



Raadsvoorstel 2018 – 31

Onderwerp	:	Beschikbaarstelling afkoopsom onderhoud MFC Noorderhuis
Zaaknummer	:	18-24024 - 123
Portefeuillehouder	:	Wethouder E. van Leeuwen - Klink
Behandelend ambtenaar	:	E.A. Kraaijeveld
Programma begroting	:	1 Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

1. Korte samenvatting van de inhoud van het voorstel

In de kern Noordeloos is in 2011 een burgerinitiatief ontstaan om voor eigen rekening en risico een nieuw dorps huis met een sportzaal te exploiteren. De Stichting Dorps huis Noordeloos dient vanaf 1 januari 2019 in staat te worden gesteld om het dorps huis inclusief sportzaal in het nieuwe Noorderhuis op een verantwoorde wijze te exploiteren. Dit houdt in dat de raad verzocht wordt om op een afkoopsom beschikbaar te stellen om het groot onderhoud van het Noorderhuis te financieren.

2. Fase besluitvorming

De raad wordt verzocht om een besluit te nemen over de financiering van het groot onderhoud van MFC Noorderhuis.

3. Inleiding

Het plan om een nieuw multifunctioneel dorps huis te ontwikkelen is door de inwoners van Noordeloos in 2011 actief opgepakt en heeft in 2013 geresulteerd in een concreet plan, inclusief exploitatiebegroting. De gemeenteraad heeft met randvoorwaarden het startsein gegeven om in nauwe samenwerking met de kern Noordeloos een multifunctioneel dorps huis te ontwikkelen. Medio 2014 is het plan voor een multifunctioneel dorps huis uitgebreid met de School met Bijbel. Hiermee werd ook ruimte gecreëerd voor woningbouw op de huidige locatie van de School met de Bijbel in Noordeloos.

Eén van de financiële uitgangspunten van de gemeenteraad voor een exploitatie door het dorp Noordeloos is een gemeentelijke financiering van de kapitaallasten van het nieuwbouwproject en het groot onderhoud van het nieuwe multifunctionele Noorderhuis. De kapitaallasten zijn inmiddels afgeschreven. De omvang van het groot onderhoud van het Noorderhuis is in overleg met de toekomstige eigenaar van het Noorderhuis, de Stichting Gebouwenbeheer Giessenlanden, recent vastgesteld. Hiermee kan ook de financiering van het groot onderhoud door middel van een afkoopsom worden geformaliseerd.

4. Wat willen we bereiken

Met de beschikbaarstelling van een afkoopsom voor het groot onderhoud wordt een noodzakelijke basis gelegd voor de kern Noordeloos om aan de hand van de opgerichte Stichting Dorps huis Noordeloos voor eigen rekening en risico een multifunctioneel dorps huis inclusief sportzaal te exploiteren. Door de exploitatie in handen te geven van het dorp zelf wordt een zo groot mogelijk draagvlak binnen het dorp gecreëerd. Het grote draagvlak binnen het dorp zal een positieve invloed hebben op de continuïteit van de maatschappelijke activiteiten die vanuit het Noorderhuis georganiseerd zullen worden. Door de directe aanwezigheid van de basisschool in het Noorderhuis zal de belangrijke maatschappelijke functie van het dorps huis verder versterkt worden.

5. Bestaand beleid, raadskaders en eerdere besluiten

De ontwikkeling van een nieuwe multifunctionele accommodatie in Noordeloos is een uitvloeisel van verschillende gemeentelijke beleidskaders: de gemeentelijke structuurvisie, de notitie "Leefbaar Giessenlanden", het "Vijfpuntenplan voorzieningenniveau fractievoorzitters Giessenlanden" en het Masterplan Voorzieningen 2024. De beleidsmatige en financiële kaders zijn voor het nieuwbouwproject Noorderhuis verder geconcretiseerd in diverse besluiten van de gemeenteraad in januari 2014, juni 2014, april 2015 en maart 2017.

In september 2015 heeft de gemeenteraad aan de hand van de Raadsnotitie Bestemming Vermogen reeds middelen gereserveerd voor onder andere een afkoopsom van het onderhoud van alle dorpshuizen en sportzalen in de gemeente Giessenlanden. Hierbij was uitgegaan van een periode van 15 jaar. Voor het onderhoud van het Noorderhuis was destijds een totaalbedrag van € 495.000 gereserveerd.

6. Betrokkenheid derden

Het nieuwbouwproject MFC Noorderhuis is vanuit de principes van het Kerngericht Werken volledig vormgegeven door de Werkgroep Noorderhuis (Platform Noordeloos, Stichting Dorpshuis Noordeloos en Vereniging tot Instandhouding School met de Bijbel Noordeloos). Hierbij heeft er een continue afstemming plaatsgevonden met de toekomstige gebruikers en omwonenden van het MFC Noorderhuis. De betrokkenheid van het dorp Noordeloos en het maatschappelijk draagvlak is door deze werkwijze zo optimaal mogelijk ingevuld.

7. Risico's of kansen

Een dorpshuisexploitatie door het dorp zelf biedt zowel risico's als kansen. De risico's zullen moeten worden gemanaged door jaarlijks (eerste jaren van opstart halfjaarlijks) de exploitatie en de invulling van de maatschappelijke functie van het Noorderhuis te monitoren. De kansen liggen vooral op het maatschappelijk vlak. Hoe creatief gaat een dorp om met een "eigen" maatschappelijke voorziening? Gelet op de grote sociale cohesie binnen het dorp Noordeloos heeft het college een groot vertrouwen in de toekomst maar is zij tegelijkertijd heel nieuwsgierig hoe het dorp zal omgaan met deze grote maatschappelijke verantwoordelijkheid en hoe zij deze zal invullen. De Stichting Dorpshuis Noordeloos is verantwoordelijk voor de exploitatie en stuurt zo nodig bij. Aan de hand van een jaarlijks beleids- en activiteitenplan zal de Stichting Dorpshuis Noordeloos verantwoording afleggen richting de gemeente.

8. Financiële consequenties

In 2015 is aan de hand van een geschatte herbouwwaarde van het MFC Noorderhuis het jaarlijkse groot onderhoud bepaald op € 33.000. Hierbij is geen rekening gehouden met prijsstijgingen en indexering van het groot onderhoud. Uitgaande van een afkoopperiode van 15 jaar werd de afkoopsom op € 495.000 bepaald en in de Bestemming Vermogen opgenomen. Het groot onderhoud van MFC Noorderhuis is aan de hand van een Meerjarenonderhoudsprogramma van de gemeente Giessenlanden door de Stichting Gebouwenbeheer Giessenlanden -met een prijspeil van 1 januari 2019- voor het eerste jaar vastgesteld op € 32.843. In de daarop volgende jaren worden de onderhoudskosten door de Stichting Gebouwenbeheer Giessenlanden jaarlijks geïndexeerd.

Uitgaande van een jaarlijkse indexering van de onderhoudskosten met de consumentenprijsindex kan worden geconcludeerd dat met een maximale afkoopsom van € 495.000 het groot onderhoud van het MFC Noorderhuis voor 13 jaar kan worden afgekocht.

Naast onderhoudskosten zal de Stichting Gebouwenbeheer Giessenlanden onder andere ook verzekeringskosten, beheerskosten en gemeentelijke belastingen via de huur aan de Stichting Dorpshuis Noordeloos in rekening brengen.

De raad wordt voorgesteld om de afkoopsom van € 495.000 ten laste van de algemene reserve te brengen en deze ter beschikking te stellen aan de Stichting Dorpshuis Noordeloos.

9. Vervolgproces

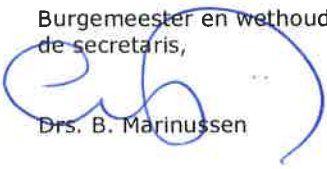
Er wordt hard gewerkt om het MFC Noorderhuis per 1 januari 2019 in gebruik te kunnen nemen. Voor 1 januari 2019 zal de gemeente Giessenlanden een gebruiksovereenkomst aangaan met de Stichting Dorpshuis Noordeloos waarin onder andere de exploitatieverantwoordelijkheid van de Stichting en de periodieke monitoring van de exploitatie en de maatschappelijke activiteiten worden vastgelegd.

Op basis van de afspraken uit de koopovereenkomst tussen de gemeente Giessenlanden en de Stichting Gebouwenbeheer Giessenlanden van 21 december 2015 zal vóór 1 januari 2019 het MFC Noorderhuis in eigendom worden overgedragen aan de Stichting Gebouwenbeheer Giessenlanden.

10. Communicatie

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Giessenlanden,
de secretaris, de burgemeester,


Drs. B. Marinussen


mevr. R.E.C. Reynvaan

Bijlagen bij dit voorstel: