

Raadsvoorstel 2015
Nr. 120062/120065

Rockanje, 29 september 2015

Raadsvergadering van
10 november 2015

Aan

Agendanummer

Onderwerp:
Plan van aanpak
Verenigingsgebouw Tintestein

de gemeenteraad.

1. Gevraagd besluit

- kennis te nemen van het plan van aanpak Gezamenlijk verenigingsgebouw Tinte;
- in te stemmen met de (financiële) randvoorwaarden voor de realisatie van het verenigingsgebouw Tinte;
- voor de realisatie van het nieuwe verenigingsgebouw een krediet te voteren van € 299.528,-, bestaande uit:
 - de verwachte verkoopopbrengst minus 10% van De Odiaan € 225.000,- (Alg. Reserve);
 - het toekennen van een investeringssubsidie van € 20.000,- (Alg. Reserve) en in dit specifieke geval af te wijken van de criteria die hiervoor gelden;
 - een bedrag ad € 33.223,- beschikbaar te stellen vanuit de bestaande reserve Andere voorzieningen gymlokaal Tinte;
 - een bedrag ad € 1.805,- beschikbaar te stellen vanuit de reserve Onderhoud gebouwen.
 - een investeringsbijdrage ad € 19.500,- vanuit de Algemene Reserve beschikbaar te stellen voor de sloop van het Verenigingsgebouw Tinte en de aanleg van parkeerplaatsen;
- het beschikbaar te stellen bedrag voor de sloop van het Verenigingsgebouw Tinte op te hogen als dit uit de asbestinventarisatie nodig blijkt.
- voor de reparatie van de vloer een krediet te voteren ad € 60.000,- en dit te dekken uit de reserve Onderhoud gebouwen.

2. Begrotingsprogramma, relatie met eerdere besluiten

N.v.t.

3. Aanleiding

Begin 2015 is in de raad een memo behandeld over het plan voor een verenigingsgebouw annex gymnastieklokaal (verder te noemen: verenigingsgebouw) in Tinte. Dit plan ligt in lijn met de Structuurvisie Tinte en past in de doelstelling om de leefbaarheid van de kernen te vergroten. Hiervoor geldt dat er ruimte wordt gegeven aan burgerinitiatieven die de kernen helpen ontwikkelen (leefbaarheidsinitiatieven).

Op 28 augustus 2014 hebben de raad en het college een presentatie van de verenigingen en stichtingen uit Tinte bijgewoond. Daarop is besloten om in samenwerking met een werkgroep uit Tinte de haalbaarheid voor een verenigingsgebouw in Tinte te onderzoeken. Op 15 de-

cember 2014 zijn de voorlopige resultaten en de plannen gepresenteerd aan de vertegenwoordigers vanuit de Tintese gemeenschap. Op 11 februari 2015 is dit nogmaals gedaan voor alle inwoners van Tinte, leden van de verenigingen en stichtingen en overige belangstellenden. Op beide avonden is het plan door de aanwezigen met enthousiasme ontvangen. Vervolgens is de initiatiefgroep aan de slag gegaan en zijn de plannen uitgewerkt in het voorliggende plan van aanpak "Gezamenlijk verenigingsgebouw Tinte". Het plan verkeert nu in een zodanig stadium dat er een beeld is gevormd van de randvoorwaarden, inclusief de financiële kaders. Ten behoeve van de uitwerking wordt uw raad gevraagd de benodigde budgetten te voteren.

4. Argumenten

Een goed functionerend verenigingsgebouw is een belangrijke factor voor de leefbaarheid van het dorp. Veel activiteiten die bijdragen aan de leefbaarheid hebben hun concentratiepunt in een dergelijke accommodatie. Waar voorheen de overheid zorgde voor de nodige voorzieningen en de condities daarvoor bepaalde (denk aan sportvelden, zwembaden, bibliotheken, dorpshuizen) wordt heden ten dage door andere beleids- en taakopvattingen en ook uit financiële overwegingen veel overgelaten aan wat inwoners in de vorm van vrijwilligerswerk zouden kunnen opvangen. Eigen initiatief betekent ook zelf verantwoordelijkheid willen dragen. Als burgers actief willen bijdragen aan verbetering van hun collectieve leefomstandigheden is dat in beginsel al van grote waarde. Als dat goed afgestemd is op parallel lopend overheidsbeleid levert dat een win-win situatie op. Een goed voorbeeld van deze ontwikkeling is het huidige plan voor een verenigingsgebouw in Tinte, dat door de Tintese verenigingen en stichtingen aan de gemeente is aangeboden.

Huidige situatie

In Tinte wordt door de verenigingen en stichtingen gebruik gemaakt van De Odiaan en het Verenigingsgebouw Tinte. Met het sluiten van de Christelijke basisschool in Tinte is er met Tintestuin in de zomer van 2014 een derde openbaar gebouw bij gekomen. Nadat bekend was geworden dat het gebouw leeg zou komen te staan, is door onderstaande verenigingen een plan gemaakt om dit gebouw door hen te gaan benutten als verenigingsgebouw:

- Stichting Verenigingsgebouw Tinte (SVT)
 - Tintunes
 - Dagorkest VPR
 - Jeugdcentrale Tinte
 - Magneet
 - Oranje Comité Tinte
 - Ouderensoos Tinte
 - Toneelgroep ICC
- Stichting Tinte 400
- Gymnastiekvereniging Ontspanning door Inspanning (O.D.I.)
- Protestantse Kerk Tinte

Alle verenigingen hebben kunnen aangeven wat hun persoonlijke wensen en uitgangspunten zijn met betrekking tot het gebouw. Deze verenigingen zullen een stichting oprichten die het pand zal gaan exploiteren. Verder is er rekening gehouden met de randvoorwaarden die door de gemeente zijn gesteld.

Verbouwing Tintestuin

Om alle verenigingen een plek te kunnen geven in Tintestuin moet Tintestuin worden verbouwd en moet een gymzaal worden aangebouwd. Het plan van aanpak van de initiatiefgroep uit Tinte dient hiervoor als kader.

Voor de realisatie van dit plan heeft de gemeente een aantal randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn:

- Alle 10 verenigingen/organisaties dienen een plek te krijgen in de voorgestelde accommodatie.
- De stichting uit Tinte is verantwoordelijk voor de uitwerking c.q. uitvoering van het project, waarbij de gemeente een begeleidende rol op zich neemt.
- De opbrengst van De Odiaan (taxatieprijs € 250.000,-) minus 10% op voorhand ter beschikking te stellen en aan te wenden voor het nieuwe verenigingsgebouw.
- Tintestein en de gymzaal worden om niet in bruikleen gegeven aan de stichting en blijven eigendom van de gemeente.
- De stichting neemt de exploitatie en het dagelijks onderhoud van Tintestein voor haar rekening, waarbij de exploitatie van het gebouw op voorhand sluitend moet zijn.
- De gemeente neemt het groot onderhoud van Tintestein en de nieuw te bouwen gymzaal voor haar rekening.
- Om eventuele tegenvallers in de exploitatie op te vangen moet door de stichting een minimale buffer van € 25.000,- worden aangelegd (ijzeren reserve). Bestaande reserveringen blijven bij de verenigingen en worden waar nodig aangewend ten behoeve van de exploitatiereserve van € 25.000,-. Indien de buffer onder de € 25.000,- zakt zullen alle inkomsten die extra worden vergaard, bijvoorbeeld door acties en sponsoring, eerst gebruikt moeten worden om de buffer weer aan te vullen.
Als blijkt dat de stichting in de toekomst de exploitatie van Tintestein niet rond krijgt is het mogelijk dat de gemeente een hogere exploitatiebijdrage aan de stichting moet verstrekken of een andere bestemming voor het pand moet zoeken. Om vinger aan de pols te houden moet de stichting jaarlijks haar begroting en haar jaarrekening bij de gemeente indienen.
- Om de stichting tegemoet te komen in het aanleggen van deze buffer wordt het volgende voorgesteld: Als er door zelfwerkzaamheid bespaard wordt op de investering of de verkoopopbrengst van De Odiaan is hoger dan verwacht komt ook de eerste € 25.000,- in deze buffer van de stichting. Alles wat daarna wordt bespaard zal 50/50 worden verdeeld tussen de gemeente en de stichting.
- De begroting die door de stichting is ingediend voor de verbouwing van Tintestein en de aanbouw van de gymzaal moet sluitend zijn. Dit betekent dat het nieuwe verenigingsgebouw moet gerealiseerd binnen het door de gemeente beschikbaar gestelde bedrag.

5. Duurzaamheid

Er is gekeken naar het zo energieneutraal mogelijk exploiteren van het gebouw. Een aantal varianten zijn bekeken:

- warmte- koude opslag
- aardwarmte
- zonnepanelen

Vooralsnog wordt door de stichting de laatste als de meest haalbare variant gezien. Binnen het plan is een budget gereserveerd voor zonnepanelen.

Energiemaatregelen

In het energieakkoord voor duurzame groei zijn doelstellingen bepaald voor de gebouwde omgeving. Het is raadzaam om bij deze doelstellingen aan te sluiten (2020 tenminste label C, 2030 tenminste label A, 2050 energieneutraal). Onderdeel van het energieakkoord is dat bij de verkoop, verhuur en oplevering van woningen en utiliteitsgebouwen een geldig energielabel verplicht is.

Omdat bij de overdracht van Tintestein aan de gemeente de bestemming nog onbekend was, is voor dit gebouw nog geen EPA-U laten maken¹. Wanneer Tintestein op de in dit stuk voorgestelde wijze wordt geëxploiteerd dan is een EPA-U verplicht. Wanneer blijkt dat de voorgestelde maatregelen uit de EPA-U (tenminste label C in 2020) niet binnen het door de stichting voorgestelde budget kunnen worden uitgevoerd is er meer budget nodig. Mocht dit nodig zijn wordt u hierover apart geadviseerd.

6. Kosten, baten en dekking

Het plan van aanpak voor de verbouwing van Tintestein, de aanbouw van een gymzaal en de sloop van het huidige verenigingsgebouw dat door de initiatiefgroep is ingediend is maatgevend (zie bijlage). De hierin genoemde bedragen zijn niet door de gemeente geverifieerd op financiële haalbaarheid. Dat is pas mogelijk als het plan technisch is uitgewerkt. De financiële onderbouwing van de stichting voor de aanbouw van de gymzaal vindt u in de bijlage.

De gemeente faciliteert de realisering van het project in hoofdlijnen als volgt:

Verkoopopbrengst De Odiaan minus 10% (Alg. reserve)	€ 225.000,-
Investeringssubsidie (Alg. reserve)	€ 20.000,-
Reserve Andere voorzieningen gymlokaal Tinte	€ 33.223,-
Reserve onderhoud gebouwen	€ 1.805,-
Investeringsbijdrage (Alg. reserve)	€ 19.500,-
Totaal	€ 299.528,-

De afschrijvingslasten zullen op basis van werkelijke kosten worden bepaald en worden gedekt uit de reserve Kapitaallasten. Met betrekking tot de opbrengst van De Odiaan wordt dit bedrag in eerste instantie onttrokken aan de Algemene reserve. Nadat De Odiaan is verkocht zal de opbrengst worden gestort in de Algemene reserve. De rentelasten worden berekend over de boekwaarde per 1 januari van een bepaald jaar waardoor de rentelasten elk jaar afnemen. Deze rentelasten zullen t.z.t. worden opgenomen in de begroting en komen ten laste van de (gemeentelijke) exploitatie.

Voorafgaand aan dit project wordt een asbestinventarisatie voor het Verenigingsgebouw Tinte uitgevoerd. De kosten hiervoor bedragen circa € 500,- en komen ten laste van het budget Verenigingsgebouw Tinte (kostenplaats 454000112 met kostensoort 4340273).

Onlangs zijn er zwammen in de vloeren van Tintestein ontdekt. Dit is een extra kostenpost die de gemeente als eigenaar van het gebouw voor haar rekening moet nemen en vallen buiten de projectkosten. Hiervoor wordt € 60.000,- ten laste van de reserve Onderhoud gebouwen gebracht.

7. Communicatie

Om de kwaliteit van het beleid te verbeteren en het draagvlak voor het plan te vergroten is de ontwikkeling van dit plan tot stand gekomen in goed overleg met de Tintese verenigingen en stichtingen. Zij hebben zelf aan tafel gezeten om over de uitgangspunten van het plan mee te denken.

De besturen van de Tintese verenigingen en stichtingen zullen uiteraard worden geïnformeerd over het besluit van de raad.

¹ De EPA-U is een vastgelegde methodiek voor het bepalen van energieprestaties van bestaande gebouwen en is verdeeld over twee richtlijnen.

8. Toelichting

N.v.t.

9. Adviezen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Westvoorne,
de secretaris, de burgemeester,
W. van Noord P.E. de Jong