

Onderwerp

Dorpshuis 't Slotje Herpen: renovatie en Thuis in de Buurt

Datum	2 maart 2021	Naam en telefoon	D. Meulenbroek 06-52855146
Afdeling	Vastgoedmanagement	Portefeuillehouder	Frank den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. *Het dorpshuis 't Slotje te renoveren en hierbij de voormalige bovenmeesterwoning te betrekken.*
2. *Deze renovatie uit te voeren met het door de raad bij de programmabegroting 2021-2024 vastgestelde budget van 3,3 miljoen inclusief voorbereidingskrediet waarbij 't Slotje tevens wordt verduurzaamd.*
3. *Uiterlijk april 2021 te starten met het ontwerpproces samen met beheerstichting, dorpsraad en de zorgcoöperatie.*
4. *Zo snel mogelijk een traject te starten met de dorpsraad en de zorgcoöperatie vanuit Thuis in de Buurt.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De aanleiding van dit advies is de Voorzieningenkaart Herpen, waarin in eerste instantie een Multi Functionele Accommodatie was voorzien in Wilgendaal (ontmoeten, sport en onderwijs). Dit scenario is onderzocht voor onderwijs en bleek om diverse redenen niet haalbaar. Daarnaast was in Herpen ook veel draagvlak voor het behoud van 't Slotje. Om tot dit voorstel te komen is samengewerkt met een brede werkgroep, die bestaat uit gebruikers, vertegenwoordigers van beheerstichting en dorpsraad en geïnteresseerde inwoners.

Met deze brede werkgroep zijn scenario's ontwikkeld, waarover het college op 18 augustus 2020 een principebesluit heeft genomen om 't Slotje te renoveren en te verduurzamen. Zeer kort daarna kwam de bovenmeesterwoning aanpalend aan 't Slotje leeg. En in het laatste kwartaal van 2020 is door de raad de visie Thuis in de Buurt vastgesteld.

Besloten is aan beide ontwikkelingen alsnog aandacht te schenken. Dit heeft geleid tot het samen met de werkgroep Ontmoeten en architect Maurits Cobben ontwikkelen van nieuwe scenario's (bijlage 4), waarbij én de bovenmeesterwoning én de visie Thuis in de Buurt zijn betrokken. Deze scenario's zijn opnieuw besproken met de werkgroep Ontmoeten. Deze heeft advies uitgebracht, nadat alle deelnemers hebben overlegd met hun achterban. (zie bijlage 1 en bijlage 2).

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies draagt bij aan de verduurzaming en bij de tijd houden van de maatschappelijke vastgoedportefeuille en aan de implementatie van Thuis in de Buurt.

Welk resultaat willen we bereiken?

Dit advies draagt bij dat we zo snel mogelijk kunnen starten met de verbouwing van 't Slotje en aan het starten van gesprekken met dorpsraad en zorgcoöperatie over Thuis in de Buurt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1. 't Slotje vormt één geheel met de bovenmeesterwoning

Door de bovenmeesterwoning te betrekken bij de renovatie van 't Slotje, ontstaat een uniek gebouw met veel mogelijkheden om verschillende activiteiten te organiseren. Aanvullend wordt 't Slotje uitgebreid met een buitenruimte, die eveneens nieuwe mogelijkheden biedt voor activiteiten.

1.2. Bovenmeesterwoning is niet makkelijk verhuurbaar

De bovenmeesterwoning is als los vastgoedobject tot 2020 bewoond geweest door de dochter van de laatste bovenmeester van 't Slotje, toen dit gebouw nog in gebruik was als basisschool. De woning is verouderd en het vergt een investering om deze opnieuw te kunnen verhuren als apart vastgoedobject. Daarnaast is de markt gepeild en wordt verondersteld dat het enige tijd zal vergen om een geschikte huurder te vinden, die bereid is aanpalend aan een dorpshuis te huren. Een woonfunctie kan leiden tot geluidsoverlast klachten van de nieuwe bewoners.

1.3. Bovenmeesterwoning hoort onlosmakelijk bij het pand

Vanuit de afdeling grondzaken en stedenbouw is geadviseerd de bovenmeesterwoning te betrekken bij 't Slotje en de gehele locatie te bestemmen voor maatschappelijk gebruik.

1.4. Overmaat voorkomen

Door de bovenmeesterwoning bij de renovatie te betrekken, wordt het bruto vloeroppervlak van 't Slotje groter. Gezien het feit dat de bovenmeesterwoning goed aansluit op de wensen van Thuis in de Buurt, wordt deze uitbreiding van het bruto vloeroppervlak acceptabel geacht. Vanuit Thuis in de Buurt is er behoefte aan minder grote en flexibel te gebruiken ruimten.

2.1. De renovatie kan worden uitgevoerd voor het beschikbare budget

Geraamd is dat de renovatie en van 't Slotje inclusief bovenmeesterwoning kan worden uitgevoerd met het beschikbare budget. (zie bijlage 3).

3.1. Beheerstichting als eigenaar, dorpsraad en zorgcoöperatie zijn belangrijke stakeholders

Beheerstichting, zorgcoöperatie en dorpsraad zullen deelnemen in het gebruikersoverleg, dat samen met het ontwerpteam de renovatie gaat realiseren.

4.1. Er lopen gesprekken met de zorgcoöperatie en dorpsraad om een traject Thuis in de Buurt te starten

Voorgesteld wordt dat de zorgcoöperatie en de dorpsraad starten met een traject vanuit Thuis in de Buurt dat wordt begeleid door de afdeling M&M. Daarbij wordt uitgegaan dat de activiteiten van Thuis in de Buurt gaan plaatsvinden in de bovenmeesterwoning en eventueel in de grote huiskamer (voormalige gymzaal) aan de voorzijde van 't Slotje.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1. Beheerstichting en muziekvereniging St. Hubertus zijn tegen betrekken bovenmeesterwoning

De beheerstichting heeft aangegeven dat de huidige grote zaal onontbeerlijk is voor de grotere jaarlijkse activiteiten, zoals de Pronkzitting en voor een gezonde exploitatie. Het budget van 3,3 mio is echter ontoereikend om de grote zaal fors te renoveren en te verduurzamen. Dit is gezien de bouwkundige staat van dit bouwdeel ook geen verstandige investering. Het risico bestaat dat op de middellange termijn (15-20) jaar alsnog een besluit genomen moet worden om de grote zaal te herbouwen in gelijke of kleinere omvang.

Daarnaast ziet de beheerstichting geen toegevoegde waarde in het betrekken van de bovenmeesterwoning. De ruimten in deze woning zijn relatief klein. Dit zou kunnen leiden tot veel losse verhuur, die veel tijd kost en relatief weinig oplevert. We kijken met de beheerstichting en de muziekvereniging of we de grote zaal kunnen laten staan of in ieder geval zo optimaal mogelijk kunnen inrichten om ook grote activiteiten te kunnen huisvesten.

2.1. Een raming biedt in deze fase geen zekerheid

De nieuwe scenario's inclusief bovenmeesterwoning zijn financieel geraamd. Met het oog op tijd en geld is dit gedaan op basis van eerdere bouwkundige onderzoeken (zie scenario's van 18 augustus 2020). Zoals in het collegevoorstel van 18 augustus 2020 aangegeven, biedt een raming op basis van vlekkenplannen/scenario's geen zekerheid, maar is een vakkundige taxatie.

4.1. Het traject vanuit Thuis in de Buurt start later dan het ontwerpteam

Idealiter wordt een verbouwing ontworpen vanuit een gebruiksvisie. Dus eerst het traject Thuis in de Buurt en dan het ontwerpteam. Het traject dat is voorzien vanuit Thuis in de Buurt kan door corona echter niet direct na behandeling van het college voorstel starten. Hiermee ontstaat een exploitatierisico vanuit Thuis in de Buurt voor het gebruik van ruimten in de bovenmeesterwoning. Wel is bekend dat OnsWelzijn en ook andere zorg- en welzijnsorganisaties vaker kiezen om meer op locatie in wijken en dorpskernen aanwezig te zijn.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De renovatie van 't Slotje kan op basis van de huidige inzichten worden uitgevoerd voor het toegekende budget van 3.3 miljoen inclusief voorbereidingskrediet. Er zijn middelen om traject Thuis in de Buurt te starten. De gebruikskosten zullen bij het ontwerpproces in beeld worden gebracht. Dit kan leiden tot een éénmalige aanvullende subsidie voor inrichtingskosten en/of garantstelling voor de exploitatie na de oplevering, zoals bij de MFA Lith.

b. Privacy

Er zijn geen privacy risico's verbonden aan dit voorstel.

c. Communicatie

Voorafgaand aan het besluit zijn stakeholder op hoofdlijnen geïnformeerd over de inhoud van het college advies. Na besluit zullen de stakeholders worden geïnformeerd over de start van het ontwerpteam en het gebruikersoverleg.

d. Uitvoering

De uitvoering van de renovatie staat onder regie van de huidige overall en bouwkundig projectleider, Désirée Meulenbroek en Dirk-Jan Bruinsma. De uitvoering van het traject Thuis in de Buurt, staat onder regie van kwartiermaker Thuis in de Buurt, Christel Hoogland.

e. Overlegd met

Overlegd is met de Werkgroep Ontmoeten, waarin de beheerstichting, dorpsraad, gebruikers van 't Slotje en inwoners van Herpen vertegenwoordigd zijn. Daarnaast wordt intern overlegd met de dorpscoördinator Peggy Mulderij en stedenbouwkundige, Edwin van der Velden, kwartiermaker Thuis in de Buurt Christel Hoogland en Kirsten Willunat en Annemieke Verstraten, assetmanager wijk- en dorpshuizen afdeling Vastgoedmanagement.

Bijlagen

1. Eindadvies Werkgroep Ontmoeten Herpen
2. Brief beheerstichting 't Slotje Herpen
3. Financiële raming renovatie met bovenmeesterwoning
4. Presentatie met de scenario's voor renovatie met bovenmeesterwoning

Samenvatting

Op 18 augustus 2020 heeft het college gekozen om het dorpshuis 't Slotje in Herpen te renoveren. Bij de programmabegroting van 2021-2024 heeft de raad hiervoor een budget ter beschikking gesteld van 3,3 miljoen inclusief het bereidingskrediet.

Kort na dit besluit van 18 augustus kwam de verhuurde bovenmeesterwoning vrij en in het laatste kwartaal van 2020 is de beleidsvisie Thuis in de Buurt vastgesteld. Dit leidde tot een aanvullend onderzoek naar scenario's/vlekkenplannen voor renovatie van 't Slotje inclusief de bovenmeesterwoning.

Op basis van deze scenario's en de reacties uit Herpen, heeft het college besloten de bovenmeesterwoning te betrekken bij de renovatie van 't Slotje en zo snel mogelijk te starten met de afronding van het ontwerpproces. Daarnaast zal een traject worden gestart vanuit Thuis in de Buurt.