

Aan het algemeen bestuur van het Recreatieschap Westfriesland

Bovenkarspel : 19 november 2019

Onderwerp : Nieuwe werkschuur

Bijlagennummer : 7a

Geachte leden van het algemeen bestuur,

Als bekend zijn wij voornemens om in te stemmen met het verzoek van HVC om de huurovereenkomst voor het terrein dat wij van hen huren en waarop de werkschuur staat, per begin 2021 te beëindigen waarbij het streven een datum zo dicht mogelijk bij 1 januari 2021 is.

In goed overleg met HVC zijn wij tot een mondelinge overeenkomst gekomen. In ruil voor het eerder verlaten neemt HVC de sloop van het gebouw en de ondergrond voor haar rekening. Uiteraard is een definitief akkoord onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming.

Tussentijds zijn al besluiten genomen waardoor structurele middelen zijn vrijgevallen die voor een nieuwe locatie ingezet kunnen worden. Ook is er al budget beschikbaar gesteld voor advies en voorbereiding.

Uitgangspunten en scenario's

In het DB van april hebben wij met u een MEMO besproken met uitgangspunten. Op basis van die uitgangspunten en de discussies in het algemeen bestuur over dit onderwerp hebben wij de verschillende mogelijkheden voor huisvesting onderzocht. Daarbij is gekeken naar nieuwbouw op eigen grond; aankoop en renovatie van een bestaande locatie; nieuwbouw op een nieuwe locatie en huur.

Uitgangspunten

Van alle uitgangspunten bleek dat er één wens niet haalbaar is. Dat is een 'doorrijdbare' werkschuur. Door het ruimtebeslag dat dit vraagt is dat in alle scenario's onmogelijk. Om het uitwerken van de scenario's te kaderen hebben we een aantal cruciale criteria benoemd en hier een score aan gekoppeld:

- Ligging ten opzichte van de terreinen, beheerrondes en uitvalswegen;
- Ligging ten opzichte van vuilstort;
- Voldoende ruimte in gebouw en op perceel;
- Een gebouw dat aan de huidige eisen voldoet;
- Tijdige beschikbaarheid;
- Financieel;
- Zelfstandigheid.

Naast bovengenoemde uitgangspunten is ook gekeken naar haalbaar- en beschikbaarheid. Locaties die op voorhand onpraktisch liggen zijn buiten het zoekgebied gelaten. Ook zijn A-locaties waar de prijzen enorm hoger liggen ten aanzien van andere gelijkwaardige locaties, buiten beschouwing gelaten.

Voor alle scenario's is gekeken naar de beschikbaarheid. Welke locaties zijn beschikbaar op een termijn die kort genoeg is zodat gewerkt kan worden naar een datum zo dicht mogelijk bij 1 januari 2021.

Scenario 1. Aankoop en renovatie van een bestaande locatie van het HHNK in Zwaag

Deze locatie is geopperd op basis van de toekomstige overdracht van wegen. Mogelijk doet het HHNK deze locatie dan van de hand. Daar is nog geen duidelijkheid over. De locatie zelf is te groot voor het Recreatieschap dus er zal een deel aangekocht of gehuurd moeten worden. Er zal ook verbouwd moeten worden om de locatie aan de wensen en eisen te laten voldoen. Financieel lijkt dat onvoordelig. De mogelijkheid om met verschillende partijen het gebouw te delen is onwenselijk omdat dan de 'zelfstandigheid' van het Recreatieschap verloren gaat.

Daarnaast is de tijdige beschikbaarheid van deze ruimte onzeker en ligt deze niet optimaal ten opzichte van de terreinen, routes en vuilstort. Dat zal er toe leiden dat er of veel tijd verloren gaat door 'omrijden' of geïnvesteerd moet worden in een vuilperscontainer.

Scenario 2. Aankoop en renovatie van een bestaande locatie (werf Drechterland)

Deze locatie is besproken met de SED-organisatie. De locatie heeft een voldoende groot perceel. Nadeel van deze locatie zijn de huidige opstallen. Deze zijn gedateerd (bouwjaar +/- 1995) en moeten worden herbouwd of grondig gerenoveerd om aan de eisen en wensen te voldoen. Daarbij blijft de afmeting van het casco van het gebouw te beperkt waardoor niet alle functies in het gebouw passen en waarbij er te weinig effectieve ruimte overblijft. Al met al door de verbouw een kostbaar scenario. Daarnaast ligt deze locatie niet gunstig ten opzichte van de terreinen, routes, uitvalswegen en de vuilstort. Dat zal er toe leiden dat er of veel tijd verloren gaat door 'omrijden' of geïnvesteerd moet worden in een vuilperscontainer.

Scenario 3. Nieuwbouw op eigen grond (Streekbos)

De enige locatie in eigendom die mogelijk geschikt is voor een nieuwe werkschuur is Het Streekbos. Voordeel van dit scenario is dat er geen rentelasten zijn voor de grond. Ook ligt het in een aansprekende locatie. Deze locatie is alleen niet praktisch vanwege de geografische ligging, nutsvoorzieningen en ten opzichte van de vuilstort. Dat zal er toe leiden dat er of veel tijd verloren gaat door 'omrijden' of geïnvesteerd moet worden in een vuilperscontainer. Het grootste obstakel is de bestemming. Het Streekbos is begrensd als NNN en heeft de bestemming Recreatie. Hier een nieuwe werkschuur bouwen past niet binnen de bestemmingseisen. De haalbaarheid van deze locatie is twijfelachtig en zal een (te) lange doorlooptijd hebben.

Scenario 4. Nieuwbouw op een nieuwe locatie (locatie Medemblik)

Dit scenario biedt de meeste keuzemogelijkheden. Feitelijk kan op elke locatie waar kavels worden aangeboden, nieuw worden gebouwd. Er zijn momenteel kavels te koop op terrein De Klink in Medemblik. Deze locatie voldoet eigenlijk aan alle eisen. De locatie ligt gunstig 'in de ronde' voor werkzaamheden, wat onnodige reistijd bespaart en zij ligt praktisch ten opzichte van de vuilstort. Een belangrijk aspect voor het Recreatieschap omdat met name in het seizoen (zwerf)vuilverwerking een groot deel van de werkzaamheden betreft. Bij nieuwbouw kan het gebouw aan alle eisen voldoen. Deze locatie is financieel voordeliger dan locaties als het WFO-terrein en Het Zevenhuis.

Scenario 5. Huur

De geschiktheid van een huurscenario is afhankelijk van verschillende factoren. Ten eerste de beschikbaarheid van een locatie. Er zijn twee locaties gevonden die beschikbaar zijn en enigszins aan de wensen/eisen voldoen: de werf van Drechterland en andere locaties op hetzelfde terrein in Hoogkarspel. Qua ligging zijn deze niet ideaal en ook de kwaliteit en ruimte van de gebouwen voldoen feitelijk niet. Omdat het om huur gaat is renovatie niet aan de orde. Ten tweede is de prijs bepalend. De jaarlijkse lasten van huur zijn zo'n tien procent hoger dan bij aankoop van grond en ver-/nieuwbouw. Ook hier geldt dat een niet-gunstige ligging een investering in een vuilperscontainer vraagt.

Op basis van ons onderzoek is scenario 4: 'Nieuwbouw op een nieuwe locatie' de beste keuze.

Restwaarde huidige locatie

De huidige werkschuur heeft geen boekwaarde meer. Hij is financieel afgeschreven. Op die basis is HVC ons geen afkoopsom verschuldigd. Wij hebben wel de handelswaarde onderzocht.

De basis van het huidige gebouw is het casco van een tijdelijke/noodvoorziening op een gestorte betonvloer. In deze vloer zijn de afgelopen jaren scheuren ontstaan. Gedurende de jaren is het gebouw aangevuld met verschillende functies als kantoorruimte, douches, kleedruimte, tussenwanden en vaste kasten/schappen. De locatie is nog werkbaar, maar kan wel gezien worden als technisch zo goed als afgeschreven. Niet voor niets is er voor 2021 een krediet voor renovatie begroot. Feitelijk is het frame/casco het enige herbruikbare en van waarde zijnde van het gebouw. Echter, deze waarde is zo nihil dat de sloper uitgaat van de schrootprijs. Daarmee zijn de sloopkosten hoger dan de (rest)waarde van het gebouw.

Financiële gevolgen

De nieuwe werkschuur betreft een investering. De kapitaallasten bedragen afgerond € 30.000 structureel. De huidige lasten en begrote kapitaallasten voor de renovatie bedragen € 4.500. Daarmee rest er een tekort van € 25.000 structureel. Deze lasten kunnen als volgt worden gedekt:

Tot 2019 werd het dagkampeerterrein Het Streekbos in het seizoen dagelijks door een externe partij geopend en afgesloten. Vanwege blijvend vandalisme en overlast is het dagkampeerterrein per 2019 permanent gesloten. De kosten voor sluiten en openen bedroegen € 4.000 per jaar.

Het Recreatieschap draagt incidenteel € 125.000 bij aan het fiets-/wandelpad Hoorn-Amsterdam. De kapitaallasten van deze investering waren opgenomen in de begroting. In de vergadering van het algemeen bestuur van 9 oktober 2019 is besloten deze lasten te dekken vanuit de reserve Natuur- en Recreatieplan. Daarmee zijn de kapitaallasten van € 11.000 per jaar vrijgevallen.

Per seizoen 2020 gaat het Recreatieschap op een andere manier vuil inzamelen. Deze nieuwe methode is efficiënter en zal voor een bezuiniging in urenbesteding zorgen. Vanaf 2020 zal er minder werk worden uitbesteed aan aannemers. Deze besparing is geschat op maximaal circa € 12.000 per jaar.

	2020	2021	2022
Kapitaallasten nieuwe werkschuur		30.000	30.000
Kapitaallasten renovatie huidige werkschuur		-1.700	-1.700
Huurlasten huidige werkschuur		-2.800	-2.800
Kosten dagkampeerterrein Streekbos	-4.000	-4.000	-4.000
Kapitaallasten fiets-/wandelpad	-11.000	-11.000	-11.000
Kosten vuilinzameling	<u>-10.000</u>	<u>-10.000</u>	<u>-10.000</u>
totaal	-25.000	0	0

Voorstel:

Wij stellen u voor om:

- In te stemmen om een nieuwe werkschuur te bouwen op bedrijventerrein De Klink in Medemblik;
- Daarvoor een investeringkrediet per 1-1-2020 beschikbaar te stellen van in totaal € 692.500;
- De financiële gevolgen voor de begroting op te nemen in de Voorjaarsrapportage 2020;
- In te stemmen met de beëindiging van het contract met HVC op een (nader te bepalen) datum zo dicht mogelijk bij 1 januari 2021 en zodra de nieuwe werkschuur gereed is, onder voorwaarde dat het Recreatieschap wordt ontheven van de sloopplicht van de oude schuur en ondergrond.

De secretaris,

de voorzitter,

Onderwerp : Werkschuur

Bijlagenummer : 7a

Het algemeen bestuur van het Recreatieschap Westfriesland;

Gelezen het voorstel van 19 november 2019

gelet op artikel 34 van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen;

b e s l u i t:

- In te stemmen om een nieuwe werkschuur te bouwen op bedrijventerrein De Klink in Medemblik;
- Daarvoor een investeringkrediet per 1-1-2020 beschikbaar te stellen van in totaal € 692.500;
- De financiële gevolgen voor de begroting op te nemen in de Voorjaarsrapportage 2020;
- In te stemmen met de beëindiging van het contract met HVC op een (nader te bepalen) datum zo dicht mogelijk bij 1 januari 2021 en zodra de nieuwe werkschuur gereed is, onder voorwaarde dat het Recreatieschap wordt ontheven van de sloopplicht van de oude schuur en ondergrond.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het dagelijks bestuur van het Recreatieschap Westfriesland, gehouden op 11 december 2019.

De secretaris,
Astrid Huisman

De voorzitter,
Nico Slagter