

RAADSVERGADERING d.d. 1 november 2018

Zaaknummer	Z-17-005277
Voorstelnummer	DOC-17-041827
Onderwerp	Bouw nieuw dorps huis Abbekerk-Lambertschaag
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Joset Fit
Afdelingshoofd(en)	Sabine van Eck

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 18 september 2018; gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;

overwegende dat de rapportage “Locatieonderzoek nieuwbouw Dorps huis Abbekerk” aan de raad is aangeboden ;

b e s l u i t

1. Te kiezen voor de huidige locatie van het dorps huis (scenario 1) voor de bouw van een nieuw dorps huis incl. gymzaal en scenario 2 en 3 te laten vervallen.
2. Te kiezen voor nadere uitwerking van scenario 1C: het inpassen van de kindfuncties in de basisschool De Plaats en het bouwen van een nieuw dorps huis zonder kindfuncties.
3. Bij de verdere uitwerking uit te gaan van het circulair bouwen van een nieuw energieneutraal dorps huis.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 1 november 2018.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik

Onderwerp

Bouw nieuw dorps huis Abbekerk-Lambertschaag (inclusief gymzaal)

Aanleiding

De raad heeft op 7 juli 2017 besloten om nader onderzoek te doen naar de bouw van een nieuw dorps huis inclusief gymzaal in de kern Abbekerk-Lambertschaag. Bij dat onderzoek is een aantal punten meegenomen zoals in het geamendeerde raadsbesluit is vastgesteld (DOC-17-021860/Z-17-005277). Er is onderzoek gedaan naar geschikte locaties en naar verschillende huisvestingsconcepten (zie bijgaande rapportage). Samen met het dorps huisbestuur, de dorps raad, de basisschool, de huidige gebruikers/huurders en andere belanghebbenden zijn voor drie locaties in de kern ruimtelijke scenario's verkend. Aan deze varianten zijn investeringsramingen gekoppeld.

Voorstel

1. Te kiezen voor de huidige locatie van het dorps huis (scenario 1) voor de bouw van een nieuw dorps huis incl. gymzaal en scenario 2 en 3 te laten vervallen.
2. Te kiezen voor nadere uitwerking van scenario 1C: het inpassen van de kindfuncties in de basisschool De Plaats en het bouwen van een nieuw dorps huis zonder kindfuncties.
3. Bij de verdere uitwerking uit te gaan van het circulair bouwen van een nieuw energieneutraal dorps huis

Beoogd resultaat

Realisatie van een nieuw energieneutraal dorps huis inclusief gymzaal, dat qua schaal passend is voor de kern.

Argumenten

- 1.1 Er is locatie-onderzoek gedaan op basis van verschillende thema's. Hieruit is gebleken dat de huidige locatie van het dorps huis het meest passend is.
- 1.2 De ontwikkeling van woningbouw op de beoogde locatie Gemeentewerf/IJsbaan kan doorgang vinden.
- 2.1. In lijn met het eerder vastgestelde afwegingskader huisvesting basisschool De Kraaienboom Benningbroek worden de kindfuncties bij elkaar onder één dak gehuisvest. Een educatieve omgeving waar kan worden samengewerkt vanuit één visie met een doorgaande leerlijn van 0 tot 12 jaar. Leegstand binnen de basisschool maakt dit mogelijk.
- 2.2. Door gebruik te maken van het huidige schoolgebouw resulteert dit in een financieel voordeliger variant.
3. Met het toepassen van duurzame maatregelen als circulair bouwen van een energieneutraal dorps huis geven we invulling aan het vastgestelde programma duurzaamheid.

Kanttekeningen

1. In de begroting 2018 zijn we uitgegaan van een minimum variant dorps huis zonder (commerciële) huurders. Er waren geen voorzieningen opgenomen voor gezondheidsfuncties, kindfuncties, horeca en jongerencentrum De Bunker. Bij bijgaand locatie-onderzoek zijn deze wel meegenomen. De omvang van dit voorstel is daarmee groter. Ook energieneutraal en circulair bouwen brengen extra kosten met zich mee.
2. In onze begroting hebben we rekening gehouden met de afschrijvingslasten van het dorps huis. De volgende stap is het doorrekenen van de reservering voor groot onderhoud (lasten) en de mogelijke huuropbrengsten (baten).
3. Uitgangspunt is een financieel gezonde exploitatie van het dorps huis. Gezien de complexiteit wordt de (concept) exploitatieopzet door het stichtingsbestuur nog verder doorgerekend zodra zij in een volgende fase een aantal zaken verder heeft uitgewerkt, zoals de horeca wel/niet verpachten, het maken van contractafspraken met huurders/gebruikers etc. Bijgaand concept exploitatieopzet gaat ervan uit dat de gemeente eigenaar is van het nieuwe dorps huis, conform huidige werkwijze bij andere projecten. Het stichtingsbestuur is verantwoordelijk voor een gezonde exploitatie van het dorps huis.
4. In een volgende stap wordt vastgelegd wie als bouwheer gaat optreden en wie eigenaar wordt van het nieuwe dorps huis (incl. grond).

Financiën

In de begroting 2018 is voor de bouw van een nieuw dorps huis € 2.300.000,- opgenomen. De investeringsraming van sub scenario 1C komt neer op € 6.910.000,-. Dit betekent een hogere investering van € 4.610.000,-. De stijging zorgt voor een hogere afschrijvingslast van € 115.250,-. Het financiële effect is in onderstaande tabel weergegeven:

	Investering	Afschrijving	Afschrijvingslast
Begroting 2018	2.300.000	40 jaar	57.500
Bouwkostenstijging	4.610.000	40 jaar	115.250
Totaal	6.910.000	40 jaar	172.750

In de programmabegroting 2019 is de hogere afschrijvingslast van € 115.250 opgenomen als aanvraag nieuw beleid. Besluitvorming over de programmabegroting 2019 staat op 8 november 2018 geagendeerd.

Uitvoering/evaluatie

Nadat de raad gekozen heeft voor scenario 1C en bij de begrotingsbehandeling de middelen hiervoor beschikbaar heeft gesteld, wordt er begonnen met:

1. Het verder doorrekenen van de exploitatie zodra het stichtingsbestuur een aantal zaken concreet heeft uitgewerkt zoals het horecavraagstuk (wel/niet pacht), maken contractafspraken met huurders etc.
2. Voor een gezonde exploitatie van het dorps huis is het wenselijk te komen tot 1 horeca gelegenheid in de kern. Het stichtingsbestuur, de lokale horecaondernemer en gemeente gaan hierover verder in gesprek.

3. Het opstarten van de nadere uitwerking (samen met de basisschool, kinderopvang en bso), van het inpassen van de kindfuncties in de basisschool.
4. Het opstarten van de verdere voorbereiding voor de bouw van een nieuw dorps huis zonder kindfuncties

Bij vergelijkbare nieuwbouwinvesteringen in maatschappelijk vastgoed hanteren we een aantal randvoorwaarden, zoals:

- a. De borging van lokale betrokkenheid en bestuurlijke continuïteit
- b. Een minimaal kosten en risico dekkende bijdrage van commerciële partijen voor het commerciële deel van de investering en exploitatie
- c. Een structurele bijdrage aan het verdere succes van het project vanuit de gemeenschap

Communicatie

Het dorps huisbestuur (en dorpsraad) en de besturen van de basisschool en de andere kindfuncties worden op de hoogte gesteld van het besluit. Waar nodig worden nieuw te nemen besluiten aan u voorgelegd.

Bijlagen

1. Rapportage “Locatieonderzoek nieuwbouw Dorps huis Abbekerk” (DOC-18-063967).
2. Exploitatieopzet voor scenario 1C.