

*70178

Z21.024691
D22.271741



Raadsvergadering
d.d. 10 februari 2022

Aan de Raad

No. 11

Wissenkerke, 25-1-2022

Onderwerp: Raadsvoorstel in te stemmen met de voorbereiding van renovatie MFA Kats en beschikbaar stellen van een voorbereidingsbudget.

Voorstel/alternatieven

- In te stemmen met de voorbereiding van de renovatie en verbetering van het MFA Kats of nieuwbouw op dit perceel, waarbij particuliere appartementen onderdeel zijn van dit plan. Voor deze ontwikkeling wordt een voorbereidingsbudget van €150.000,- gevraagd aan de gemeenteraad.
- Na verdere uitwerking van het plan zal voorafgaand aan een aanbesteding, ten aanzien van het aan te besteden scenario, budget gevraagd worden aan de gemeenteraad.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

De huidige exploitatie van het dorps huis te Kats wordt vormgegeven vanuit een beheercommissie. Deze commissie werkt op basis van een heel oud reglement, wat is vastgesteld in de raadsvergadering op 5 november 1984. Vanuit deze beheercommissie is er tijdens december 2020 het verzoek bij de gemeente neergelegd, om samen met de gemeente onderzoek te doen naar het toekomst bestendig maken van het dorps huis e.e.a. in relatie met het naderen van de pensioengerechtigde leeftijd van de huidige dorps huisbeheer.

Op 19 januari 2021 heeft uw college (op basis van een ambtelijk advies en een onderzoeksrapport van de beheercommissie) ingestemd met het beschikbaar stellen van ambtelijke capaciteit voor deelname in de werkgroep Toekomst Dorps huis De Vriendschap te Kats en met het beschikbaar stellen van €10.000,- budget voor onderzoek naar de revitalisatie en functie uitbreiding van het dorps huis. Dit o.a. omdat dit project bij uitstek als voorbeeld van burgerparticipatie zou kunnen dienen.

Achterliggende periode heeft een projectgroep bestaande uit leden vanuit de beheercommissie, dorpsvertegenwoordigers, de wethouder en een ambtenaar in drie werkgroepen (beheer, gebouw en inventaris) onderzoek gedaan naar de wensen en mogelijkheden voor deze locatie. Dit aan de hand van een enquête en de respons hierop vanuit de bewoners van Kats. (Enquête bijgevoegd)

Samengevat bestaat de wens uit:

- Opwaarderen dorps huis met mogelijkheden voor terras (horecadeel);
- Gymzaal geschikt maken voor badminton competitie en multifunctioneler;
- Opwaardering Albert Kleintje;
- Flexibele vergaderruimtes en eventuele werkruimtes ZZP'ers;

- Zorgruimtes voor eventueel apotheek, dokter en flexibele zorgkrachten zoals fysio etc.;
- Particuliere appartementen (eventueel met zorgvoorziening).

Naast deze wensen bestond bij de gemeente de wens om:

- Saneren van de asbestgevels;
- Verduurzaming van het gebouw qua isolatie;
- Vereenvoudiging van het beheermodel (verzelfstandiging van beheer i.p.v. ambtelijk beheer)

Wettelijke grondslag

- Artikel 147 lid 2 jo artikel 108 lid 1 Gemeentewet.
- Artikel 189 lid 1 Gemeentewet.

Inhoud extern advies

De Provincie Zeeland zal worden geraadpleegd ten behoeve van dit project, afhankelijk van het gekozen scenario.

Resultaat horen

We zijn voornemens om de volgende partijen te horen op de volgende wijze:

- Werkgroep "Toekomst Dorpshuis De Vriendschap te Kats";
- Voor omwonenden en geïnteresseerden in de vorm van een informatiebijeenkomst;
- De Dorpsraad van Kats.

Belangenafweging

Zie onder Motivering.

Motivering

In een aantal bijeenkomsten van de werkgroep, waarbij de gemeente zowel bestuurlijk als ambtelijk was vertegenwoordigd, zijn de mogelijkheden voor een renovatie en verbetering door architect Molenaar verkend en begroot. Op basis hiervan zijn er diverse scenario's gemaakt. De onderdelen voor deze scenario's zijn:

(voorbereidingstukken bijgevoegd)

1. Aanpassen gevels (noodzakelijk asbestvrij maken)
2. Opwaardering gevelvoorzijde + horeca + ventilatie/isolatie
3. Vergaderruimtes flexibel inzetbaar op boven ruimte
4. Multifunctioneel maken gymzaal
5. Zorgruimtes voor zorgaanbieders (verhuur)
6. Appartementen (senioren + zorg)

TOTAAL

ca. € 3.100.000,- incl. BTW

Per onderdeel wordt in het onderstaande geadviseerd over het vervolg.

1. Het aanpassen van de gevels en het asbestvrij maken hiervan was een wettelijke verplichting om dit voor 2024 uit te voeren. Op dit moment is deze termijn losgelaten. Het verwijderen van asbest blijft echter een advies. Tegelijkertijd met het verwijderen zal de gevel opnieuw bekleed moeten worden. Vanwege het verwijderen van het asbest ontstaat de kans om een duurzaamheidsslag te maken ten behoeve van de gevel. Door de isolatiewaarde

op te waarden verlagen we hiermee de energiebehoefte van het pand.

Voorgesteld wordt om met het uitvoeren van deze maatregel te voldoen aan het geldende overheidsadvies.

2. Opwaarderen van de voorgevel, de winkel en horecavoorzieningen van het dorpshuis inclusief de bijbehorende installaties. Het dorpshuis en de locatie van de voormalige

kinderopvang zijn gedateerd. De panden hebben jarenlang goed gefunctioneerd als dorpshuis, met tijdelijke huisartsenpost en het naastgelegen inpandige gebouw als kinderopvang en kindersoos.

Vanwege het vertrekken van de huisarts en het sluiten van de Kibeo (als gevolg van het vertrek van de school) zijn voor de toekomst andere mogelijkheden onderzocht. Op dit moment wordt de ruimte van de voormalige kinderopvang gebruikt voor de dorpswinkel (Albert Kleintje). Tevens wordt deze winkelruimte gebruikt als wachtruimte voor de chauffeurs van de buurtbus.

Het dorpshuis wordt nu nog altijd multifunctioneel gebruikt, maar het gebruik loopt de laatste jaren terug. Wegvallen van functies, uitstraling en entourage maken dat het multifunctionele gebruik minder wordt. Naast deze aspecten zijn ook duurzaamheid en ventilatie belangrijke items geworden. Het reduceren van de energiebehoefte (CO₂ uitstoot) en afdoende luchtbehandeling in het gebouw zijn belangrijke thema's geworden. Deze zaken zijn met een investering terug op peil te krijgen.

Voorgesteld wordt om het gebouw te upgraden in functionaliteit en toekomstbestendigheid. Deze maatregel draagt bij aan het verdienmodel voor het beheer.

3. Vergaderruimtes en flexruimtes realiseren. Het huidige dorpshuis heeft 1 aparte vergaderruimte. Deze ruimte wordt multifunctioneel gebruikt voor de horeca, feestjes en partijen, vergaderingen, verenigingen (zoals de biljartvereniging) en in het verleden de huisarts. In de praktijk blijkt dat er lastig gelijktijdigheid van bijeenkomsten kan plaatsvinden. Dit vanwege beperkte beschikbare ruimte en praktische zaken zoals bijvoorbeeld overlast van geluid. Om het dorpshuis multifunctioneel inzetbaar te krijgen, waarbij er tevens gelijktijdig een tweede activiteit kan plaatsvinden is gezocht naar een extra flexibele inzetbare ruimte. Deze ruimte kan gevonden worden op de bovenverdieping. Een nieuw te realiseren multifunctionele ruimte kan ingezet worden voor vergaderingen, flexibele verhuurbare spreek- en kantoorruimtes en opbergruimte. Met het aanpassen van het horecadeel is deze aanpassing bijna essentieel.

Voorgesteld wordt om op de bovenverdieping flexibele ruimtes te realiseren. Het verhuren van flexruimtes heeft een positief effect op het verdienmodel van het MFA.

4. Multifunctioneel maken van de gymzaal. Het belangrijkste argument voor het aanpassen van de gymzaal is de badminton vereniging. Deze vereniging speelt hoog in de competitie en kan alleen met dispensatie (onthefing) ten aanzien van de plafondhoogte spelen. Alternatief is dat de vereniging in Kortgene kan gaan spelen. Naast het badminton wordt gedacht aan een vaste inrichting met podium, ten behoeve van feestjes en partijen of voor een theatervoorstelling. Door het verhogen van het dak, kan dakisolatie, verlichting en verduurzaming (zon) meegenomen worden in deze opgave. De maatregel staat echter op zichzelf en kan apart afgewogen worden.

Voorgesteld wordt om dit scenario verder uit te werken en bij gunning wordt de gemeenteraad het scenario wel of niet verhogen van het dak en het multifunctioneel inrichten voorgelegd. Het verhogen van het dak zal geen

significante invloed hebben op het verdienmodel. Het multifunctioneel maken van deze zaal zal wel bijdragen aan het dorpshuis als geheel.

5. Zorgruimtes realiseren voor zorgaanbieder. Deze optie creëert de mogelijkheid om ruimtes te verhuren, en het multifunctioneler maken van de locatie. Vanuit het dorp Kats is de wens geuit om zorg dichterbij de burger aan te bieden. Ten behoeve van deze variant zijn flexibele zorgruimtes uitgedacht. De gedachte hierbij is dat de zorgaanbieders zoals aanbieders van allerlei vormen van therapie hier ruimtes huren en cliënten kunnen ontvangen. De fysio zou dan ook gebruik kunnen maken van bijv. de gymzaal, maar ook de faciliteiten van het dorpshuis.

Daarnaast is er de mogelijkheid om een op deze locatie een afhaalpunt te realiseren voor een apotheek. Deze formule valt of staat bij de daadwerkelijke zorgvraag vanuit Kats en uiteindelijk de interesse van zorgaanbieders. Op dit moment heeft Cleijenburg reeds de intentie geuit om deel te willen nemen in zowel zorg als wonen (intentie bijgevoegd).

Voorgesteld wordt om deze optie verder uit te werken. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet om een langjarige huurovereenkomst met een of meer zorgpartijen kunnen worden afgesloten, dan kan bij aanbesteding deze variant optioneel mee te nemen. Bij gunning na aanbesteding kan B&W besluiten, na consultering gemeenteraad, over de gunning en het aangaan van een overeenkomst. Deze variant zal wel bijdragen aan de inkomsten voor de beheerder. Naast de aantrekkende werking zullen er ook faciliterende werkzaamheden, zoals schoonmaak.

6. Appartementen voor senioren. In Kats is de wens aanwezig voor de huisvesting van senioren (met zorg). Vanuit de projectgroep Kats is door architect Molenaar een variant getekend en begroot met appartementen. Het concept van een MFA met appartementen is bewezen in Kamperland, Kortgene en zal ook in Wissenkerke haar vorm krijgen. Dit concept is echter afhankelijk van de daadwerkelijke vraag naar woonruimte, een investeerder, en een partij die deze woonruimte wil verhuren. Aangezien het project nog in een prille fase verkeerd en er nog niet besloten is over het renoveren of nieuwbouwen van het dorpshuis, is deze variant nog niet verder uitgewerkt.

Het voorzien van seniorenwoningen (met zorg) sluit aan bij de omgevingsvisie Zeeland 2021. In deze omgevingsvisie wordt de behoefte aangehaald aan passende woonvormen voor oudere huishoudens, al dan niet met een zorgindicatie. De behoefte aan specifieke segmenten op de woningmarkt kan worden gestimuleerd via hergebruik van bestaand vastgoed. Door deze appartementen in het project op te nemen wordt gehoor gegeven aan deze behoefte. Indien er ingestemd wordt om deze appartementen onderdeel te maken van dit project zal een uitgebreide WABO-procedure aan de orde zijn. *Voorgesteld wordt aan de gemeenteraad om deze appartementen verder uit te werken in de basisvariant. Indien er een overeenkomst gesloten kan worden met een partij die dit wil realiseren, en planologisch e.e.a. mogelijk te maken is, wordt voorafgaand aan de gunning van het project een besluit gevraagd over het vervolg van deze optie.*

Optie: Saneren huidige bebouwing en realiseren nieuw dorpshuis

Een optie die tevens in het vervolgtraject voorgesteld wordt, is om het geschetste programma in een nieuw te bouwen variant te begroten. Dit geeft inzicht of de investering in renovatie t.o.v. nieuwbouw verantwoord is of dat sloop en nieuwbouw een beter alternatief is. Uiteraard met keuzes in de verschillende perspectieven.

Financiële gevolgen

Voorgesteld wordt om een budget beschikbaar stellen van €150.000,- ten behoeve van het voorbereiden van een eventuele nieuwbouw of aanpassing van het MFA, ter hoogte van een geraamd bedrag van €3,10 miljoen inclusief BTW.

Vooralsnog wordt ervanuit gegaan dat de investering maximaal €1,8 mln. inclusief BTW voor de gemeente zal zijn. Dit is inclusief multifunctioneel maken van de gymzaal (onder voorbehoud), maar excl. zorg en wonen, daar hier externe investeerders voor worden gezocht. De kapitaallast bedraagt in dat geval €54.000,- (50 jaar / 1%).

Optioneel worden de varianten meegenomen die afhankelijk zullen zijn van het contracteren van derden. Indien een kostendekkende overeenkomst met derde partijen (investeerders) kan worden afgesloten, kan besloten worden tot gunning van deze varianten.

Behandeld in informatieve raadsvergadering d.d.