



Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 14 november 2017

Datum coll.besl.	17 oktober 2017
Voorstel van	J.M.A. Broersen
Telefoonnr.	0224 – 210240
Registratienr.	17.057961
Onderwerp	Nieuwe huisvesting wijkvereniging Groeneweg

Publiekssamenvatting

Naar verwachting zal het huidige gebouw van de wijkvereniging Groeneweg uiterlijk op 1 juli 2021 beschikbaar moeten komen voor herontwikkeling. De gemeente heeft al in 2008 toegezegd financieel bij te dragen aan nieuwe huisvesting en heeft nu tevens bepaald dat de exploitatie moet passen in het op 15 december 2015 vastgestelde accommodatiebeleid.

Gevraagde besluit

1. Het raadsbesluit van 16 december 2008 te wijzigen op de volgende onderdelen:
 - 'herhuisvesting van de Stichting Samenwerkende Ouderenbonden Schagen (SBOS) en wijkvereniging Groeneweg' wordt 'herhuisvesting van wijkvereniging Groeneweg';
 - 'toekomstige huisvesting in de Mauvestraat / Regioplein' wordt 'huisvesting aan de Iepenlaan 56';
 - 'een budget van € 634.270,00' wordt 'een budget van € 609.250,00 op grond van inmiddels gemaakte huisvestingskosten voor SBOS van € 25.020,00'.
2. De volgende kaders vast te stellen, waarmee de zakelijke rechten en de exploitatie van de vervangende huisvesting na realisatie in het accommodatiebeleid van de gemeente Schagen passen:
 - De wijkvereniging verkrijgt de eigendom van het gebouw;
 - Na beëindiging van de functie wijkvereniging wordt de eigendom van het gebouw door de wijkvereniging om niet overgedragen aan de gemeente;
 - De wijkvereniging draagt de volledige exploitatielasten van het gebouw, waaronder onderhoud en zakelijke lasten;
 - Voor de nieuwe huisvesting van de wijkvereniging geldt na realisatie dezelfde renovatieregeling als voor de dorpshuizen.
3. Een voorbereidingskrediet te verstrekken aan wijkvereniging Groeneweg van circa 12% van het bedrag van € 609.250,- ofwel € 73.000,-, ten laste van de reservering huisvesting van wijkvereniging Groeneweg.

Aanleiding

Naar verwachting zal de het huidige gebouw van de wijkvereniging Groeneweg aan de Mauvestraat 161 (onderdeel van locatie Regioplein) uiterlijk per 1 juli 2021 beschikbaar moeten komen voor de ontwikkeling van woningbouw. Dit betekent dat voor deze datum de wijkvereniging moet zijn verhuisd naar een nieuwe behuizing.

Belang

- De vervangende huisvesting van de wijkvereniging Groeneweg is een wijziging ten opzichte van

- de ingezette koers in het door de raad vastgestelde accommodatiebeleid.
- Op 16 december 2008 heeft de toenmalige gemeente Schagen besloten om een nieuwe huisvesting voor de wijkvereniging te realiseren. Het besluit is echter op onderdelen achterhaald en moet – om het te kunnen uitvoeren – worden gewijzigd.
- Aanpassing van beide raadsbesluiten c.q. de vaststelling van nieuwe kaders is een raadsbevoegdheid.

Centrale vraag

Is de beschikbaarstelling van een investeringssubsidie van € 609.250,00 – gegeven het accommodatiebeleid en het raadsbesluit van 16 december 2008 – de beste wijze om in de huisvestingsvraag van de wijkvereniging Groeneweg te voorzien?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Na verstrekking van de investeringssubsidie zal de wijkvereniging Groeneweg een vervangend onderkomen kunnen bouwen en betrekken op de locatie Iepenlaan 56. Daar worden de huidige activiteiten voortgezet, waaronder

- voor de jeugd knutsel- en spelmiddagen, darten, sjoelen, bingo's en films;
- voor de ouderen bridge- en koersbalmiddagen, klaverjassen, bingo's (ook voor mindervaliden), jokers, ouderenochtenden en pokeren;
- ieder jaar een aantal ruilbeurzen voor kleding en speelgoed.

De voortzetting van de activiteiten in een nieuwe behuizing zullen zorgen voor voortzetting en versterking van de sociale cohesie in Schagen Noord.

Kader

Het historische kader bestaat uit

- **Raadsbesluit 16 december 2008 over beschikbaarstelling investeringssubsidie, besluit:**
 1. In te stemmen met herhuisvesting van de Stichting Samenwerkende Ouderenbonden Schagen en wijkvereniging Groeneweg op de te ontwikkelen locatie A. Mauvestraat / Sportlaan;
 2. Akkoord te gaan met reservering van een bedrag groot € 634.270, bestemd als investeringssubsidie voor de ten behoeve van SBOS en Groeneweg nieuw te bouwen ruimten
 3. aan de A. Mauvestraat / Sportlaan, welke naar verwachting in 2012 zullen worden gerealiseerd;
 4. Akkoord te gaan met dekking van het bedrag groot € 634.270 uit de algemene reserve;
 5. Een nieuwe bestemmingsreserve nieuwbouw SBOS en wijkvereniging Groeneweg te vormen;
 6. Kennis te nemen van het feit dat ten aanzien van de toekomstige situatie nog sprake is van een aantal onduidelijkheden / aandachtspunten / risico's.
- **Collegevoorstel behandeld op 11 februari 2014 (onder overwegingen financiën)**
Huisvesting wijkvereniging Groeneweg en SBOS in Regioplein.
 Op 7 mei 2009 heeft de gemeente Schagen met Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. een intentieovereenkomst gesloten om in het project Regioplein deze vervangende huisvesting te realiseren voor een bedrag van € 917.675,-. In de koopsom voor de locatie Regioplein was hiervoor een aanvullend bedrag opgenomen van € 394.342,-¹. Door het faillissement van Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. is deze overeenkomst vervallen. Dit aanvullende bedrag is niet langer beschikbaar. Dit betekent dat voor vervangende huisvesting voor wijkvereniging Groeneweg en ouderensociëteit SBOS de investeringssubsidie van € 634.270,- conform het raadsbesluit (...) beschikbaar is. In 2014 zal ten behoeve van de herhuisvesting van de SBOS een beroep worden gedaan op dit krediet.
- **Accommodatiebeleid, vastgesteld op 15 december 2015 (onder Samenvatting en Argumenten)**
Samenvatting
 Schagen wil een leefbare en aantrekkelijke gemeente zijn voor haar inwoners en daarin speelt het aanbod aan maatschappelijke accommodaties een belangrijke rol. Binnen het accommodatiebeleid moet rekening gehouden worden met harmonisatie, noodzakelijke bezuinigingen en voortschrijdend inzicht in de staat van onderhoud en de financiële gevolgen daarvan.
Voorstel wijk- en jeugdgebouwen culturele gebouwen
 Het eigendom van de wijk- jeugd en culturele gebouwen is verschillend. In sommige gevallen zijn de gebouwen eigendom van de gemeente in andere gevallen eigendom van een stichting. Dit vraagt een verschillende aanpak hetgeen geresulteerd heeft in een individueel traject met de

¹ Het is niet duidelijk wat het genoemde bedrag inhoudt en of het genoemde bedrag uitsluitend voor de huisvesting van de wijkvereniging en SBOS bedoeld is dan wel een bredere strekking had ten aanzien van de plint, waarin ook andere maatschappelijke voorzieningen een plaats zouden krijgen.

eigenaar of huurder van het pand.

Specifieke uitgangspunten voor deze panden zijn :

- Indien het eigendom van derden betreft, is de gemeente niet financieel verantwoordelijk voor de exploitatie en onderhoudswerkzaamheden. In tegenstelling tot het verleden geeft de gemeente geen subsidie meer voor vervangingsinvesteringen of renovaties.
(...)
- Wijkgebouw Groeneweg Schagen
Met de wijkvereniging Groeneweg wordt overlegd of een andere ruimte gehuurd kan worden zodat de huidige locatie van de wijkvereniging Groeneweg vrijkomt voor ontwikkeling.
- **Collegebesluit over grondprijs maatschappelijke organisaties vastgesteld op 12 mei 2015**
Collegebesluit
Akkoord te gaan met een vaste verkoopprijs voor maatschappelijk niet commercieel vastgoed van:
 1. € 105,- per op te richten m 2 BVO exclusief kosten koper in de stad Schagen;
 2. € 85,- per op te richten m 2 BVO exclusief kosten koper buiten de stad Schagen.
- **Reservering in algemene reserve voor huisvesting wijkvereniging Groeneweg**
In de algemene reserve is, na aftrek van de huisvestingskosten voor SBOS nog steeds een budget van € 609.250,00 gereserveerd voor huisvesting van de wijkvereniging Groeneweg.

Argumentatie

Tegen

- Er zou precedentwerking ontstaan voor huisvesting van wijkverenigingen. Dit gaat niet alleen voor wijkvereniging Waldervaart, maar ook voor de wijkverenigingen Hoep Zuid en Muggenburg. Herhuisvesting van wijkvereniging Waldervaart is binnen twee jaar actueel.
 - ➔ Precedentwerking voor wijkvereniging Waldervaart of andere wijkverenigingen is niet aan de orde.
 - ➔ De huisvesting van wijkvereniging Waldervaart wordt meegenomen in de wijkontwikkeling van Waldervaart. Gezocht wordt naar een (binnen het accommodatiebeleid) passende oplossing binnen het plan.
 - ➔ Andere wijkverenigingen worden niet door de gemeente gehuisvest, dus daar heeft de gemeente, volgens de uitgangspunten van het accommodatiebeleid, geen verplichtingen.

Voor

- Niet ter discussie staat het maatschappelijk belang van de wijkvereniging Groeneweg en het belang van de gemeente om de locatie Regioplein beschikbaar te krijgen. Pogingen om op een andere wijze in de huisvesting te voorzien zijn niet gelukt. Hieronder vallen:
 - opname in de Brede School Iepenlaan;
 - huur van andere ruimte door de wijkvereniging (in gebouw de Nieuwe Nes), als toegezegd in het raadsvoorstel Accommodatiebeleid (zie kader onder kopje accommodatiebeleid);
 - gezamenlijke huisvesting met wijkvereniging Waldervaart en De Blokhut.
Het in gewijzigde vorm uitvoeren van het raadsbesluit uit 2008 maakt huisvesting door middel van nieuwbouw mogelijk.
- Hoewel het raadsbesluit uit 2008 niet meer kan worden uitgevoerd, is nooit weersproken dat de wijkvereniging door de gemeente zal worden geherhuisvest.
- Het accommodatiebeleid stelt dat de gemeente geen subsidie meer geeft voor vervangingsinvesteringen of renovaties. Maar dit lijkt uitsluitend te gelden voor accommodaties die eigendom zijn van derden (lees: de stichting of vereniging). Omdat de wijkvereniging een gebouw in gebruik heeft dat wel eigendom is van de gemeente, is een huisvestingsinvestering niet uitgesloten.
- Het budget van € 609.250,- is nog steeds beschikbaar.
- De huisvesting van de wijkvereniging wordt gelijkgeschakeld met de huisvesting van de dorpshuizen en daarmee passen binnen het accommodatiebeleid. Dit betekent dat de wijkvereniging na overdracht van het gebouw gebruik zal kunnen maken van de gelden regeling voor renovaties zoals die voor de dorpshuizen geldt.

Overige overwegingen

- De huidige accommodatie meet circa 350 m² BVO (bruto vloeroppervlakte). Deze oppervlakte is volgens opgave van de wijkvereniging te klein voor het ledenaantal en de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw.
- Het raadsbesluit uit 2008 gaat uit van 600 m² voor wijkvereniging + SBOS; inmiddels is SBOS

gehuisvest in een gebouw van 190 m² BVO, waardoor voor de wijkvereniging 410 m² BVO zou overblijven. Gezien het verlies van gedeelde ruimten met SBOS (onder meer hal en toiletgroep) zou de oppervlakte van de nieuwe huisvesting van de wijkvereniging nog iets hoger mogen liggen, bijvoorbeeld 450 m². Over de definitieve bruto vloeroppervlakte wordt nog overlegd met de wijkvereniging.

- De wijkvereniging kan fondsen aanschrijven voor bijdragen aan de inrichting van het nieuwe gebouw.
- Het budget van € 609.250,- is uitgangspunt voor een passende, sobere en doelmatige huisvesting. Daar wordt op gestuurd. Als marktomstandigheden of noodzakelijk te treffen voorzieningen het noodzakelijk maken een aanvullend budget beschikbaar te stellen, zal de raad daartoe een voorstel ontvangen.

Maatschappelijk draagvlak

Vanuit wijk en wijkvereniging bestaat veel steun voor de nieuwe huisvesting.

Financiële consequenties

- In de algemene reserve is een bedrag van € 609.250,- gereserveerd voor de bouw van een nieuw verenigingsgebouw.
- Bij een gebouw van 450 m² BVO zal voor de grond € 105 / m² in rekening worden gebracht, hetgeen resulteert in verlaging van de bijdrage met € 47.250,-, waardoor een budget overblijft van € 562.000,-. Dit is het budget inclusief bijkomende kosten en inclusief BTW. Meer of minder oppervlakte zal worden verrekend.
- Sloop en bouwrijp maken van een proportioneel deel van het terrein kost € 30.000; deze worden gedekt uit de verkoopopbrengst van de grond (de bovengenoemde € 47.250).
- Indien de gemeente projectondersteuning levert, zullen de kosten ervan worden verrekend met de uit te keren investeringssubsidie.

Communicatie van het besluit

- Het besluit zal worden meegedeeld in een brief aan de wijkvereniging en zal worden toegelicht in een gesprek met het bestuur van de wijkvereniging.

Realisatie van het besluit

- Na het besluit zal een voorschot worden uitgekeerd voor advieskosten (aanbesteding, bouwtechniek, vergunningaanvraag, e.d.)
- Na verlening van bouwvergunning een aanbesteding zal op basis van een termijnstaat het restantbedrag in termijnen worden uitgekeerd.
- De uitvoeringsrisico's zijn de volgende:
 - Onbekendheid van het bestuur van de wijkvereniging met bouwprocessen; dit kan leiden tot financiële en bouwkundige tegenvallers.
 - de wijkvereniging zal in overleg met de gemeente een bouwprojectleider inhuren die hen door het bouwproces helpt. De wijkvereniging blijft eindverantwoordelijk.
 - De gemeente zal de wijkvereniging helpen met de verplichte aanbestedingen.
 - Onzekerheid over de toekomstige maatschappelijke behoefte aan een wijkvereniging; het is niet uitgesloten dat er op termijn alternatieve (deels virtuele) ontmoetings- en activiteitenplekken ontstaan, waardoor het gebouw overbodig wordt.
 - De locatie is geschikt om bij eventueel opheffen van de functie wijkvereniging andere functies te huisvesten.

Gelet op het vorenstaande, stellen wij u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer N.H. Swellengrebel

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

