

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Haalbaarheidsonderzoek dorps huis de Lier

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Kennis te nemen van het haalbaarheidsonderzoek naar nieuwbouw dorps huis de Lier.
2. In te stemmen met het scenario nieuwbouw op locatie de Linde als oplossing voor de huidige verouderde huisvesting van dorps huis de Lier.
3. Rekening houdend met het feit dat er nog geen investeringskrediet beschikbaar is, het college de opdracht te geven tot de financiële uitwerking van het nieuwbouwscenario waarin de mogelijkheden voor medefinanciering door derde partijen nader zijn geconcretiseerd. Deze financiële uitwerking aan de raad voor te leggen ter besluitvorming over het investeringsbudget.

Aanleiding

In het coalitieprogramma "Druten daagt uit" is € 1 miljoen opgenomen voor de verduurzaming van dorps huis de Lier. Uit de gesprekken die met het bestuur gevoerd zijn en de nadere beoordeling van de technische staat van het gebouw is gebleken dat verduurzaming voor dit bedrag niet haalbaar is. Voor verduurzaming is een veel grotere investering nodig, waarbij de huidige problemen die het gebouw kent niet goed opgelost kunnen worden. Het is om deze reden dat tot een haalbaarheidsonderzoek voor nieuwbouw van het dorps huis werd besloten. Tevens werd in een besloten raadsvergadering besloten om het eigendom te verwerven van locatie Mulders, met de gedachte dat deze locatie mogelijk geschikt is voor de nieuwbouw van het dorps huis en de vrijkomende locatie te ontwikkelen voor woningbouw.

Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond en als bijlage bij deze beslisnota gevoegd.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
	Het Collegeprogramma "Druten daagt uit"
23-04 2020	Raadsbesluit strategische aankoop locatie de Linde

Gewenst resultaat

Een oplossing te vinden voor de verouderde huisvesting van dorps huis de Lier in Puiflijk.

Toelichting:

Dorpshuis de Lier is een geprivatiseerd dorpshuis, wat inhoudt dat het eigendom van het gebouw en de grond bij het bestuur van het dorpshuis ligt. De gemeente draagt bij in het onderhoud van de buitenschil van het gebouw en van de installaties. Hiervoor wordt op basis van een meerjarenonderhoudsplan geld gereserveerd op de gemeentelijke begroting. Ten aanzien van de gymzaal is de gemeente verantwoordelijk voor het onderhoud van de gymzaal en het onderhoud en de vervanging van gymmaterialen. In het verleden heeft de gemeente beperkt bijgedragen aan gebouwaanpassingen. Het merendeel werd echter opgebracht door externe subsidies, fondsen en de inzet van eigen vrijwilligers.

Het dorpshuis heeft een bestuur en een pachtende exploitant.

De technische staat van het huidige dorpshuis de Lier:

Het dorpshuis werd gebouwd in de jaren '60 en is daarna meermalen uitgebreid. Hierdoor is een "verknoopt" gebouw ontstaan, in de haalbaarheidsstudie wordt op pagina 4 toegelicht voor welke problemen we ons gesteld zien als het gaat op verduurzaming in combinatie met renovatie.

De rol van het dorpshuis in de dorpsgemeenschap:

Het dorpshuis vervult een belangrijke rol in de gemeenschap van Puiflijk. Van oudsher maken veel verenigingen gebruik van het gebouw. De laatste jaren wordt het in toenemende mate ook gebruikt voor functies in het sociale domein.

Met de sluiting van zalencentrum de Linde zullen meer activiteiten op gebied van carnaval en kermis naar het dorpshuis komen.

De gymzaal in dorpshuis de Lier:

De huidige gymzaal is gebouwd in de jaren '80. De technische staat is inmiddels dermate verouderd, dat er grote investeringen nodig zouden zijn om de gymzaal toekomstbestendig te maken.

De gymzaal is een noodzakelijk onderdeel van het dorpshuis. Niet alleen voor de sportverenigingen die er gebruik van maken, maar ook voor het bewegingsonderwijs voor de leerlingen van basisschool 't Geerke. De gemeente heeft vanuit de onderwijswetgeving een zorgplicht om te voorzien in voldoende gymvoorzieningen voor de scholen. Uit onderzoek is gebleken dat de gymzaal van de Doorkijk onvoldoende capaciteit heeft om de leerlingen van 't Geerke onder te brengen. Dit is getoetst aan de leerlingenprognoses die aangeven dat de leerlingenvang van basisschool 't Geerke in de toekomst stabiel blijft, waardoor de benodigde capaciteit van de gymzaal naar de toekomst toe niet wijzigt voor het bewegingsonderwijs. Dit houdt in dat in een nieuw te realiseren dorpshuis een gymzaal aanwezig moet zijn.

Het haalbaarheidsonderzoek:

Het haalbaarheidsonderzoek bestaat uit twee delen:

1. Onderzoek naar welke vorm de nieuwbouw moet aannemen op basis van het programma van eisen en de functies die in het gebouw moeten worden ondergebracht. Door architectenbureau Croonen is het haalbaarheidsonderzoek uitgewerkt. Na bepaling van het gewenste programma van eisen (pve) is een functioneel ontwerp opgesteld. Hierbij zijn aanvankelijk drie ontwerpen opgezet en is onderzocht of het bestaande gebouw van "de Linde" geheel of gedeeltelijk hierin kan worden opgenomen. Er is unaniem voor gekozen om één ontwerp uit te

Openbaar

Zaaknummer: 58973

werken tot een voorontwerp ten behoeve van de haalbaarheidstoetsing. Dit ontwerp is in het onderzoek nader uitgewerkt zodat een mogelijk beeld wordt verkregen over de indeling en het aanzien, en de kosten voor bouw en installaties

2. De herontwikkeling van de oude locatie van het dorps huis voor woningbouw. Welke mogelijkheden zijn er voor woningbouw, en hoe kan dat op de locatie worden ingepast? Hiervoor zijn drie grondexploitaties (grexen) uitgewerkt. Deze omvatten een begroting van grondkosten en grondopbrengsten bij een ruimtelijk ontwikkelingsplan.

Binnen het haalbaarheidsonderzoek zijn verschillende scenario's afgewogen:

SCENARIO 1.1 – Onderzoek verbouwing bestaand gebouw de Lier

SCENARIO 1.2 – Onderzoek vervangende nieuwbouw op bestaande locatie de Lier

SCENARIO 2.1 – Onderzoek inpasbaarheid bestaand gebouw zalencentrum de Linde

SCENARIO 2.2 – Onderzoek nieuwbouw op locatie zalencentrum de Linde

In hoofdstuk 2 van de haalbaarheidsstudie zijn deze scenario's toegelicht en wordt beargumenteerd waarom nieuwbouw op de nieuwe locatie de beste optie is.

De conclusies van het haalbaarheidsonderzoek:

1. Om een nieuw dorps huis te realiseren op de nieuwe locatie is per saldo een investeringsbudget nodig van 6,8 miljoen inclusief BTW.
2. De grondexploitaties leveren bij de huidige door de gemeente gehanteerde grondprijs van € 256 een bedrag op van ca. € 200.000,=.

Het bestuur van het dorps huis is bereid het eigendom van de oude locatie om niet over te dragen aan de gemeente. Dit betekent dat de opbrengsten uit de grondexploitatie ingebracht kunnen worden in de te maken investering.

Dit levert het volgende totaalbeeld op:

Nieuwbouw de Lier

Grondkosten	384.200
Bouwkosten	4.319.800
Inrichtingskosten	60.000
Vorbereiding en begeleiding (advies en onderzoekskosten)	610.000
Leges en heffingen	214.000
Algemene kosten (reservering inflatie, onvoorzien en projectleiding en toezicht gemeente)	1.138.000
BTW investering nieuwbouw	1.324.260
Grondexploitatie woningbouw	
verwachte minimale opbrengst 3 varianten	-200.000
Reeds beschikbaar budget	
verduurzamingskrediet de Lier	-1.000.000
Verwacht benodigd budget	6.850.260

Kansen voor medefinanciering:

We zijn voornemens om bij de Provincie subsidie aan te vragen in het kader van programma "Steengoed Benutten".

Tevens is de stichting dorps huis de Lier bereid tot medefinanciering op basis van de lagere exploitatielasten van het nieuwe gebouw en de te verwachten hogere inkomsten door toenemende activiteiten en verhuur. Samen met de stichting wordt onderzocht wat een redelijke en billijke bijdrage kan zijn.

Vanuit de SPUK-regeling is BTW-compensatie mogelijk voor sportgerelateerde investeringen. Onderzocht moet worden of de regeling op de te realiseren gymzaal in dorps huis de Lier toegepast kan worden.

BTW-voordeel op de gehele investering kan eventueel bereikt wordt door te werken met een constructie waarin de gemeente het eigendom overdraagt door verkoop aan een eigenaarsstichting of BV. Deze constructie is erg complex, maar wordt soms wel toegepast in den lande. Om te onderzoeken of deze constructie in dit geval haalbaar is, is advies van externe deskundigen nodig.

Argumenten

- 1.1 Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond en wordt middels deze nota aan de raad voorgelegd
- 2.1 Gezien de beperkingen en de technische staat van het huidige dorps huis de Lier, is de conclusie van het haalbaarheidsonderzoek dat het scenario voor nieuwbouw op de locatie van de Linde de beste oplossing is om tot een toekomstbestendige huisvesting te komen voor het dorps huis de Lier en daarmee het huisvesten van lokale verenigingen en activiteiten die bijdragen aan de leefbaarheid van Puiflijk. De raad wordt verzocht aan te geven of zij deze conclusie deelt.
- 3.1 Het benodigde investeringsbudget is fors. De kansen voor medefinanciering moeten nader uitgewerkt worden om te onderzoeken of en hoe de benodigde gemeentelijke investeringen omlaag gebracht kunnen worden.

Tegenargumenten en risico's**Financiële gevolgen**

Het investeringsbudget bij het concept-ontwerp bedraagt € 6,8 miljoen. Bij een afschrijvingsperiode van 40 jaar bedragen de kapitaalslasten € 170.000 afschrijving per jaar + € 85.000 rentekosten op basis van 1,25% rentepercentage. Daarnaast is via het bestedingsplan 2019 reeds € 1 miljoen op de gemeentebegroting opgenomen als krediet voor verduurzaming dorps huis de Lier. De kapitaalslasten daarvan bedragen € 40.000 en de rentelasten € 12.000, voor een afschrijvingsperiode van 25 jaar.

Totale kapitaalslasten bij doorgang nieuwbouw dorps huis de Lier: €210.000
afschrijvingskosten + € 97.000 rentekosten = € 307.000 totaal

Er worden geen exploitatietekorten verwacht, het dorps huis heeft jaarlijks een positief resultaat. Deze zal toenemen door verlaagde exploitatielasten, toename (commerciële)

Openbaar

Zaaknummer: 58973

verhuur en toenemende activiteiten als gevolg van het vertrek van zalencentrum de Linde.

Verduurzaming/renovatie verlengt de levensduur van een gebouw niet zo lang als nieuwbouw: 20 jaar versus 40 jaar. Dit betekent dat de investeringslasten over een kortere tijdperiode worden afgeschreven dan bij nieuwbouw.

Boekwaarde en kapitaalslasten huidige dorps huis de Lier

In de gemeentelijke begroting 2021 zijn de volgende bedragen opgenomen:

Boekwaarde gebouw 31-12-2021 (bijdrage aan verbouwing)	€ 37.429
boekwaarde gymzaal	€ 78.209
boekwaarde dakbeveiliging	€ 8.800

De totale boekwaarde moet bij doorgang van het project als eenmalige last worden opgenomen.

Opdracht Taskforce sluitende meerjarenbegroting:

De begroting 2021 van de gemeente Druten is meerjarig niet sluitend. De Taskforce heeft de opdracht om te komen tot een pakket aan maatregelen om het financiële tekort op te lossen. Een regel binnen de Taskforce is, indien er geen dekkingsmiddelen aanwezig zijn binnen de huidige begroting voor nieuw beleid er een integrale afweging plaats moet vinden. Voor genoemde structurele uitzetting in dit voorstel is als gevolg van het voorliggende investeringsplan Dorps huis de Lier is geen dekking aanwezig in de huidige begroting.

Communicatie

Omwonenden worden geïnformeerd middels een artikel in de dorpskrant van Puiflijk; deze wordt huis aan huis bezorgd.

Inwonersparticipatie

Inwonersparticipatie is in deze fase nog niet van toepassing. Wanneer de raad zich heeft uitgesproken over het haalbaarheidsonderzoek, en duidelijk wordt of het scenario van nieuwbouw nader wordt uitgewerkt, worden inwoners betrokken bij het vervolgtraject.

Uitvoering of Vervolgstappen

De gemeenteraad geeft middels de besluitvorming over deze beslisnota aan welke vervolgstappen genomen kunnen worden.

Geheimhouding:

Niet van toepassing

Voorstel

Advies

BVO Financieel Beleid, Luuk Buijsrogge