

RAADSVORSTEL

Raadsvergadering	6 juli 2023
Voorstelnummer	
Datum raadsvoorstel	30 maart 2023
Portefeuillehouder(s)	Ernest Briët
Commissie	ARC
Datum commissie	22 juni 2023
Soort agendering	Ter besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Menno Schermer
Datum B&W besluit	11 april 2023
Bijlagen:	

Onderwerp : **Voorstel voor deels nieuwbouw, deels renovatie en uitbreiding van Dorpshuis De Schulp, sportzaal en buitenruimte/voorplein in Egmond-Binnen.**

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. De grond en het pand in eigendom van de Stichting Dorpshuis Egmond-Binnen 'om niet' aan te kopen en de openstaande lening van afgerond €37.000 van de Stichting Dorpshuis Egmond-Binnen bij de overname te vereffenen.
2. Tot structurele uitbreiding van de capaciteit van team vastgoed in de vorm van: vastgoedadministratie (18 uur) ad. €890 en een beleidsmedewerker RO (115 uur) €8.960.
3. De benodigde investeringskredieten in totaal €5.980.000 ter beschikking te stellen voor:
 - het deels nieuwbouwen en renoveren en uitbreiden met functies van dorps huis De Schulp tot een multifunctioneel centrum (€2.090.000);
 - het verlenen van een aanvullende subsidie van € 126.000, - aan de Stichting Dorpshuis Egmond-Binnen, gebaseerd op de bestaande geïndexeerde subsidiebijdrage, voor de exploitatie van het dorps huis/multifunctioneel centrum.
 - de noodzakelijke renovatie van de sportzaal, i.v.m. de wettelijke verplichting van bewegingsonderwijs voor het primair onderwijs (€2.810.000);
 - de herinrichting van het (buiten) terrein (€380.000);
 - het realiseren van een gezondheidscentrum (€700.000);
 - de voorbereidingskosten voor de jaren: 2023 (€ 280.000), 2024 (€ 280.000) en 2025 (€ 350.000), totaal € 910.000.
4. Bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Geheimhouding

Geheimhouding Ja Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

De aanleiding van dit advies is dat Stichting Dorpshuis Egmond-Binnen (hierna de stichting) inmiddels zeven jaar bezig is met de toekomst en het voortbestaan van het dorpshuis en de sporthal. Dit is nodig omdat de kosten voor groot onderhoud oplopen, energiekosten toenemen, het gebouw niet voldoet aan de moderne eisen van duurzaamheid, gebruiksmogelijkheden achterblijven bij de wensen van de stichting, gebruikers en inwoners en de veiligheid en bereikbaarheid van de accommodatie beter kan. Daarnaast heeft de Stichting vanwege de slechte staat van onderhoud al jaren een tekort in de exploitatie. De stichting geeft aan dat hun toekomst zonder ondersteuning van de gemeente uitermate onzeker is. De stichting heeft in 2020 een voorstel ingediend en heeft de gemeente gevraagd om een financiële bijdrage voor het uitvoeren van dit voorstel. In de nota Op zoek naar geluk 2020-2022, visie op voorzieningen, activiteiten en accommodaties heeft uw raad het belang dat dorpshuizen toekomstbestendig moeten zijn – ongeacht of de gebouwen wel of niet in eigendom zijn van de gemeente – onderkend. In deze nota is daarom ook door de raad een hoofdstuk opgenomen over voorzieningen die niet in gemeentelijk eigendom zijn. Deze richting van de raad is vervolgens vertaald in een visie (Rapport F-Ektief People & Projects BV 'Toekomstbestendige dorpshuizen en dorpskernen', 23 februari 2021). De Adviesraad Sociaal Domein en de Sportraad BES hebben beide positief geadviseerd op deze visie. Op 22 april 2021 is uw raad door ons college hierover geïnformeerd. Uw raad heeft ons college toen gevraagd om per dorpshuis/sportvoorziening met een nadere uitwerking te komen.

Op 16 december 2021 heeft uw raad gevraagd het advies van F-Ektief People & Projects BV ('Toekomstbestendig Dorpshuis De Schulp', 26 augustus 2021) nader uit te werken en heeft uw raad de intentie uitgesproken om te investeren in De Schulp en om het eigendom van de grond en het pand over te nemen. Uit het advies van F-Ektief People & Projects BV bleek dat verwacht mocht worden dat de renovatie van het dorpshuis en de sportzaal €2.400.000 zou gaan kosten. Voor de uitwerking van het advies van F-Ektief People & Projects BV heeft de raad eenmalig een budget beschikbaar gesteld van maximaal €100.000. Voor u ligt deze nadere uitwerking voor De Schulp (zie ook bijlagen).

Wij adviseren u om te kiezen voor variant 2a. Deze variant houdt in:

- Het deels slopen, deels nieuwbouwen en deels renoveren en het uitbreiden van het dorpshuis De Schulp met nieuwe functies zoals omschreven in het Programma van Eisen (PvE), zodat een toekomstbestendig multifunctioneel centrum wordt gerealiseerd;
- De noodzakelijke renovatie, i.v.m. bewegingsonderwijs voor leerlingen van het primair onderwijs, van de sportzaal;
- Herinrichting buitenterrein;
- Het dorpshuis uitbreiden met gezondheidscentrum.

Wij adviseren u om het pand (huidige dorpshuis, Jongerencentrum JOEB) en de grond, nu in eigendom van de Stichting, 'om niet' aan te kopen en een exploitatieovereenkomst af te sluiten met de Stichting gebaseerd op een kostprijsdekkende huur. Wij adviseren u om het gezondheidscentrum los te zien van de afspraken tussen de gemeente en de Stichting. Voor het realiseren van variant 2a (met uitbreiding gezondheidscentrum) stellen wij voor eenmalig een bedrag van €6.890.000 (incl. btw) ter beschikking te stellen en hiertoe bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen. Indien uw raad kiest voor het realiseren van variant 2b (zonder uitbreiding gezondheidscentrum) stellen wij uw raad voor eenmalig een bedrag van

€6.421.000 (incl. btw) ter beschikking te stellen en hiertoe bijgevoegde begrotingswijzing vast te stellen.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Dit advies is een uitwerking van het op 16 december 2021 genomen raadsbesluit. De uitwerking en de keuze voor variant 2 is tot stand gekomen na gesprekken met de stichting, Vereniging Dorpsbelangen Egmond Binnen (VDEB) en huisartsenpraktijk De Karmel.

De volgende varianten zijn onderzocht:

1. Renovatie van het dorpshuis en de sportzaal en uitbreiding van het dorpshuis met nieuwe functies zoals beschreven in het PvE.
2. Sloop en nieuwbouw van het dorpshuis, renovatie van de sportzaal en uitbreiding van het dorpshuis met nieuwe functies zoals beschreven in het PvE.
 - a) Waarbij versie 2a *met* uitbreiding met gezondheidscentrum.
 - b) Waarbij versie 2b *zonder* uitbreiding met gezondheidscentrum. In deze variant blijft het gezondheidscentrum op de huidige locatie in Egmond-Binnen.
3. Sloop en nieuwbouw van het dorpshuis en de sportzaal en uitbreiding van het dorpshuis met nieuwe functies zoals beschreven in het PvE.

Ons college heeft besloten variant 2a (met gezondheidscentrum) aan uw raad ter besluitvorming voor te leggen. Voor de volledigheid en om uw raad de mogelijkheid te geven om te kiezen, is in dit raadsvoorstel ook weergegeven wat de kosten zijn bij variant 2b (zonder gezondheidscentrum).

Uit de bouwkundige schouw blijkt dat renovatie, variant 1, niet voldoende kwaliteit en uitbreidingsmogelijkheden op basis van het PvE oplevert. Daarnaast blijkt uit de participatie de wens om De Schulp uit te breiden met nieuwe functies, zodat een breder multifunctioneel centrum wordt gerealiseerd. Variant 3 houdt in dat het dorpshuis en de sportzaal wordt gesloopt en vervolgens opnieuw worden herbouwd. Deze variant is geen optie omdat uit de bouwkundige schouw blijkt dat de sportzaal na renovatie gehandhaafd kan blijven. Bovendien bestaat de wens tot duurzaam gebruik en verbouw van De Schulp. Het slopen en vervolgens nieuwbouwen van de sportzaal De Schulp past niet binnen de visie van duurzaamheid.

Op basis van bovenstaande afwegingen en op basis van de bouwkundige schouw wordt geadviseerd om variant 2a of 2b uit te voeren. Zowel het projectteam als de stichting staan achter deze varianten. Het PvE en de financiële paragraaf (3.4) zijn dan ook een uitwerking van variant 2a en 2b. Ons college heeft gekozen voor variant 2a waarbij een kostendekkende exploitatie een voorwaarde is.

Programma van Eisen (PvE)

De vernieuwbouw en uitbreiding van De Schulp vervangt de bestaande dorpshuisfunctie. Daarbij is in de uitbreiding van de multifunctionele ruimten voorzien, zodat een breder activiteitenaanbod mogelijk is. Het uitgangspunt van de vernieuwbouw is het realiseren van de huidige vierkante meters aan multifunctionele ruimte en aangevuld met een uitbreiding van 110 vierkante meter multifunctioneel inzetbare ruimten.

Aanvullend op de vernieuwbouw en uitbreiding van de dorpshuisfuncties, maakt eventueel ook een gezondheidscentrum onderdeel uit van de beoogde toekomstige voorziening. Hiermee krijgt De Schulp een nog grotere maatschappelijke betekenis voor Egmond-Binnen. Voor het gezondheidscentrum zijn aanvullende ruimten nodig. Daarnaast moet worden vermeld dat met de verhuizing van de huisartsenpost naar De Schulp, een ander gemeentelijk object leeg komt te staan. Dit betreft Herenweg 72 te Egmond Binnen.

De sportzaal met ondersteunende ruimten zoals de kleedruimten en de berging, blijft gehandhaafd. Wel geldt dat de sportzaal en bijbehorende ruimten gerenoveerd moeten worden en dat de nieuwbouw zo gesitueerd dient te worden, dat er sprake is van één accommodatie.

Overname van bestaand vastgoed en grond door gemeente Bergen

De grond en het vastgoed is in eigendom van de Stichting en het advies is om deze aan te kopen. Gezien de investering die moet worden gedaan om De Schulp toekomstbestendig te maken, te verduurzamen en uit te breiden logisch dat zowel de grond als het vastgoed in eigendom en beheer komt van de gemeente. De overdracht van het bestaand vastgoed vindt plaats voordat de verbouwing en sloop-nieuwbouw plaatsvindt. De onderhandelingen over hoe de overname plaatsvindt, worden gestart na politieke besluitvorming.

Het uitgangspunt is dat de gemeente in principe 'om niet' het onroerend goed en de grond verkrijgt. De Stichting brengt als voorwaarde in om een openstaande lening van €37.421,- te vereffenen bij overname van het bestaande vastgoed.

Exploitatie Stichting Dorpshuis Egmond-Binnen

Het vernieuwde dorps huis wordt beheerd en geëxploiteerd door de huidige stichting. In de bijlagen is weergegeven hoe gemeente Bergen, in overleg met de Stichting, de exploitatie van De Schulp voor zich ziet. De stichting wil de maatschappelijke functie van het dorps huis behouden en versterken. Uitgangspunt is dat groot onderhoud bij de eigenaar (gemeente Bergen) komt te liggen. Er wordt uitgegaan van een kostprijsdekkende huur. Met betrekking tot het beheer van het gezondheidscentrum is de insteek nu dat het beheer van het gezondheidscentrum los staat van de afspraken tussen gemeente en het Stichting Dorpshuis Egmond-Binnen.

Demarcatie

De gemeente als eigenaar/verhuurder is verantwoordelijk voor de kosten voor rente, aflossing, groot onderhoud, opstal- en aansprakelijkheidsverzekeringen en beveiligingskosten. De huurder van De Schulp betaalt de huur, dagelijks onderhoud, energiekosten, kosten voor personeelsinzet, inventaris- en aansprakelijkheidsverzekeringen en diverse overige lasten als administratie, belastingen, ICT-kosten.

Uitgangspunten: aankoop dorps huis en verhuur aan de stichting en gezondheidscentrum

In verband met de voorgenomen aankoop van het gebouw van de stichting, de verhuur (ook aan derden) en de uitgifte van exploitatierechten, is een juridisch advies gevraagd aan Schenkeveld Advocaten. Dit juridische advies is bedoeld om inzicht te geven in de gevolgen van de voornoemde vastgoedtransacties met het oog op het Didam-arrest, staatssteun, de Wet Markt en Overheid en het aanbestedingsrecht. (Voor een uitgebreide toelichting en de inhoudelijke behandeling hiervan wordt verwezen naar het volledige advies in de bijlage.)

Uit het advies blijkt dat de gemeente in ieder geval de navolgende procedure moet volgen om ervoor te zorgen dat de verschillende transacties voldoen aan de huidige regelgeving en jurisprudentie:

- a. Het voornemen om de koop-, huur- en exploitatieovereenkomst aan te gaan met de Stichting te publiceren met de motivering dat de stichting daarvoor de enige gegadigde is, zodat wordt voldaan aan de eisen van het Didam-arrest. In de publicatie opnemen dat als binnen de opschortende termijn geen andere gegadigde zich meldt en een kort geding begint, de rechten om dat te doen vervallen en de gemeente zich vrij acht de overeenkomsten te sluiten en uit te voeren. Voor de publicatie de intentieovereenkomst aanpassen en zoveel mogelijk

- uitwerken.
- b. Het (verder) uitwerken van de concept koop- en huurovereenkomst met de stichting, aan de hand van de in het advies van Schenkeveld genoemde zaken en binnen de grenzen van het staatssteunrecht, de Wet markt en overheid en de Aanbestedingswet 2012. Daaronder vooral begrepen een taxatie, een analyse van het bedrag dat de Stichting aan subsidie of steun nodig heeft en de beoogde verhuur aan huisartsen en fysiotherapeuten; het advies is om in dit geval een selectieprocedure te volgen voor de beoogde verhuur aan de huisartsen en fysiotherapeuten. Aandachtspunt is verder medewerking van de stichting en/of JOEB.
 - c. De gemeenteraad voor de activiteiten een 'algemeen belang besluit' laten nemen, zodat de gemeente niet de integrale kosten in rekening hoeft te brengen en laten besluiten om (eventueel) subsidie te verlenen.
 - d. De vernieuwbouw aanbesteden en laten uitvoeren.

Opvang aan de voorzijde van de zorg

De aanwezigheid van een dorps huis in Egmond-Binnen is vanuit sociaal-maatschappelijk opzicht erg gewenst: aan de voorzijde van de zorg vangt een dorps huis inwoners van het dorp op en biedt het handvatten voor het welbevinden van bewoners. Dit kan leiden tot minder maatwerkvoorzieningen. Deze investering past daarom binnen de door de raad vastgestelde strategische koers (zie Integraal beleidskader sociaal domein 2023 t/m 2026).

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Zie eerdergenoemde varianten.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Dit voorstel betreft coulour locale van:

Stichting Dorps huis Egmond-Binnen, Jongeren centrum JOEB, Stichting Welzijn Bergen en Vitale Kern Egmond-Binnen.

RISICO'S

De volgende risico's worden onderkend:

1. Door stijgende prijzen van materialen is (nog) onduidelijk of alle duurzaamheidsambities voor De Schulp haalbaar zijn.
2. Stikstofwetgeving: een stikstofberekening (AERIUS) is noodzakelijk voor de uit te voeren werkzaamheden. Hierbij is het goed om te weten dat De Schulp in de buurt van Natura200-gebied ligt. Het is daarom noodzakelijk om te streven naar zoveel als mogelijk emissie-loos bouwen. In de berekening van de bouwkosten is hier al rekening mee gehouden.
3. Planning: de huidige onzekere markt, beschikbaarheid van bouwmaterialen en inzet van marktpartijen is niet eenvoudig en kan invloed hebben op de planning.
4. Ontwikkelingen op Visweg 45: de plannen voor de realisatie van woonfunctie en supermarkt op het terrein naast De Schulp. Dit kan invloed hebben op de plannen voor de vernieuwing en uitbreiding van De Schulp.
5. Gevolgen van geen investering in De Schulp: de accommodatie zal verder verouderen. Dit heeft hogere lasten voor de stichting en daarmee ook een hogere gemeentelijke bijdrage tot gevolg. Wanneer er geen investeringen worden gedaan, zal de accommodatie op relatief korte termijn niet meer bruikbaar zijn en dus ook niet meer beschikbaar zijn voor inwoners van gemeente Bergen, met name voor de kern Egmond-Binnen. Dat terwijl het een wettelijke taak van de gemeente is om bewegingsonderwijs voor het primair onderwijs binnen een bepaalde afstand van de school te faciliteren. Wanneer de sportzaal niet wordt gerenoveerd, zal het op langere

termijn niet mogelijk zijn om bewegingsonderwijs te faciliteren. De sportzaal is onlosmakelijk verbonden met het dorpshuis.

6. Naar aanleiding van het advies van Schenkeveld Advocaten wordt in verband met de voorgenomen aankoop van het gebouw van de Stichting, de verhuur (aan derden) en de uitgifte van exploitatierechten, op de volgende risico's gewezen: (1) De aankoop van het gebouw en de verhuur met de uitgifte van exploitatierechten dient openbaar te worden gepubliceerd in het kader van het Didam-arrest. Het risico bestaat dat een andere gegadigde bezwaar maakt tegen de toewijzing aan de stichting. (2) Bovendien mag de gemeente bij het sluiten van de huur- en exploitatieovereenkomst aan de stichting geen 'opdracht' verstrekken waarbij de gemeente de exploitatie volledig invult, anders geldt er mogelijk een aanbestedingsplicht.
 - o Vanwege deze risico's worden de overeenkomsten onder opschortende voorwaarde worden aangegaan. Een alternatief scenario is dan dat de gemeente afziet van aankoop en de stichting eigenaar blijft. Voor de verhuur aan de huisartsen en de fysiotherapeut moet een openbare selectieprocedure worden gevolgd om te voldoen aan de vereisten van het Didam-arrest. Het risico bestaat dat genoemde partijen niet worden geselecteerd.
7. In geval de besluitvorming vertraagd, ontstaat ontevredenheid bij de betrokken stakeholders en de bewoners die zij vertegenwoordigen.

FINANCIËN

Conform Raadsbesluit van 16 december 2021 is het advies voor De Schulp nader uitgewerkt.

Overzicht resultaten exploitatie De Schulp door de Stichting, periode 2016-2023 (afgerond)

Baten	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 voorlopig	2023 begroting
Totaal baten	€119.000	€115.000	€129.000	€138.000	€106.000	€79.000	€105.000	€108.000
Totaal lasten	€191.000	€196.000	€407.000	€248.000	€180.000	€185.000	€215.000	€231.000
Resultaat	-€72.000	-€81.000	-€278.000	€110.000	-€74.000	€106.000	€110.000	-€123.000
Gemeentelijke bijdrage	€65.000	€73.000	€69.000	€61.000	€61.000	€61.000	€62.000	€63.000
Resultaat incl. gemeentelijke bijdrage	-€7.000	-€8.000	-€209.000	-€49.000	-€13.000	-€45.000	-€48.000	-€60.000

De alinea's hieronder gaan in op de eenmalige en jaarlijkse lasten voor de gemeente.

Investeringsraming

Uit de investeringsraming (zie bijlagen) blijkt dat voor variant 2 inclusief uitbreiding met gezondheidscentrum (variant 2a) een investering van €6.970.000 (incl. btw) nodig is. Hieronder treft u een specificatie van deze raming aan:

	Exclusief btw	Inclusief btw
a. Eenmalige investeringslasten (voorbereidingskosten)	€750.000	€910.000
b. Investeringslasten die worden omgezet naar structurele kapitaalslasten:		
i. Dorpshuis/multifunctioneel centrum	€1.730.000	€2.090.000

II. Sportzaal	€2.320.000	€2.810.000
III. Buitenruimten	€380.000	€460.000
IV. Gezondheidscentrum (variant 2a)	€580.000	€700.000
Subtotaal I t/m IV	€5.010.000	€6.060.000
Totale investering	€5.760.000	€6.970.000*

* Bij variant 2b, exclusief Gezondheidscentrum, is een investering van €6.421.000 (incl. btw) nodig.

Ad. a. eenmalige investeringslasten (voorbereidingskosten)

De investeringsraming bevat voorbereidingskosten (€ 910.000), zoals projectmanagement, onderzoekskosten en advies- en ontwerpkosten. Als uitgangspunt, in overleg met de business controller en de gemeentecontroller, is gehanteerd dat een deel van de investeringsraming als eenmalige last wordt opgenomen, verdeeld over de voorbereidingsperiode 2023, 2024 en 2025. Dit is in afwijking van de normale methodiek, zodat de structurele kapitaallast lager is:

	Exclusief btw	Inclusief btw
2023	€230.000	€280.000
2024	€230.000	€280.000
2025	€290.000	€350.000
Totale eenmalige exploitatielasten	€750.000	€910.000

Ad b. investeringslasten die worden omgezet naar structurele kapitaallasten

De investeringsraming van €6.060.000 (incl. BTW) dient geactiveerd te worden en daarmee omgezet te worden naar structurele lasten.

Structurele lasten

Op basis van de investeringsraming treft u hieronder de structurele lasten per onderdeel aan:

1. Dorpshuis/multifunctioneel centrum De Schulp

In onderstaand exploitatieoverzicht van de gemeente Bergen is rekening gehouden met de eigenaarlasten, zoals kapitaallast, groot onderhoud en verzekeringen en belastingen. Aanvullend is rekening gehouden met een reservering voor capaciteit van medewerkers. De totale lasten voor de gemeente Bergen bedragen €205.000 per jaar. De gemeente Bergen hanteert het uitgangspunt voor de verhuur een kostprijsdekkende huur. Om die reden is €205.000 als huur opgenomen bij de exploitatielast van de Stichting. De Stichting heeft als uitgangspunt dat de exploitatie niet negatief mag uitpakken. Er is daarom een aanvullende subsidie van €126.000 per jaar nodig. Bij de toekomstige omzet is rekening gehouden met de bestaande, geïndexeerde subsidiebijdrage. In de afgelopen jaren ontving de Stichting een subsidie die niet is geïndexeerd.

Baten en lasten voor gemeente Bergen:

Totaal huurinkomsten	€205.000
Totale jaarlijkse lasten (exclusief subsidie aan de Stichting)	€205.000
Resultaat	€0

De toekomstige exploitatiebegroting van de Stichting ziet er als volgt uit:

Baten Stichting	€169.000
Jaarlijkse subsidiebijdrage (geïndexeerd)	€73.000
Totaal baten/omzet	€242.000
Totale lasten	€368.000*
Benodigde extra subsidie	-€126.000

*inclusief €205.000 kostprijsdekkende huur

Resumé, benodigde subsidie

Begrote subsidie 2023	€63.000
Geïndexeerde subsidie 2023	€73.000
Subsidiebijdrage toekomstige situatie (€ 63.000 of €73.000 + €126.000)	€199.000

II. Sportzaal

Structurele lasten sportzaal	€273.000
------------------------------	----------

III. Buitenruimten

Structurele lasten buitenruimten	-€31.000
----------------------------------	----------

IV. Gezondheidscentrum

Totaal baten gezondheidscentrum	€25.000
Totaal lasten gezondheidscentrum	€60.000
Resultaat gezondheidscentrum	-€35.000

De gemeente Bergen hanteert het uitgangspunt van de verhuur van ruimten, op basis van kostprijsdekkende huur. Dat is met een resultaat van -€35.000 voor het gezondheidscentrum nog niet mogelijk. In de vervolgfase dient dit nog nader onderzocht te worden.

Hogere lasten dan eerder in raad behandeld

Het indicatieve bedrag (in het voorstel van de stichting) van €2.400.000 zoals genoemd in het raadsvoorstel van 25 november 2021 blijkt op basis van het nu uitgevoerde onderzoek ontoereikend. Reden hiervoor is dat meer vierkante meters zijn toegevoegd (voor het dorps huis en toevoeging van nieuwe functies zoals het gezondheidscentrum), de stijgende bouwkosten en de eerder niet meegenomen inrichting van de buitenruimte. Bovendien is het voorliggende plan een meer gedetailleerde uitwerking van het eerdere plan.

In bovenstaande tabellen zijn de baten en lasten voor de stichting en de gemeente weergegeven. Voor de exploitatie van de stichting geldt dat in de vernieuwde accommodatie en de programmering nog voldoende extra ruimte zit voor uitbreiding van het activiteitenaanbod. Het bestuur van de stichting is met diverse organisaties in gesprek om te onderzoeken of activiteiten in de Schulp een plek kunnen krijgen. Dit kan bijdragen aan een hogere omzet.

Subsidie vanuit de gemeente, SPUK en duurzaamheidssubsidies

Vanaf 2018 ontvangt de Stichting elk jaar hetzelfde subsidiebedrag, namelijk €63.000, zie bovenstaande tabellen. Hierbij is het van belang om te vermelden dat deze subsidie te laag is voor onderhoud dat nodig is aan het huidige gebouw en dat deze huidige subsidie de afgelopen jaren *niet* is geïndexeerd. Wanneer deze subsidie wordt geïndexeerd, komt de jaarlijkse subsidiebijdrage neer op €73.000 (prijsspeil 2023). Aanvullend hierop is dus €126.000 nodig, zie bovenstaande tabel. De totale benodigde subsidiebijdrage vanuit de gemeente, gebaseerd op de geïndexeerde subsidie van €73.000, zal dan €73.000 + €126.000 = €199.000 moeten zijn. Dit is exclusief eventuele hogere omzet als gevolg van extra activiteiten die mogelijk zijn in de vernieuwde De Schulp met multifunctionele ruimten.

Daarnaast heeft de Rijksoverheid om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties te stimuleren, een Specifieke Uitkering Stimulering Sport (SPUK) geïntroduceerd. Vanuit de SPUK kunnen gemeenten in de periode 2019-2023 een uitkering aanvragen voor gerealiseerde sportprojecten. De subsidie bedraagt maximaal 17,5% van de investeringen (inclusief btw). Daarnaast kan vanuit de SPUK subsidie worden verleend ten

aanzien van het beheer en de energielasten van de sportaccommodatie. De regeling van de SPUK-subsidie loopt tot en met 2023. Over de voortzetting van de SPUK is nog geen definitief besluit genomen. Echter, de Rijksoverheid heeft aangegeven dat de middelen op een nog nader te bepalen manier bij de gemeenten terecht komen. Vooralsnog is voor de investering aangaande de sportzaal *geen* rekening gehouden met de compensatiemiddelen vanuit de SPUK of een vergelijkbare regeling. Hier is mogelijk nog een btw-voordeel te behalen.

Voor het verduurzamen van De Schulp kunnen ook subsidies aangevraagd worden bij het Rijk. Hoe hoog deze subsidies zijn, moet nader worden onderzocht. De huidige berekeningen zijn *exclusief* duurzaamheidssubsidies.

Structurele kosten uitbreiding capaciteit team gebouwenbeheer.

Wanneer variant 2a of 2b wordt uitgevoerd, moet de capaciteit vanuit team vastgoed structureel omhoog. Wat extra nodig is:

- Beleidsmedewerker voor het accounthouderschap van De Schulp: 115 uur €8.960 per jaar.
- Vastgoedadministratie voor de administratieve verwerking: 18 uur €890 per jaar.

Extern BTW-advies

De investeringsraming en exploitatiebegroting zijn in voorgaande onderdelen inclusief btw gepresenteerd. Er is in de financiële uitwerking nog geen rekening gehouden met compensatie van btw. Wel is een btw-advies uitgevraagd om te onderzoeken of btw-compensatie mogelijk is. Uit het advies van Fiscaliaade, zie bijlage, blijkt dat btw compensatie mogelijk is.

Consequenties voor de gemeentelijke begroting bij realisatie voorgesteld plan

In onderstaande tabel wordt een samenvatting weergegeven van de ontwikkeling van de gemeentelijke lasten met betrekking tot de vernieuwbouw van Dorpshuis de Schulp. Daarbij is 2026 als eerste jaar na oplevering gepresenteerd. In dit jaar zit de kapitaallastberekening van het eerste jaar verwerkt.

Onderdeel	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Vernieuwbouw dorpshuis							
Huidige subsidiebijdrage stichting Dorpshuis Egmond-Binnen	€62.000	€63.000	€63.000	€63.000	-	-	-
Overname huidige hypotheekschuld stichting Dorpshuis Egmond-Binnen	-	-	€37.000	-	-	-	-
Eenmalige exploitatielasten (niet omgezette investeringslast), inclusief btw	-	€280.000	€280.000	€350.000	-	-	-
Lasten gemeente Bergen t.b.v. dorpshuis	-	-	-	-	€205.000	€203.000	€200.000
Verhuurinkomsten vanuit Stichting Dorpshuis Egmond-Binnen	-	-	-	-	€205.000	-203.000	-200.000
Subsidiebijdrage stichting Dorpshuis Egmond-Binnen	-	-	-	-	€199.000	€197.000	€194.000

Renovatie en verduurzaming sportzaal							
Lasten, gerelateerd aan renovatie & verduurzaming sportzaal	-	-	-	-	€273.000	€268.000	€263.000
Gezondheidscentrum							
Verhuurinkomsten vanuit gezondheidscentrum	-	-	-	-	-€25.000	-€25.000	-€25.000
Wegvallen huidige verhuurinkomsten ruimten Herenweg	-	-	-	-	€19.000	€19.000	€19.000
Lasten, gerelateerd aan realisatie gezondheidscentrum	-	-	-	-	€60.000	€59.000	€58.000
Buitenruimten							
Lasten, gerelateerd aan realisatie buitenruimten	-	-	-	-	€31.000	€30.000	€30.000
Totalen per jaar	€62.000	€343.000	€380.000	€413.000	€557.000	€548.000	€539.000

Verschil huidige kosten en nieuwe kosten De Schulp	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Bedrag ten laste van Begrotings-saldo	€ 0	-€ 280.000	-€ 317.000	-€ 350.000	-€ 494.000	-€ 485.000

In bovenstaande tabel ziet u het verschil tussen de kosten voor de Schulp in de huidige begroting en de nieuwe kosten als gevolg van het raadsvoorstel dat wij u voorleggen. Zoals u ziet is er een tekort. Wij stellen u voor het tekort te dekken uit het begrotingssaldo (zie bijgevoegde begrotingswijziging in de bijlage). Onderstaande tabel geeft de stand van het begrotingssaldo.

N= Nadeel, V= Voordeel, bedragen * 1.000	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Verwachte stand begrotingssaldo na raad 23 februari 2023	401 N	614 V	3.745 V	4.044 V	54 V	661 N	
Plankosten Harmonielocatie	0	45 N	0	0	0	0	B&W 21-03-23
Beschoeiingen	0	0	4 N	7 N	10 N	13 N	Raad 30-03-23
Energietoeslag doelgroep 120%-150% sociaal minimum	0	160 N	0	0	0	0	Raad 30-03-23
Stand begrotingssaldo na raad 30 maart 2023	401 N	409 V	3.742 V	4.038 V	45 V	674 N	

Financiële verschillen huidig plan ten opzichte van voorgesteld plan in eerder raadsbesluit (november 2021)

Naar aanleiding van het raadsbesluit van november 2021, is de planontwikkeling voor De Schulp verder uitgewerkt. Er is een Programma van Eisen opgesteld op basis waarvan de investeringsraming van € 5.764.000 exclusief btw en € 6.968.000 inclusief btw is geraamd. Deze raming bevat sloopkosten, grondkosten, bouwkosten, terreininrichting, bijkomende kosten en te verwachten prijsstijgingen. In onderstaande tabel wordt een vergelijking gegeven van de actuele investeringsraming en de eerdere raming, zoals opgenomen in het raadsvoorstel van 25 november 2021:

Onderdeel	Raadsvoorstel 25-11-2021	Investeringsraming maart 2023, incl. btw
Sloopkosten	Opgenomen in bouwkosten	€77.000
Grondkosten	Niet opgenomen	€51.000
Bouwkosten, bestaande uit:	€2.400.000	€4.646.000
a) <i>Gevraagde subsidie m.b.t. verbouw gymzaal</i>	€720.000	€1.970.000
b) <i>Gevraagde subsidie m.b.t. dorpshuis</i>	€1.680.000	€2.150.000
c) <i>Gezondheidscentrum</i>	Niet opgenomen	€530.000
Terreininrichting	Niet opgenomen	€424.000
Projectkosten/bijkomende kosten	€300.000	€1.282.000
Prijsstijgingen	Niet opgenomen	€488.000
Totaal	€2.700.000	€6.968.000

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij de vernieuwing en renovatie van De Schulp. In de investeringsraming wordt nu rekening gehouden met een A++++-niveau, oftewel BENG-niveau (Bijna Energie Neutraal). Een zo duurzaam mogelijk dorpshuis en sportzaal is met oog op de toekomst en met oog op het in de hand houden van exploitatiekosten zeer wenselijk: door een grotere eenmalige investering worden de exploitatielasten lager. De regelgeving ten aanzien van duurzaamheid van (nieuwe gebouwen) heeft zich de afgelopen jaren sterk ontwikkeld. Het spreekt voor zich dat De Schulp moet voldoen aan de regelgeving die van toepassing is op het betreffende toetsmoment (bij het vergunningstraject). Het beleid en de ambitie van de gemeente Bergen is leidend. De duurzaamheidsambities zoals ook bij andere projecten van toepassing zijn, worden gevolgd.

PARTICIPATIE

Het in dit raadsvoorstel behandelde PvE borduurt voort op eerder opgestelde rapport van F-Ektief (zie bijlage) en een eerder in samenspraak met de inwoners opgestelde toekomstvisie (zie bijlage). Voor het opstellen van het rapport van F-Ektief zijn directe omwonenden en overige dorpsbewoners benaderd. Daarnaast is de stichting nauw betrokken bij het uitgevoerde onderzoek en het samenstellen van dit advies. Ook de bewonersvereniging is betrokken.

In het onderzoek voorafgaand aan dit raadsvoorstel is nauw samengewerkt met de Stichting. De Stichting vertegenwoordigt 32 vaste gebruikers van het dorpshuis en de sportzaal. Recent nog, op 21 maart 2023, is alle gebruikers gevraagd om te reageren op het door het projectteam opgestelde PvE. Een verslag van die bijeenkomst is als bijlage bijgevoegd. Met 5 andere belangenbehartigende organisaties in het dorp is gedurende het onderzoek gesproken. Door de gebiedsregisseur is zomer 2020 een enquête afgenomen onder de inwoners. De resultaten van die enquête zijn als bijlage toegevoegd. Conclusie uit de afstemming met de gebruikers van het dorpshuis en sportzaal is dat de accommodatie meer flexibel te gebruiken ruimten moet krijgen zodat meer activiteiten tegelijkertijd kunnen plaatsvinden. Verder vonden respondenten het belangrijk dat het gebouw wordt verduurzaamd zodat het komende decennia de belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners kan blijven.

Belangrijk is om te vermelden dat in de vervolgfases (ontwerpfase) participatie opnieuw een belangrijke plek zal hebben in het proces en de gebruikers en inwoners de gelegenheid blijven houden om hun wensen en ideeën voor het nieuwe dorpshuis in te brengen.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Er van uitgaande dat dit raadsvoorstel uiterlijk op 6 juli 2023 wordt behandeld in de raad, wordt de volgende planning beoogd:

Fase	Start	Eind	Uitloop
1. Onderhandelingen en contract overname bestaand vastgoed	Juli 2023	Augustus 2023	September 2023
2. Onderhandelingen en contract toekomstige exploitatie	Juli 2023	Augustus 2023	September 2023
3. Plannen en onderzoeken, waaronder Omgevingwet	Juli 2023	Augustus 2023	September 2023
4. Aanbesteding prijs en contract	September 2023	November 2023	December 2023
5. Schetsontwerp en voorlopig ontwerp	December 2023	Maart 2024	April 2024
6. Definitief ontwerp	Maart 2024	Mei 2024	Juni 2024
7. Technisch ontwerp	Juni 2024	Augustus 2024	September 2024
8. Uitvoeringsgereed ontwerp	Juni 2024	Augustus 2024	September 2024
Start bouw	September 2024	September 2025	Oktober 2025
Oplevering	Oktober 2025	Oktober 2025	November 2025

Projectorganisatie

Projectgroep:

Functie
Strategisch projectleider - BUCH
Bestuurslid De Schulp / bouwkundige
Beheerder De Schulp
Bouwkundige
Projectassistente – BUCH
Beleidsmedewerker Samenleven – BUCH
Gebiedsregisseur – BUCH
Gebouwenbeheerder – BUCH
Beleidsmedewerker Beleid en Vastgoed – BUCH
Adviseur - Treem BV
Projectadviseur – Omniplan

In het traject na het raadsbesluit worden Stichting Welzijn Bergen en het bestuur van JOEB meegenomen in de projectgroepoverleggen

BIJLAGEN

- Rapport Toekomstbestendige Dorpshuizen en Dorpskernen
- Functioneel en ruimtelijk Programma van Eisen
- Rapport F-Ektief Toekomstbestendig Dorpshuis De Schulp
- Investerings- en exploitatie notitie
- Intentieverklaring bestuur Stichting dorpshuis Egmond-Binnen
- Bouwkundige schouw RR Bouwadvies
- Notitie Schenkeveld met juridisch advies
- Notitie Fiscaliade
- Openstaande lening Stichting
- Behoeftteonderbouwing vanuit Samenleven

- Dorpsvisie Egmond Binnen
- Verslag gebruikersavond 21 maart 2023
- Advies ASD Bergen inzake dorpshuizen
- Advies Sportraad BES 10 maart 2021
- Dorpshuis de Schulp Analyse ontwikkeling investeringsraming
- Nota Op zoek naar geluk 202-2022
- Meerjaarsbegroting De Schulp
- Begrotingswijziging

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

- Raadsbesluit 25-11-2021

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

Mr. M.N. (Martijn) Schoor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester