



Raadsvoorstel

Onderwerp: Toekomstvisie accommodaties Bolnes	Commissie: Samen wonen 11 mei 2017	BBVnr: 1208664
Portefeuillehouder: V.A. Smit en T. Keuzenkamp-van Emmerik	Gemeenteraad 18 mei 2017	Raadsvoorstelnr.: 1208681
e-mailadres opsteller: j.bos@bar-organisatie.nl		Openbaar

Onderwerp

Toekomstvisie accommodaties Bolnes

Geadviseerde beslissing raad

1. Kennis te nemen van de notitie Toekomstvisie Accommodaties Bolnes.
2. Het college opdracht te geven te starten met de voorbereiding en uitvoering van het voorkeurscenario.
3. Investeringskredieten in 2017 beschikbaar te stellen voor de volgende onderdelen:
 - a) € 40.000 voor de aanbouw van een berging voor Invaliden Sportvereniging Ridderkerk bij sporthal de Fakkel.
 - b) € 205.000 voor de aanpassingen van het gebouw aan de Noordstraat 56.
 - c) € 48.000 voor de aanpassingen van het gebouw de Klinker aan de Van Riebeekstraat 3.
4. Voor de volgende kosten budget beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de reserve IAP.
 - a) € 141.000 sloopkosten en € 143.000 afschrijvingslasten voor de sloop van de Beverbol (Amerstraat 1).
 - b) € 37.000 sloopkosten voor de sloop van de Maaslaan 37.
5. De financiële gevolgen 2017 te verwerken in de 2^e Tussenrapportage en de structurele financiële gevolgen voor de begroting 2018 en verder te betrekken bij het opstellen van de begroting 2018.

Inleiding

In augustus 2016 hebben wij de startnotitie Toekomstvisie accommodaties en huisvestingsbehoefte Bolnes vastgesteld en u deze ter kennismaking met een raadsinformatiebrief aangeboden. Het doel van deze toekomstvisie is dat maatschappelijke organisaties, verenigingen en stichtingen die nu in Bolnes zijn gehuisvest een toekomstbestendige plek hebben om hun activiteiten te organiseren.

Door de voorgenomen sloop van de Beverbol raken verschillende organisaties, die daar hun activiteiten uitvoeren hun huisvesting kwijt. Deze organisaties moeten een nieuwe locatie krijgen voor hun activiteiten. Daarnaast zijn er in Bolnes andere ontwikkelingen die een onderzoek noodzakelijk maken, zoals bijvoorbeeld het inhoudelijk gebruik en de staat van onderhoud en daarmee de toekomst van gemeentelijke panden in Bolnes.

Na inventarisatie van de wensen/vereisten van de gebruikers en de accommodaties is er een voorkeursscenario uitgewerkt. Het voorkeursscenario is een scenario waar vrijwel alle partijen zich in kunnen vinden. Hierbij is rekening gehouden met zowel de wensen/vereisten van de gebruikers, de (on)mogelijkheden op de diverse gemeentelijke beleidsterreinen, de input van de diverse eigenaren en de huisvestingsmogelijkheden van de accommodaties zelf.

Beoogd effect

Het doel van de toekomstvisie accommodaties Bolnes is dat de maatschappelijke instellingen, verenigingen en stichtingen een toekomstbestendige plek in Bolnes hebben om hun activiteiten te organiseren. Ook worden de niet-Bolnes gebonden organisaties op een nieuwe locatie elders in Ridderkerk gehuisvest.

Relaties met beleidskaders:

Het Integraal Accommodatieplan Ridderkerk.

Argumenten

- 2.1. *De uitwerking van het voorkeursscenario uit de notitie kan dan worden gestart.*
- 2.2. *U creëert hiermee een toekomstbestendige ruimten voor de maatschappelijke instellingen, verenigingen en stichtingen, die gebonden zijn aan Bolnes.*
- 3.1. *De Invaliden Sport Vereniging (ISR) krijgt de mogelijkheid om hun materialen (sportrolstoelen en aanhanger) op te slaan bij hun voorkeurslocatie sporthal de Fakkel. Een grote wens van ISR is om al hun sportactiviteiten in één sportaccommodatie te kunnen uitoefenen.*
- 3.2. *Stichting Kicks Ridderkerk kan een eigen ruimte huren waar zij altijd de beschikking over hebben, waardoor zij kunnen groeien in hun activiteiten, die een belangrijke bijdrage leveren aan maatschappelijke doelen van de gemeente.*
- 3.3. *Excelsior Bolnes kan een nieuwe geschikte ruimte huren voor hun activiteiten. Deze ruimte wordt door hen niet elke dag gebruikt en kan dan ook gedeeld worden met andere organisaties, waardoor er ook voor toekomstige vraag ruimte beschikbaar blijft.*
- 3.4. *Buurtpreventie en de Spaanse Vereniging kunnen geschikte ruimten huren om hun activiteiten uit te oefenen.*
- 4.1. *Sporthal de Beverbol en het gebouw Maaslaan 37 (na verhuizing van alle organisaties) kunnen worden gesloopt en de lege locaties kunnen worden ingezaaid met gras.*
- 5.1. *Wij kunnen starten met de uitvoering en uitwerking van de verschillende onderdelen om te komen tot realisatie in 2017 en 2018.*

Overleg gevoerd met

Er is uitgebreid gesproken met de verschillende verenigingen, die momenteel gebruik maken van accommodaties in Bolnes. Daarnaast zijn ook gesprekken gevoerd met Stichting Sport en Welzijn, Woonvisie, de beheerder van de kerk PG Bolnes en er is mailcontact geweest met de Boezemkerk. Meer informatie hierover vindt u in bijlage 1 bij dit voorstel.

Kanttekeningen

De Spaanse Vereniging heeft nog geen keuze gemaakt voor een nieuwe locatie.

Uitvoering/vervolgstappen

Na behandeling in de commissie Samen Wonen op 11 mei a.s. en uw besluitvorming in de raadsvergadering op 18 mei a.s. kan worden gestart met de voorbereiding en uitvoering van de aanpassingen.

Evaluatie/monitoring

n.v.t.

Financiën

Door de voorgenomen sloop van de Beverbol moeten enkele organisaties ergens anders worden gehuisvest. Dit vraagt enkele investeringen in al bestaande accommodaties. Daarnaast is uiteraard budget nodig voor de sloop van de Beverbol en afwaardering van de restant boekwaarde.

In onderstaande tabel zijn de investeringsbedragen, structurele lasten en voordelen (vervallen kapitaalslasten, vervallen groot onderhoud) en de eenmalige kosten per locatie in beeld gebracht.

Locatie	Investeringen	Gemiddelde structurele lasten (voornamelijk kapitaallasten)	Eenmalige kosten (incidenteel)
Noordstraat 56 (incl. BTW)			
Aanpassingen ten behoeve van Kicks Ridderkerk, Excelsior Bolnes en algemene aanpassingen (terreininrichting e.d.).			
Totaal krediet Noordstraat 56 (15 jaar afschrijvingstermijn)	€ 205.000	€ 15.300	€ -
Maaslaan 37 (ex. BTW)			
Asbestverwijdering, sloop en terrein aanvullen			€ 37.000
Totaal krediet sloop Maaslaan 37	€ -	€ -	€ 37.000
Beverbol (ex. BTW)			
Asbestverwijdering, sloop en terrein aanvullen			€ 141.000
Afschrijven boekwaarde (31-12-2018)			€ 143.000
Voordeel in verband met vervallen kapitaalslasten		€ -13.000	
Voordeel in verband met vervallen groot onderhoudskosten		€ -90.000	
Totaal Beverbol	€ -	€ -103.000	€ 284.000
Aanbouw ISR bij Sporthal Fakkel (incl. BTW)			
Uitgaande van vloeroppervlak van 57 m2			
Totaal aanbouw ISR bij Sporthal Fakkel (40 jaar afschrijvingstermijn)	€ 40.000	€ 1.300	€ -
De Klinker (incl. BTW)			
Aanpassingen Buurtpreventie, Spaanse Vereniging en algemene aanpassingen.			
Totaal krediet De Klinker (15 jaar afschrijvingstermijn)	€ 48.000	€ 3.600	€ -
Totaal	€ 293.000	€ - 82.800	€ 321.000

Eenmalige lasten

Bij de vaststelling van de begroting 2017 is een reserve IAP (Integraal Accommodatieplan) gevormd. Doelstelling van de reserve is de eenmalige lasten als gevolg van projecten uit het IAP die direct effect hebben op het begrotingssaldo (met andere woorden niet geactiveerd mogen worden) te dekken. De sloopkosten en het afboeken van de restant boekwaarde van de Beverbol ad. € 284.000 en sloopkosten van Maaslaan 37 ad. € 37.000 kunnen uit deze reserve worden gedekt.

Budgettaire effecten

Per saldo zal in de begroting 2018 rekening gehouden kunnen worden met een voordeel van € 90.000 wegens het wegvallen van de onderhoudsbudgetten. Vanaf 2019 wordt dit een structureel voordeel van € 82.800 omdat dan ook rekening gehouden moet worden met de kapitaallasten van de nieuwe investeringen.

Kapitaallasten

Volgens het activabeleid wordt de rentecomponent van de kapitaallasten, gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari en ongeacht of het actief wel of niet gereed is, ten laste gebracht van het saldo van de begroting. Deze rentelasten zijn voor 2017 en 2018 nog onbekend omdat die afhankelijk zijn van het tempo van de uitgaven.

De maximale rente in 2017 en 2018 bedraagt 1,4% renteomslag over € 293.000. Door middel van de tussenrapportages wordt u geïnformeerd over de voortgang van investeringen en de gevolgen hiervan op de kapitaallasten in de begroting.

Ook is in het activabeleid bepaald dat wordt begonnen met afschrijven in het jaar volgend op de ingebruikname. Volgens de planning zijn de aanpassingen en / of sloop in 2018 afgerond. De volledige kapitaallasten zullen in de meerjarenraming met ingang van 2019 verwerkt moeten worden.

Huurinkomsten

In het IAP is aangegeven dat de huur-, opstal- en gebruiksovereenkomsten worden geoptimaliseerd. Bij de uitvoering van het voorkeursscenario in Bolnes zal deze optimalisatie ook voor de betreffende accommodaties worden meegenomen. Ook wordt er dan gekeken naar de juistheid van de WOZ waarde versus de boekwaarde.

BTW

Het toekomstig gebruik van de accommodaties of de vrijgekomen ruimte bepaalt het BTW regime dat geldt voor lasten van de specifieke locatie.

Aangezien de verwachting is dat vrijgekomen locatie van de Beverbol herontwikkeld wordt kan de BTW worden teruggevorderd. De locatie Maaslaan zal als openbaar groen worden ingericht zodat de BTW compensabel en dus niet kostenverhogend is.

Bij de andere twee locaties, Noordstraat 56 en De Klinker, is de BTW niet verhaalbaar of compensabel, omdat deze niet belast verhuurd kunnen worden. Gevolg is dat deze kredieten inclusief BTW zijn geraamd.

Juridische zaken

Het voorkeursscenario is getoetst aan de verschillende bestemmingsplannen. Het voorkeursscenario past binnen de bestemming van de verschillende locaties. Het opstalrecht van ISR is bekeken en zal bij sloop worden doorgehaald.

Duurzaamheid

Bij de mogelijke verbouwing van de accommodaties in het voorkeursscenario zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na besluitvorming door de gemeenteraad zal worden gestart met de voorbereidingen en uitvoering van de verschillende aanpassingen. Hiervoor zal in nauw overleg met de betreffende organisaties een planning worden opgesteld.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

Bijlage 1: Notitie Toekomstvisie Accommodaties Bolnes

Bijlage 2: Participatie-notitie

Bijlage 3: Raadsbesluit kenmerk 1208682