000,--. Deze investering verdient zich volledig terug aangezien de energielasten voor De Eendracht zullen afnemen met naar schatting € 10.428,-- per jaar. De jaarlijkse kapitaallasten voor deze investering bedragen € 10.603,--. De totale investering in duurzaamheidsaspecten wordt doorberekend in de huurprijs van De Eendracht waardoor de kosten gedekt zijn. Hierover zal nader met het bestuur van De Eendracht in overleg getreden worden.

Als gevolg van de verbouwing zal de gemeente € 16.428 extra aan huurinkomsten ontvangen. € 6.000 hiervan van Bibliotheek De Lage Beemden voor het huren van de nieuwe ruimte en ongeveer € 10.428,-- van Stg De Eendracht in verband met de door belastingen van de energiebesparing. De kapitaallasten van € 13.855 wordt hierdoor ruimschoots gedekt door de extra huurinkomsten.

Huur en exploitatie nieuwe ruimte in De Eendracht

Het gebouw van de Eendracht is in bezit van de gemeente. De gemeente verhuurt het gebouw aan 2 partijen, te weten aan; Stichting De Eendracht en aan de bibliotheek “De Lage Beemden”. Beiden betalen apart huur aan de gemeente. Momenteel valt de (te verbouwen) ruimte onder de verantwoordelijkheid en exploitatie van stichting De Eendracht. Met partijen is overeengekomen dat Bibliotheek De Lage Beemden de exploitatie van de nieuwe ruimte na de verbouwing overneemt. De huurkosten van de nieuwe ruimte zijn € 6.000 op jaarbasis. Bibliotheek De Lage Beemden maakt met Stg Ceigoed afspraken over een vergoeding van het gebruik van de nieuwe ruimte en ziet voldoende kansen en mogelijkheden voor de toekomstige exploitatie.

Uitvoering

Na het beschikbaar stellen van het bouwkrediet zal in overleg met partijen zo spoedig mogelijk opdracht gegeven worden voor het realiseren van de verbouwing.

Bijlagen

1. businesscase samenwerking Stg Ceigoed – Bibliotheek De Lage Beemden
2. 'voordelen voor partijen bij verbouwing "entrance" De Eendracht'

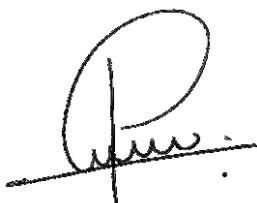
Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 25 april 2017

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.A.T.G. Jansen MBA



ing. M.S. van Veen