



Agendanr.: 18  
Voorstelnr.: RB2016011  
Onderwerp: Vervreemden gemeentelijk gebouw 't Rondeel in De Noord  
Programma: Programma 2 Stedelijke ontwikkeling en duurzaamheid  
Programma 4 Sociale Samenhang

### **Reden van agendering: ter besluitvorming**

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 10 mei 2016

### **Probleemstelling**

Sinds de 'ontmanteling' van Info(N)oord – stopzetting infopunten van Woonwaard, Rabobank en gemeente – en vervolgens het vertrek van de bi

bliotheek staat in 2014 't Rondeel, Middenweg 541A grotendeels leeg, waardoor de exploitatiekosten uit de pas lopen. Het pand is gemeentelijk eigendom met een maatschappelijke bestemming; geen boekwaarde meer. Vandaar dat de gemeente over wenst te gaan tot het vervreemden van het pand. Het uitgangspunt is om dit met draagvlak van de huidige gebruikers en overige belanghouders te doen. Samen met Stichting Dorpshuis en Dorpsraad De Noord is gezocht naar een nieuwe - bij voorkeur maatschappelijke -functie, waar ook regelmatig over werd gecommuniceerd in dorpsblad 't Contact. Helaas leverde deze 'zoektocht' niets op, waardoor verkoop in beeld kwam. Door de aanstaande verkoop komt nu een schuifbeweging van diverse maatschappelijke functies in de kern van De Noord op gang welke stuk voor stuk een bijdrage leveren aan een vitaliteitsimpuls voor de voorzieningen.

### **Accommodaties**

De volgende accommodaties spelen een rol in dit geheel:

1. 't Rondeel. Van oudsher in gebruik door handbalvereniging Hugo Girls en tot 1-7-2014 begane grond gehuurd door dependance bibliotheek Kennemerwaard. Sinds 2010 huurt BSO 't Rondeel met toestemming van gemeente een gedeelte van de verdieping.
2. Handbalveld Hugo Girls
3. Dorpshuis De Noord
4. Peuterspeelzaal De Ukkehut
5. Voetbalvelden Hugo Boys.

### **Inleiding / bestuurlijke achtergrond**

Het gebouw 't Rondeel staat sinds 1 juli 2014 grotendeels leeg. Allereerst de geleidelijke afbouw van de publieksfunctie Info(Noord waarin sprake was van een samenwerking en gedeelde exploitatie tussen Woonwaard, Rabobank, Bibliotheek Kennemerwaard en de gemeente. En later ook het vertrek van de bibliotheek. Het beheer van het gebouw is sinds jaar en dag uitbesteed aan Stichting Dorpshuis, die tevens het eigendom heeft van de naastgelegen panden De Ukkehut en van het Dorpshuis waarin de voetbalvereniging Hugo Boys haar kleedaccommodatie, opslagruimte, bestuurskamer en kantine heeft. Een dorpshuis derhalve met een multifunctioneel karakter en gebruik.

Van het pand 't Rondeel is nu alleen nog een gedeelte van de verdieping in gebruik door Handbalvereniging Hugo Girls (kleedaccommodatie, scheidsrechterkamer, opslag en een kleine pantry als kantine). Achter het pand ligt het handbalveld van Hugo Girls.

Sinds 2010 is met toestemming van de gemeente ook een gedeelte van de bovenverdieping door Stichting Dorpsbelang in gebruik gegeven voor buitenschoolse opvang (BSO) 't Rondeel. De noodzakelijke verbouwing om deze functie mogelijk te maken bedroeg ruim €39.000,-- en is

destijds uitgevoerd en betaald door de beheerder Stichting Dorpshuis. Tegenover deze investering stond ter compensatie de huurinkomsten uit verhuur aan de BSO. Er is nu nog sprake van een restschuld op deze investering van ruim €13.000 (prijsspeil 1-8-2016).

Sinds eind 2013 worden zoals hiervoor vermeld allerlei wegen bewandeld om een nieuwe - bij voorkeur - maatschappelijke functie te vinden voor het gebouw 't Rondeel. Vanwege de directe nabijheid van het dorps huis en de voetbalvereniging Hugo Boys is als vanzelfsprekend ook gekeken naar mogelijkheden om voetbal en handbal samen op te laten trekken zodat er een vitaliteitsimpuls zou kunnen plaatsvinden. Die missie lijkt te gaan slagen. De opbrengst uit de verkoop van het pand met handbalveld ad. €195.000 zou dan ten goede komen om die schuifbeweging tot stand te brengen, waardoor de kantine van Hugo Boys meer bezet zou worden en er door het maken van een 'overkapping' naar De Ukkehut meer ruimte beschikbaar komt, waardoor ook de handbal gefaciliteerd kan worden. Door het handbalveld in de verkoop te betrekken, kan er nl. ook na een schuifbeweging van de velden een handbalveld aangelegd worden op een voetbalveld van Hugo Boys waardoor de samenvoeging geconcretiseerd wordt.

### **Oplossingsrichtingen**

Vooruitlopend op het samenwerkingsproces zijn scenario's ontwikkeld, welke ten grondslag hebben gelegen aan dit voorstel. Hieronder een korte samenvatting:

- In plaats van het overdragen om niet aan de Stichting Dorpshuis bestaat er meer draagvlak voor de verkoop van het pand en van het achterliggende handbalveld
- De opbrengst ten goede laten komen aan de Stichting Dorpshuis, die als beheerder van het Dorpshuis en coördinator zal optreden om alle activiteiten die hieruit voortvloeien samen met de verenigingen tot een goed einde te brengen. Denk hierbij aan werkzaamheden in eigen beheer plannen en uitvoeren samen met vrijwilligers uit De Noord, zoals de verbouwing van De Ukkehut tot kleedaccommodatie voor Hugo Girls en het maken van een aansluiting tussen het Dorpshuis en De Ukkehut en maken van een overkapping ten behoeve van de jeu de boulesvereniging op het St. Annaplein.
- De opbrengst is naar verwachting te weinig om alle verbouwingsactiviteiten te financieren; er zijn plannen om via een veiling en/of andere acties binnen De Noord voor aanvullende financiering te zorgen.
- De kandidaatkopers hebben vanaf het begin aangegeven te willen participeren in het proces; Hugo Girls mogen zolang als nodig is van het pand gebruik blijven maken (totdat nieuwe handbalveld te zijner tijd opgeleverd wordt)
- De maatschappelijke functie blijft grotendeels gehandhaafd doordat de huidige gebruiker BSO 't Rondeel erin gehuisvest blijft en zelfs op termijn wordt uitgebreid met Kinderdagverblijf (KDV) Pinkeltje, dat nu nog gehuisvest is in gebouw van de Rabobank aan de overzijde van 't Rondeel.
- Op de verdieping zal het dan mogelijk worden om 2 appartementen voor starters te realiseren. Bij verkoop zal in de overeenkomst worden opgenomen dat de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan De Noord dat thans in ontwikkeling is, zal anticiperen op deze functiewijziging.
- Wat de bestemming handbalveld betreft zal bestemmingsplantechnisch geanticipeerd worden op de nieuwe bestemming, wat inhoudt dat een gedeelte de bestemming maatschappelijk houdt omdat de kinderen van de BSO en de Kinderopvang ook behoefte hebben aan een buitenspeelplaats. Het overige gedeelte krijgt de bestemming 'tuinen' omdat dit gedeelte op termijn zal worden toegevoegd aan de tuin van de kandidaatkopers (wonende naast 't Rondeel).

De gekozen oplossingsrichting is afgezet tegen het afwegingskader duurzame ontwikkeling conform ons gemeentelijk beleid in het kader van Strategie Duurzame Ontwikkeling 2016-2019 (RB2015125). De gevolgen van de verkoop zijn positief beoordeeld met name als gevolg van de participatie en de sociale duurzaamheid van dit project. Verwezen wordt naar de bijlage (Bij16-224).

### **Juridische gevolgen:**

- Gemeente verkoopt het pand met de voorwaarde dat de gehele begane grond de functie maatschappelijk behoudt; op de verdieping komen dan 2 appartementen voor starters,

waar ook behoefte aan is volgens Kompas op De Noord 2.0. Dit wordt vastgelegd in een voorlopig koopcontract.

- Overeenkomst tussen Stichting, verenigingen en gemeente: Handbalveld wordt in eigen beheer door Stichting Dorpshuis en de desbetreffende vereniging(en) gerealiseerd aan de hand van een door de gemeente aan te leveren Programma van Eisen. Na oplevering en controle door het Ingenieursbureau van de gemeente wordt het handbalveld om niet overgedragen aan de gemeente en direct doorgeleverd voor beheer aan Heerhugowaard Sport. Verder worden hierin ook nadere randvoorwaarden gesteld in het kader realisatie c.q. ter afdekking van risico en beheer, gegeven het feit dat het een gemeentelijke sportveld betreft.
- Een nieuw Bestemmingsplan De Noord is in ontwikkeling en alle 'te voorziene' planologische gevolgen zullen daarin meegenomen worden.
- Vanwege de noodzakelijke verbouwing van het Dorpshuis om een aansluitend geheel te kunnen creëren tussen enerzijds Hugo Boys/Dorpshuis en anderzijds De Ukkehut, dient grondoverdracht plaats te vinden van gemeente naar de Stichting. Dit betreft ongeveer 40m<sup>2</sup>. Uit onderzoek is gebleken dat in het verleden gebouwd is op grond van de gemeente waardoor het pand bij natrekking in eigendom aan gemeente valt, hetgeen niet wenselijk is. Deze situatie dient hersteld te worden. Het betreft hier 55m<sup>2</sup> grond dat overgedragen moet worden.

Op basis van nota grondprijnsbeleid voor de prijs van €112,00 excl BTW per m<sup>2</sup> zou dit in totaal een verkoopprijs betekenen van €10.640,--. Daar komen kosten van notaris en kadaster bij. Uw raad wordt echter voorgesteld de grond om niet te schenken.

#### Financiële gevolgen:

Ondanks dat voorgesteld wordt de opbrengst van de verkoop aan te wenden voor een vitaliteitsimpuls door voetbal- en handbalverenigingen samen te voegen is er sprake van positief financieel gevolg. De ingerekende huuropbrengsten van de bibliotheek á €38.000,-- blijven uit wat zeer nadelig doorwerkt in de exploitatielasten. Door de verkoop verdwijnt het gebouw uit de gemeentelijke boeken waardoor de jaarlijkse exploitatielasten en de reservering meerjaren groot onderhoud kunnen vervallen.

Vanwege het BTW-voordeel dat de gemeente heeft in het kader van het sportbesluit, voert de vereniging voert het bouwheerschap uit voor het nieuwe handbalveld in naam en voor rekening van de gemeente. Aangezien het een gemeentelijke investering betreft en ook rekening gehouden moet worden met de richtlijnen van de BBV wordt voorgesteld de dekking van de hierbij gemoeide kapitaallasten te dekken door de vrijvallende structurele exploitatie lasten (o.a. verzekering en onderhoud) ad € 6.306,--.

Er is nog een restschuld van ruim € 13.000,- op de investering die door de stichting is voorgefinancierd om de BSO te kunnen huisvesten. Voorgesteld wordt dit bedrag ten laste te brengen van genoemde reservering, evenals de nog te verwachten kosten rondom de aanpassing van de openbare ruimte als gevolg van deze schuifbewegingen.

#### Resumé:

A. Opbrengst verkoop	€ 195.000,-
Raming aanleg handbalveld vlg. Bouwheerschap Stichting	€ 100.000,- -/-
Per saldo restant overdracht aan Stichting	€ 95.000,- -/-
Resultaat budgettair-neutraal	
B Structurele exploitatielasten (verzekering, klein onderhoud)	€ 6.306,-- per jaar
Kapitaallasten handbalveld als gevolg van richtlijnen BBV	€ 6.306,-- per jaar -/-
Resultaat budgettair-neutraal	
C Jaarlijkse dotatie voor groot onderhoud	€ 14.000,-
Stand per 1-1-2016	€ 13.000,--
Afkoop schuld éénmalig	€ 13.000,- ./.
Resultaat 2016budgettair-neutraal	

#### Communicatie:

Het proces om tot vervreemden/verkoop over te gaan, is al sinds eind 2013 / begin 2014 gaande. Er is zeer regelmatig overleg met alle betrokkenen en belanghouders in het gebied, waarbij de belanghouders zelf ook regelmatig communiceren met de achterban, ondermeer via het blad Contact.

### **Right to challenge**

De Stichting voert het bouwheerschap (in naam en voor rekening van de gemeente) van de aanleg nieuwe handbalveld, waarvoor het Ingenieursbureau (IB) het Programma van Eisen aanlevert. Na aanleg en controle door IB wordt het veld voor beheer en exploitatie overgedragen aan Heerhugowaard Sport.

### **Monitoring/Evaluatie**

Niet van toepassing voor wat betreft de verbouwing van de eigen panden van de stichting, maar voor het onderdeel Right to Challenge zal een evaluatie plaatsvinden nadat de oplevering heeft plaatsgehad.

### **Samenvatting**

Door de verkoop van 't Rondeel met handbalveld verdwijnt een kostenpost uit de gemeentelijke boeken; de opbrengst ad. €195.000 ten goede te laten komen aan samenvoegen handbal en voetbal zorgt voor een vitaliteitsimpuls; maatschappelijke bestemming (kinderopvang en BSO) blijft intact, terwijl ook het realiseren van 2 appartementen op de verdieping voorziet in een behoefte.

Het uiteindelijke resultaat is in het voordeel voor alle belanghebbenden in het gebied en de gemeente.

### **Voorstel / besluit:**

1. De opbrengst uit de verkoop van 't Rondeel ten goede te laten komen aan de vitaliteitsimpuls Handbal en Voetbal in De Noord, daarbij mee te wegen dat de maatschappelijke functie van het pand 't Rondeel voor het overgrote deel gehandhaafd blijft;
2. Medewerking te verlenen aan de functiewijziging "Wonen" t.b.v. de 1<sup>e</sup> verdieping van 't Rondeel; deze wijziging kan gefaciliteerd worden in het nieuwe bestemmingsplan De Noord welke gepland staat voor eind 2016/begin 2017;
3. De jaarschijf 2016 (dotatie aan Voorziening á €13.000) te bestemmen voor het inlossen van de restschuld aan de Stichting Dorpshuis;
4. De grond ter grootte van 95 m2 om niet over te dragen aan de Stichting.

<b>Bijlagenr.</b>	<b>Titel/Onderwerp</b>
-------------------	------------------------

Bij16-224	Afwegingskader duurzame ontwikkeling
-----------	--------------------------------------

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 14 juni 2016

Bespreekstuk

Voor	Allen
Tegen	---

Nr.: RB2016011

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2016;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 14 juni 2016;

gelet op:

*het budgetrecht van de gemeenteraad zoals geregeld in art. 189 Gemeentewet voor wat betreft besluiten a, c, d en gelet op de Wro 3.1 e.v. voor wat betreft b. en mede gelet op:*

- het feit dat het pand Middenweg 541A sinds de ontmanteling van Info(N)oord en het vertrek van de dependance bibliotheek sinds 1 juli 2014 nagenoeg leeg staat;
- het feit dat de gemeente samen met de belanghebbenden in het gebied gezocht heeft naar nieuwe gebruikers voor 't Rondeel, bij voorkeur met een maatschappelijke functie;
- Belanghebbenden voorkeur geven aan een schuifbeweging binnen de voorzieningen in de directe omgeving met een maatschappelijke functie, waardoor er een vitaliteitsimpuls ontstaat voor de handbal- en de voetbalvereniging.
- het gegeven dat deze zoektocht uiteindelijk geresulteerd heeft in kandidaat-kopers die zich geheel willen voegen in het proces en ook kansen zien voor handhaven van de maatschappelijke functie op de begane grond in de vorm van kinderopvang en buitenschoolse opvang;
- de uitkomst van het toetsen aan beleidskader duurzame ontwikkeling;
- het feit dat genoemd pand door deze verkoop uit de gemeentelijke boeken kan verdwijnen, waardoor er geen reservering voor groot onderhoud meer behoeft plaats te vinden en derhalve een plus oplevert;
- de eigendomssituatie van de gronden hiermee geactualiseerd en geborgd kan worden.

#### b e s l u i t

- a. De opbrengst uit de verkoop van 't Rondeel ten goede te laten komen aan de vitaliteitsimpuls Handbal en Voetbal in De Noord, daarbij mee te wegen dat de maatschappelijke functie van het pand 't Rondeel voor het overgrote deel gehandhaafd blijft;
- b. Medewerking te verlenen aan de functiewijziging "Wonen" t.b.v. de 1<sup>e</sup> verdieping van 't Rondeel; deze wijziging kan gefaciliteerd worden in het nieuwe bestemmingsplan De Noord welke gepland staat voor eind 2016/begin 2017;
- c. De jaarschijf 2016 (dotatie aan Voorziening á € 13.000) te bestemmen voor het inlossen van de restschuld aan de Stichting Dorpshuis;
- d. De grond ter grootte van 95 m<sup>2</sup> om niet over te dragen aan de Stichting.

Heerhugowaard, 28 juni 2016

De Raad voornoemd,

de loco griffier,



de voorzitter,



