



Raadsvoorstel

Onderwerp: Nieuwbouw Loods, Gooth, RTV-Ridderkerk	College van burgemeester en wethouders 7 december 2021	Zaaknummer 430670
Portefeuillehouder Henk van Os	Commissie Samen leven 12 januari 2022	Openbaar
E-mailadres opsteller: p.d.reg@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 27 januari 2022	

Geadviseerd besluit

1. Het college opdracht te geven om de nieuwbouw voor De Loods, De Gooth en RTV-Ridderkerk verder voor te bereiden en uit te voeren.
 2. Een extra investeringsbudget met een totaalbedrag van € 1.890.000 (inclusief btw) beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van De Loods, De Gooth en RTV-Ridderkerk.
 3. Aan RTV-Ridderkerk en De Gooth een eenmalige begrotingssubsidie, ex artikel 4:23 van de Algemene Wet Bestuursrecht, beschikbaar te stellen voor verhuis- en inrichtingskosten van resp. maximaal € 118.000 en € 22.500.
 4. De financiële consequenties te verwerken in de 1e Tussenrapportage 2022 en Programmabegroting 2023.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Uw gemeenteraad heeft op 13 juni 2019 het college opdracht gegeven om het uitvoeringsplan van de Actualisatie Integraal Accommodatie Plan (AIAP) nader uit te werken. Onderdeel van dat uitvoeringsplan is de nieuwbouw voor De Loods en De Gooth naast het nu in aanbouw zijnde Gemini College. Op basis van het AIAP is vervolgens een investering van € 4.150.000 opgenomen in de begroting.

In 2020 zijn de eerste gesprekken met Stichting Facet Ridderkerk (Facet) als exploitant van De Loods / Het Hoofdkwartier en het bestuur van De Gooth gevoerd over de invulling van de nieuwbouw. In een separaat traject werden er gesprekken gevoerd met Stichting Lokale Omroep Ridderkerk (RTV-Ridderkerk) over mogelijke toekomstige huisvesting elders in Ridderkerk. Gezien de dienstverlening en het aanbod van alle drie de partijen was het voor eenieder logisch om te onderzoeken of gezamenlijke huisvesting mogelijk was.

Uitwerking nieuwbouw De Loods, De Gooth, RTV-Ridderkerk

Met De Loods, De Gooth en RTV-Ridderkerk zijn goede en constructieve gesprekken gevoerd over de huidige en toekomstige onderlinge samenwerking. De partijen hebben met elkaar gesproken over synergievoordelen, zowel ruimtelijk als ook inhoudelijk. Dit heeft geresulteerd in een ruimtelijk functioneel Programma van Eisen waar de besturen van de partijen hun akkoord op hebben gegeven. Vervolgens hebben deze partijen een plan van aanpak ingediend. In het plan van aanpak geeft elke partij aan op welke wijze zij in deze nieuwe situatie invulling geeft aan het behalen van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Elke partij heeft in het plan van aanpak ook een financiële paragraaf opgenomen, waarin de nieuwe (hogere) kostprijsdekkende huurprijs is opgenomen en ten gevolge daarvan een berekening van de hogere gemeentelijke bijdrage.

Beoogd effect

Zorgen voor voldoende en adequate huisvesting voor maatschappelijke partijen en mogelijk maken van gebiedsontwikkeling op de huidige locaties voor onder andere woningbouw.

Relatie met beleidskaders

- Actualisatie Integraal Accommodatieplan Ridderkerk 2019.
- Gebiedsvisie PC Hoofdstraat en omgeving.
- Woonvisie Ridderkerk 2021-2026.
- Bestemmingsplan 'Gemini college, de Loods en de Gooth'.
- Uitgangspuntennotitie cultuureducatie in de breedte.

Argumenten

1.1 Het herhuisvesten van De Loods, De Gooth en RTV-Ridderkerk geeft ruimte voor woningbouw in het PC Hoofgebied en aan de Koninginneweg.

De locatie van De Loods en De Gooth in het PC Hoofgebied is een locatie die ingezet kan worden om de ambities uit de 'Gebiedsvisie PC Hoofdstraat en omgeving' te realiseren. De locatie van RTV-Ridderkerk komt vrij voor een nader te bepalen gebiedsontwikkeling

1.2 In het AIAP staat dat deelvoorstellen met financiële en/of ruimtelijke gevolgen die tot bevoegdheid van uw raad behoren alsnog ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.

Met dit raadsvoorstel wordt hieraan voldaan.

2.1 De berekende investering is nodig voor de nieuwbouw van De Loods, De Gooth en RTV-Ridderkerk.

Het berekende investeringsbedrag is gebaseerd op de ruimtevraag uit het Programma van Eisen, de extra akoestische maatregelen voor RTV-Ridderkerk, extra duurzaamheidsmaatregelen en de stijging van de bouwkosten (prijsspeil januari 2021). Een extern adviesbureau heeft de investeringen doorgerekend. De extra investeringen voor de nieuwbouw zijn € 1.890.000: € 6.040.000 (totale benodigde investering) minus de reeds begrote investering à € 4.150.000,-). Alle kosten zijn inclusief BTW, behalve de kosten voor het buitenterrein aangezien die BTW als enige kan worden gecompenseerd en daarmee geen kostenpost is. Zie verder onder Financiën.

3.1 RTV-Ridderkerk kan een forse kwaliteitsverbetering realiseren.

De nieuwbouw geeft RTV-Ridderkerk een unieke kans om een volledige digitaliseringsslag te maken en op te bouwen. In de nieuwbouw kan met een nieuw digitaal systeem worden uitgezonden. Dit

nieuwe systeem is gebaseerd op het glasvezelnet en maakt gebruik van de huidige en toekomstige computertechnologie, met uitzendingen voor zowel TV als Radio in combinatie met online media. Met deze vernieuwingsslag voldoet RTV-Ridderkerk dan aan het zogenaamde LTMA, oftewel het Lokaal Toereikend Media Aanbod. Ook sluit RTV- Ridderkerk dan perfect aan op de landelijke MediaHub 2.0 (de bron voor providers als Ziggo en KPN), maar biedt het ook nieuwe kansen, zoals een mogelijke aansluiting op DAB+. Verder biedt het nieuwe digitale platform ook kansen op versterking van de samenwerking met RTV Rijnmond en omringende lokale omroepen.

De verhuis- en inrichtingskosten komen uit op een incidentele bijdrage van € 118.000.

Na de verhuizing draagt RTV-Ridderkerk de huidige opstal 'om niet' over aan de gemeente Ridderkerk. In de huidige situatie is er sprake van een opstalrecht. Het opstalrecht komt hiermee te vervallen. De gemeente kan vervolgens de huidige locatie van RTV-Ridderkerk in ontwikkeling brengen.

3.2 De Gooth moet wijken voor woningbouw op de huidige locatie en moet naar redelijkheid worden gecompenseerd.

De Gooth moet plaats maken voor nieuwbouw en dient in redelijkheid te worden gecompenseerd voor verhuis- en inrichtingskosten. Met het bestuur is een bedrag van € 22.500 overeengekomen.

Overleg gevoerd met

Bestuur Gemini College, besturen en medewerkers van De Loods (Facet), De Gooth en RTV-Ridderkerk.

Kanttekeningen

1.1 Vertraging in de planning van de nieuwbouw van De Loods en De Gooth kan direct leiden tot vertraging in de herontwikkeling op dit deel van de PC Hooft-locatie. De herontwikkeling op dit deel van de PC Hooft-locatie kan fysiek begin 2024 starten. Pas nadat De Loods en De Gooth zijn verhuisd kunnen deze opstellen gesloopt worden.

2.1 De investeringen zijn gebaseerd op het prijspeil van juli 2021. Gezien de grillige ontwikkelingen van bouwkosten is niet uitgesloten dat de bouwkosten verder zullen toenemen. Middels een budgetplafond in de aanbesteding proberen we binnen het budget te blijven.

2.2 In de financiële doorrekening is nog geen rekening gehouden met de sloop en de eventuele (grond)opbrengsten van de locaties PC Hooftgebied en Koninginneweg.

Uitvoering/vervolgstappen

De bestemmingsplanprocedure voor de nieuwbouw van De Loods, De Gooth en RTV-Ridderkerk is inmiddels geheel doorlopen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Na de selectie van de adviseurs wordt gestart met het ontwerpproces. Medio 2023 is de aanbesteding en eind 2023 start de bouw. De bouwtijd is een jaar.

Gedurende dit proces worden de betrokken partijen, alsook uw gemeenteraad, doorlopend op de hoogte gehouden en geïnformeerd over de voortgang.

Wij zijn voornemens om na realisatie van de nieuwbouw een klankbordgroep op te richten. In de klankbordgroep zitten de schoolbesturen van het Farel College en het Gemini College, Facet, RTV-Ridderkerk, De Gooth en de gemeente. In de klankbordgroep vindt overleg en afstemming plaats over de dienstverlening, veiligheid, toegankelijkheid en programmering.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

Financiële consequenties

Voor de berekening van de financiële consequenties is rekening gehouden met de onderstaande aspecten.

- Conform de Wet Markt en Overheid zijn de integrale kosten doorberekend in de huurprijs.
- Op grond van de Nota Maatschappelijk Vastgoed is transparant in beeld gebracht op welke wijze het maatschappelijk vastgoed door middel van huurovereenkomsten (privaatrecht) wordt ingezet en aan welke partijen subsidie wordt verstrekt (publiekrecht) voor het bereiken van de gemeentelijke beleidsdoelen.
- De Loods, De Gooth en RTV-Ridderkerk hebben een plan ingediend, waarin onder andere de inhoudelijke bijdrage aan het bereiken van de gemeentelijke beleidsdoelen staat beschreven.

De partijen hebben in de plannen ook de financiële consequenties in beeld gebracht van de doorrekening van de integrale kostprijs en de extra benodigde subsidie/gemeentelijke bijdrage.

- Het investeringsbudget voor de nieuwbouw bestaat uit de onderstaande componenten:

Bouwkosten (incl. btw)	€ 4.400.000
Installatiekosten (incl. btw)	€ 1.000.000
Buitenterrein (excl. btw)	€ 300.000
Duurzaamheid en klimaatadaptatie	€ 240.000
Inventaris behorend bij nieuwbouw (o.a. pantry)	€ 100.000
TOTAAL	€ 6.040.000

- In de gemeentelijke begroting is op basis van het AIAP reeds een investeringsbudget opgenomen van totaal € 4.150.000.

Het extra investeringsbudget komt hiermee op: € 1.890.000 (€ 6.040.000 minus € 4.150.000).

Zoals bij de Kanttekeningen is aangegeven is in de financiële doorrekening nog geen rekening gehouden met de sloop en de eventuele (grond)opbrengsten van de locaties PC Hoofgebied en Koninginneweg.

Huurtarief

De jaarlijkse huurprijs is berekend op basis van het gehuurde aantal vierkante meters vermenigvuldigd met de prijs per vierkante meter.

Overzicht huurtarieven versus (extra) subsidie/gemeentelijke bijdrage

In de financiële bijlage staat een overzicht met de bestaande situatie en de extra financiële bijdrage van de gemeente. De bedragen in het overzicht zijn gebaseerd op de huidige ramingen van de investeringsbedragen.

In totaal komen de extra (subsidie)bijdragen op:

- De Loods: € 119.600;
- De Gooth: € 25.300;
- RTV-Ridderkerk: € 42.100.

Verhuis- en inrichtingskosten

Aan RTV-Ridderkerk en De Gooth wordt ten laste van de algemene reserve een eenmalige begrotingssubsidie, ex artikel 4:23 van de Algemene Wet Bestuursrecht (begrotingssubsidie), toegekend voor verhuis- en inrichtingskosten. Voor De Gooth € 22.500 en voor RTV-Ridderkerk € 118.000.

De verhuis- en inrichtingskosten voor Facet (De Loods) worden bekostigd uit een bestemmingsreserve van Facet

Financiële gevolgen gemeentelijke begroting

De financiële uitwerking is opgenomen als bijlage. De bedragen in deze bijlage zijn gebaseerd op prijspeil juli 2021.

In de exploitatiekosten is een bedrag van € 12.800 opgenomen voor o.a. onderhoud. De onderhoudskosten voor de huidige locatie van De Loods en De Gooth stonden op 'in stand houden'. Om die reden zijn deze exploitatiekosten vanaf de realisatie van de nieuwbouw opgenomen in het financieel overzicht en tevens meegenomen in de berekening van de kostprijsdekkende huur.

Per saldo zijn de financiële consequenties als volgt: een eenmalig voordeel van € 84.700 in 2024, een nadeel van € 38.100 in 2025 en vanaf 2026 een nadeel van € 37.700. De financiële gevolgen worden in de 1e tussenrapportage en de Programmabegroting 2023 verwerkt.

Juridische zaken

Huidige huurovereenkomsten De Loods en De Gooth

Op grond van de huidige huurovereenkomsten met De Loods (Facet) en De Gooth is het mogelijk om de huurovereenkomsten te beëindigen. In deze huurovereenkomsten is destijds rekening gehouden met de ontwikkeling van woningbouw in het PC Hoofgebied.

Huidige overeenkomst opstalrecht RTV-Ridderkerk

De opstalovereenkomst met RTV-Ridderkerk wordt in onderling overleg tussentijds beëindigd.

Nieuwe huurovereenkomsten Loods, Gooth en RTV-Ridderkerk

Met De Loods (Facet), De Gooth en RTV-Ridderkerk worden nieuwe huurovereenkomsten afgesloten.

Duurzaamheid

De gemeente Ridderkerk stimuleert de inzet van duurzame producten en systemen. De nieuwbouw voldoet aan de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) eisen. De gemeente kan met de toekenning van een extra investeringsbijdrage een extra impuls geven aan duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De besturen van De Loods (Facet), De Gooth en RTV-Ridderkerk worden doorlopend op de hoogte gehouden van de processtappen. Verder worden de plannen met informatie en beeldende schetsen op de website van de gemeente geplaatst.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Bijlage 1 Financieel totaaloverzicht nieuwbouw Loods Gooth RTV-Ridderkerk

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Nieuwbouw Loods, Gooth, RTV- Ridderkerk	Gemeenteraad: 27 januari 2022	Zaaknummer: 430670
	Commissie samen leven 12 januari 2022	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 7 december 2021,

BESLUIT:

1. Het college opdracht te geven om de nieuwbouw voor De Loods, De Gooth en RTV-Ridderkerk verder voor te bereiden en uit te voeren.
 2. Een extra investeringsbudget met een totaalbedrag van € 1.890.000 (inclusief btw) beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van De Loods, De Gooth en RTV-Ridderkerk.
 3. Aan RTV-Ridderkerk en De Gooth een eenmalige begrotingssubsidie, ex artikel 4:23 van de Algemene Wet Bestuursrecht, beschikbaar te stellen voor verhuis- en inrichtingskosten van resp. maximaal € 118.000 en € 22.500.
 4. De financiële consequenties te verwerken in de 1e Tussenrapportage 2022 en Programmabegroting 2023.
-