

Notitie “toekomst Dienstencentrum Staphorst”



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Onderliggende bestuurlijke besluiten	3 – 4
3.	Stuur- en werkgroep	5
4.	Inventarisatie (toekomstig)gebruik (gemeentelijke)accommodaties	5 – 9
4.1	oriënterend onderzoek Dienstencentrum	5 – 6
4.2	huidige gebruikers Dienstencentrum	6
4.3	alternatieve locaties	6 – 9
5.	Verschillende mogelijkheden toekomst Dienstencentrum	9 – 12
6.	Verschillende mogelijkheden eigendom/beheer nieuw DC	12 – 13
7.	Risico	13
8.	Financiën	14
9.	Communicatie	15
10.	Vervolg	16
11.	Resume	16

1. Inleiding

Het Dienstencentrum aan de Berkenlaan 1 te Staphorst is sterk verouderd en al geruime tijd wordt gesproken over sloop van dit pand. De laatste jaren is er geen groot onderhoud meer uitgevoerd. Hetzelfde geldt voor De Poele in IJhorst. Echter uit gesprekken met de dorpsraad IJhorst is gebleken dat zij eerst een subsidieaanvraag bij de provincie willen indienen voor en breed onderzoek naar maatschappelijk voorzieningen in het kader van leefbaar platteland. In afwachting van de uitkomsten hiervan richt deze notitie zich alleen op het Dienstencentrum. Over de Poele wordt te zijner tijd separaat geadviseerd.

Met Woonstichting VechtHorst wordt periodiek een woonvisie opgesteld. Op basis daarvan worden nadere woonprestatieafspraken gemaakt. Deze locatie lijkt erg geschikt om sociale woningbouw te realiseren in de vorm van appartementen.

De financiële positie van de gemeente Staphorst is de laatste jaren minder rooskleurig geworden. Diverse taakstellende bezuinigingen zijn vastgesteld.

Met betrekking tot het Dienstencentrum is de vraag gesteld of en zo in welke vorm een eventueel nieuw Dienstencentrum op die locatie terug dient te komen. Dit mede met het oog op de soms magere bezettingsgraad van andere gemeentelijke gebouwen. De mogelijkheden voor een efficiënter gebruik hiervan is mede bij de toekomst van het Dienstencentrum betrokken.

In deze notitie staan de ontwikkelingen van de afgelopen periode opgenomen en worden verschillende opties nader toegelicht. Op basis hiervan kan bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden, zodat duidelijkheid verkregen wordt over de toekomst van het Dienstencentrum en dit de komende periode nader uitgewerkt kan worden.

2. Onderliggende bestuurlijke besluiten

Al meerdere keren is recentelijk de toekomst van het Dienstencentrum aan de orde geweest. In chronologische volgorde zijn dat de volgende overwegingen en besluiten:

a. Motie raad 12 november 2019

- *Het college uiterlijk in het tweede kwartaal van 2020 met een voorstel voor het dienstencentrum naar de gemeenteraad dient te komen waar in ieder geval twee opties – verbouw of nieuwbouw – zijn benoemd met de kosten en baten daarbij.*

b. Besluit van het MT 20 april 2020

- *Alle mogelijkheden met betrekking tot het dienstencentrum moeten eerst breed geïnventariseerd worden zonder vooraf richting te bepalen.*
- *De mogelijkheden voor het onderbrengen van activiteiten van het dienstencentrum bij de bestaande accommodaties moeten hierin ook meegenomen worden.*

c. Motie raad bij de begrotingsbehandeling 2021 op 10 november 2020

- *De activiteiten die op deze locaties worden gehouden meerwaarde hebben voor de gemeente en de leefbaarheid van de wijken.*
- *Er op deze locaties ruimte moet blijven voor maatschappelijke doelen.*
- *De gemeente daarom de regie moet houden over deze locaties en deze gebouwen niet moet verkopen.*

- Indien bij het niet verkopen van deze gebouwen, door bijvoorbeeld te werken met een erfpacht, opstalrecht constructie of het gebouw in eigen bezit te houden er wel ontwikkeling kan plaatsvinden op die locatie,
- Bij het vaststellen van de strategische visie gebouwen bepaald wordt hoe met de gebouwen om wordt gegaan.
- Geen gemeentelijke gebouwen te verkopen om de verduurzaming van het Gemeentehuis te financieren en op zoek te gaan naar andere financieringsmogelijkheden voor het verduurzamen van het Gemeentehuis.

d. Strategische visie gebouwen 2020-2024 op 17 november 2020

- Streven naar een portefeuille die zich beperkt tot het vastgoed dat nodig is voor de efficiënte uitvoering van de gemeentelijke taken en maatschappelijke doelen.

Met betrekking tot het dienstencentrum is het volgende opgenomen.

- Al jarenlang is er sprake van dat dit gebouw gesloopt gaat worden. Het onderhoud aan het gebouw is hierdoor de laatste jaren beperkt uitgevoerd.
Om invulling te kunnen geven aan de gemaakte woonprestatieafspraken met woningcorporatie de VechtHorst wordt onderzocht om op deze locatie sociale woningbouw in de vorm van appartementen te realiseren. Hierbij zal het huidige dienstencentrum daadwerkelijk worden gesloopt.
In datzelfde onderzoek wordt gezien in hoeverre en in welke vorm het dienstencentrum op deze locatie terug kan komen.

Hierbij gelden de volgende aandachtspunten:

- gelet op de financiële positie van onze gemeente is nieuwbouw niet realistisch;
- de mogelijkheid om de locatie van het huidige dienstencentrum te benutten voor uitvoering van de woonprestatie-afspraken met VechtHorst door invulling sociale woningbouw in de vorm van appartementen;
- uitvoering geven aan de Zomernota 2020 en uitgewerkt in de begroting 2021. Hierin is opgenomen om vanaf het jaar 2022 taakstellend door efficiëntere inrichting en samenwerking € 150.000 binnen de beleidsvelden welzijn en cultuur te besparen. Het intensiever (lees effectiever) benutten van de eigen gemeentelijke accommodaties wordt hierbij nadrukkelijk als realistische zoekrichting betrokken. (overigens zijn er meerdere zoekrichtingen noodzakelijk om de totale besparing op genoemde beleidsvelden te kunnen realiseren).

e. Amendement bij de vaststelling van de nota strategische visie gebouwen op 17 november 2020

- Het Dienstencentrum en de Poele op een strategische plek in het centrum van de wijk liggen en goed bereikbaar zijn voor ouderen.
- De activiteiten die op deze locaties worden gehouden meerwaarde hebben voor de gemeente en de leefbaarheid van de wijken.
- Er op deze locaties ruimte moet blijven voor maatschappelijke doelen.
- De gemeente daarom de regie moet houden over deze locaties en deze gebouwen niet moet verkopen.

Het raadsbesluit als volgt te wijzigen:

- de nota "strategische visie gebouwen 2020 - 2024" vast te stellen, waarbij voor het Dienstencentrum en de Poele een separaat raadsvoorstel zal worden voorbereid en voorgesteld;
- Uitgangspunt is dat gemeentelijke locaties niet worden verkocht. Indien er toch sprake is van verkoop van de locatie of een wijziging van gebruik van een locatie, wordt er een separaat voorstel aan de raad voorgelegd inclusief dekking voor eventuele investeringen of bestemming van eventuele opbrengsten.

3. Stuur- en werkgroep

Voor de uitwerking van dit project zijn een bestuurlijke stuurgroep en ambtelijke werkgroep samengesteld bestaande uit:

Bestuurlijke stuurgroep:

- | | |
|-------------------|---|
| - Lucas Mulder | wethouder met portefeuilles accommodatiebeheer en financiën |
| - Alwin Mussche | wethouder met portefeuilles welzijn, zorg en gezondheid |
| - Klaas Bloemhof | manager B & M en projectmanager |
| - Hannie Burcksen | manager Samenleving |
| - Gerrit Overweg | projectleider |
| - Jack de Goede | beleidsmedewerker Samenleving |
| - Klaasje Petter | notulist/agendabeheer |

Ambtelijke werkgroep:

- | | |
|--------------------|---|
| - Gerrit Overweg | projectleider en financiën |
| - Jack de Goede | welzijn en gezondheid |
| - Wibo Bennink | vastgoedexpertise |
| - Folkert Jongsma | ruimtelijke ontwikkeling/volkshuisvesting |
| - Jolanda Bisschop | beheerster dienstencentrum |
| - Klaasje Petter | notulist/agendabeheer |

4. Inventarisatie (toekomstig) gebruik (gemeentelijke) accommodaties

4.1 Oriënterend onderzoek Dienstencentrum

Zoals bij de inleiding is opgenomen, zijn er meerdere aanleidingen die een rol spelen met betrekking tot de toekomst van het Dienstencentrum. Deze maken onderdeel uit van het onderzoek dat heeft plaatsgevonden.

a. Onderhoudstoestand huidige accommodatie

De eerste reden is dat het Dienstencentrum sterk verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Om die reden is het gebouw de laatste jaren op een minimaal niveau onderhouden zodat thans (opnieuw) de mogelijkheden van verbouw-/nieuwbouw in kaart gebracht zijn.

b. Woonprestatieafspraken

Als tweede reden kan genoemd worden dat de gemeente Staphorst uitvoering wil geven aan de gemaakte prestatieafspraken met woningbouwcorporatie VechtHorst. Concreet gaat het om de invulling van de opgave sociale woningbouw op de huidige locatie.

In deze prestatieafspraken is onder meer overeengekomen dat de gemeente Staphorst Woonstichting VechtHorst ondersteunt om te komen tot centraal gelegen ontwikkellocaties (dichtbij centrumvoorzieningen), waarmee het bezit passender bij de wensen van de vergrijzende doelgroep gemaakt kan worden.

c. Effectievere benutting accommodaties

Een derde reden is dat de gemeente streeft naar een efficiënter gebruik van gemeentelijke accommodaties. Meerdere gemeentelijke accommodaties worden niet optimaal benut en geïnventariseerd is of, en zo ja: hoe, hieraan invulling gegeven kan worden.

De onderzoeksvragen die hiervoor relevant waren zijn:

- Welke diensten/activiteiten voldoen aan het criterium locatiegebonden (inloop en ontmoeting) en zouden vanwege de centrale ligging op de huidige locatie dienen te blijven?
- Waar kunnen de huidige gebruikers tijdelijk (gedurende de sloop- en bouwperiode) en/of permanent (indien er geen sprake is van inloop en ontmoeting) gehuisvest worden? En zo ja, voor welke gebruikers geldt dit?

4.2 Huidige gebruikers Dienstencentrum

Het Dienstencentrum kent een groot aantal gebruikers. Het gaat om zo'n 15 organisaties waarvan het overgrote deel frequente huurders zijn.

- Stichting Welzijn Staphorst
- EHBO
- Rijbewijskeuring/Regelzorg
- Isala (bloed prikken)
- Humanitas
- Interakt contour
- Rode Kruis
- Jongerenwerk SAAM-welzijn
- Zangverenigingen
- Verenigingen zoals Vrouwen van Nu en de Zonnebloem
- Deltion (taalonderwijs)
- Kerkelijke organisaties De Rank en Hervormd Rouveen-Staphorst
- Gemeente (soms door consultants team samenleving)
- Diverse (minder) frequente gebruikers: o.a. wijkraad Staphorst Noord en VVE De Horst
- Vanaf medio 2021 door aanbieders zorg en welzijn (SWS, Carinova mantelzorg, RST, Berghorst/Het Zand, Icare, Noorderboog) in het kader van het project (niet) geïndiceerde dagbesteding/ontmoeting en respijtzorg.

4.3 Alternatieve locaties

Het onderzoek naar alternatieve locaties die wellicht effectiever door combinatie met andere gebruikers benut zouden kunnen worden (zowel gemeentelijk als niet gemeentelijk) heeft zich gericht op (in willekeurige volgorde):

- a. Berghorst
- b. Sporthal
- c. Carinova-gebouw
- d. Bibliotheek
- e. Noorderslag
- f. Gemeentehuis (patio/vergaderruimtes)
- g. Sportzaal (Burg. v.d. Walstraat)

Ten behoeve van de inventarisatie hebben er gesprekken plaatsgevonden met eigenaren van en/of grotere gebruikers van de deze locaties. Deze accommodaties zijn door een delegatie van de ambtelijke werkgroep bezocht. Dit heeft een goed beeld gegeven van de (on)mogelijkheden van de verschillende (gemeentelijke) accommodaties.

Samengevat komen deze bevindingen erop neer:

a. De Berghorst

De centrale ruimtes van de Berghorst worden gebruikt voor eigen bewoners. Sommige activiteiten kunnen samen opgepakt worden (gezamenlijk eten voor zo'n 35 tot 50 personen/wijkgericht) maar er is weinig tot geen ruimte voor andere activiteiten/organisaties. Meerdere

bewoners van de Berghorst nemen wel deel aan activiteiten van SWS. Daarnaast is geopperd om een goede (overdekte) verbinding/looproute te maken tussen Berghorst en het Dienstencentrum.

Conclusie:

Er is in meer of mindere mate sprake van samenwerking tussen Berghorst en Stichting Welzijn Staphorst. Dit is met name gericht op bepaalde activiteiten. Naast de keuken/het restaurant biedt de Berghorst geen mogelijkheden voor het delen van eigen ruimten.

b. Sporthal

Beschikt over een kleine kantine/bar en een tweetal ruimtes. Enkele organisaties en activiteiten kunnen hier gehuisvest worden maar geluidsoverlast overdag en 's avonds tijdens gymlessen en sporten wordt als een groot probleem ervaren. Dat maakt (mede) gebruik van deze locatie minder geschikt. Eén van de beide ruimtes is de judozaal, waarin zeer zware matten liggen die moeilijk verplaatsbaar zijn.

Conclusie:

De sporthal biedt slechts beperkte mogelijkheden. Met name de zware judomatten en geluidshinder in de hal/kantine/aangrenzende ruimten door jonge gebruikers van de sporthal maken (zonder geluidsisolerende aanpassingen) met name alleen gebruik mogelijk van de kantine en de vergaderzaal. Dit aandachtspunt geldt ook in de avonduren.

c. Carinova gebouw (Hoogeweg 30)

Wordt geheel gebruikt door meerdere (zorg)organisaties te weten: Carinova (thuiszorg en mantelzorg), De Kern, Schuilplaats en GGD.

Het wijkgebouw is eigendom van Carinova, maar de visie is om geen vastgoed meer in eigen beheer te hebben. Doordat er op dit moment nog geen alternatieven zijn in Staphorst, wordt deze locatie vooralsnog aanhouden. De voorkeur gaat uit naar een huisvestingssituatie waarbij de thuiszorgteams zich vestigen in of nabij een gezondheidscentrum, gericht op partijen die in de eerste lijn actief zijn (bijv. huisartsen, apotheek, maar ook het sociaal wijkteam).

Conclusie

Het pand van Carinova wordt volledig gebruikt door zorgpartijen en biedt geen ruimte voor nieuwe organisaties. De wensen van Carinova zijn op dit moment niet te realiseren vanwege de bezuinigingen en het feit dat het huisvesten van bijv. huisartsen/apotheek niet tot de gemeentelijke verantwoordelijkheden behoort.

d. Bibliotheek

Hoewel het bibliotheekgebouw geen gemeentelijke accommodatie betreft is deze wel meegenomen in dit onderzoek. Reden is dat de st. bibliotheek naast de contributie van de leden en geringe huuropbrengst voor het overige volledig afhankelijk is van de gemeentelijke subsidie. De bibliotheek staat in zijn algemeenheid open voor samenwerking met andere partners en verhuur ruimte boven de bibliotheek. Er zijn diverse ruimten zes dagen per week op de eerste verdieping beschikbaar zoals: enkele flex-werkplekken, spreekkamers, instructieruimte, berg-ruimte, een keukentje en toilet. Nadeel is dat de bovenruimte thans slechts met een trap te bereiken is en de temperatuur vanwege de zolderverdieping vaak alles behalve ideaal te noemen is.

De bibliotheek staat open voor meer medegebruikers, zodat er meer reuring ontstaat. De bibliotheek heeft soms behoefte aan wat grotere ruimtes, bijv. voor lezingen, cursussen etc.

Als gevolg van de ontwikkelingen door het coronavirus is de verwachting dat er meer thuis gewerkt blijft worden. Er ontstaat in het gemeentehuis in dat geval ook meer ruimte.

De bibliotheek en het gemeentehuis zouden elkaar ook kunnen versterken m.b.t. bij de invulling van extra (werk-, spreek- en instructie)ruimten. De patio in het gemeentehuis kan ter compensatie van de huidige grote zaal in het Dienstencentrum een optie zijn.

Conclusie:

Het pand van de bibliotheek biedt beperkte mogelijkheden op de bovenverdieping. Aanpassingen m.b.t. temperatuurbeheersing en (mogelijk) de bereikbaarheid (trap)lift zijn noodzakelijk om de bovenverdieping beter te kunnen benutten. In de behoefte aan grotere ruimtes kan wellicht het gemeentehuis voorzien.

e. Noorderslag (VV-Staphorst)

Een accommodatie met meerdere mogelijkheden. Echter de niet centrale ligging kan als nadeel gezien worden. De accommodatie beschikt over:

- Kantine: grote ruimte en in twee gedeelten op te delen. Er is een beamerinstallatie en incl. professionele bar en een separati~~e~~e professionele keuken
- Sponsorhome
- Bestuurskamer
- Commissiekamer
- Kantoor met ruimte voor twee personen incl. eigen keukentje
- Toiletruimten: voldoende.
- Boven de kleedruimte: een instructielokaal voor 15 personen incl. koffiezetinstallatie
- Eigen pannakooi met kunstgras als ondergrond
- Voldoende buitenruimte voor jeu de boules/fitness en binnenruimte met fitness apparatuur
- Parkeerruimte

Het bestuur van VV Staphorst staat positief tegenover medegebruikers, maar het telkens ombouwen van ruimtes is ondoenlijk. Vooral de kantine heeft grote zware tafels die moeilijk/niet te verplaatsen zijn.

Conclusie:

Het pand biedt meerdere mogelijkheden voor gebruikers waarbij ligging niet zo relevant is. Goed bereikbaar per auto. Het verschuiven/verplaatsen van inventaris is een issue alsmede het gebrek aan voldoende bergruimte.

f. Gemeentehuis

Door corona zal er waarschijnlijk in de toekomst ook meer thuisgewerkt en online vergaderd worden en is hierdoor medegebruik van enkele grotere ruimtes mogelijk. De bibliotheek zoekt graag de verbinding en de patio kan met name in de avonduren de grote zaal in het Dienstencentrum vervangen.

Conclusie:

Enkele vergader-/grotere ruimtes (commissiekamers/raadszaal/patio) bieden wellicht mogelijkheden voor medegebruik. Kan gedeeltelijk als alternatief voor de grote zaal van het Dienstencentrum gezien worden.

g. Sportzaal Burg. v.d. Walstraat

De vergaderruimte boven in de gymzaal v.d. Walstraat is ook bij dit inventarisatieonderzoek betrokken.

Daarbij is gebleken dat deze ruimte:

- a. slechts via een trap te bereiken is;
- b. dezelfde problematiek kent als in de sporthal n.l. geluidsoverlast.

Conclusie:

De vergaderruimte in de sportzaal aan de Burg. v.d. Walstraat is niet als een reëel alternatief aan te merken.

Algehele conclusie.

Voor het huisvesten (zowel tijdelijk gedurende de bouw als mogelijk permanent voor niet locatie-gebonden activiteiten) van huidige gebruikers van het Dienstencentrum heeft op basis van bovenstaande het onderzoek zich verder gericht op de locaties Het Noorderslag en Bibliotheek en deels op het gemeentehuis met betrekking tot o.a. gebruik patio. Dit in relatie tot het wel/niet terugkeren van een Dienstencentrum in een smalle of brede variant. Dit wordt hiernavolgend verder toegelicht.

5. Verschillende mogelijkheden toekomst Dienstencentrum

Een drietal opties zijn nader uitgewerkt:

1. volledige uitplaatsing;
2. gedeeltelijke uitplaatsing;
3. geen uitplaatsing.

Hieronder worden de verschillende opties inhoudelijk nader toegelicht; voor de tijdelijke situatie gedurende de bouw is sowieso sprake van volledige uitplaatsing. De financiële uitwerking is opgenomen in paragraaf 8.

Ad.1 Volledige uitplaatsing.

In dat geval komt er geen nieuw Dienstencentrum op de huidige locatie en alle gebruikers worden verdeeld over de locaties Het Noorderslag en bibliotheek. Op zich is deze situatie ook van toepassing op de tijdelijke uitplaatsing gedurende de bouw. Het is dus mogelijk om alle gebruikers tijdelijk maar ook permanent uit te plaatsen naar de genoemde alternatieve locaties.

Voordelen:

- de kosten van investeringen voor de tijdelijke aanpassingen gedurende de bouw gaan niet verloren;
- de alternatieve locaties worden effectiever benut;
- er worden geen kosten gemaakt voor de bouw van een nieuw dienstencentrum;
- opbrengsten uit erfpachtcanon;
- uitvoering woonprestatieafspraken met VechtHorst; gemeente biedt locatie voor sociale woningbouw;
- het niet hebben geraamd van onderhoudskosten in het MJOP voor het Dienstencentrum is hiermee opgelost.

Nadelen:

- voor activiteiten die locatiegebonden zijn (inloop en ontmoeting) zijn de alternatieve locaties minder geschikt vanwege de decentrale ligging;
- niet alle organisaties/activiteiten worden centraal gehuisvest, wat een beoogde intensievere samenwerking bemoeilijkt;
- enkele gebruikers/huurders hebben aangegeven bezwaren te hebben tegen uitplaatsing;
- duurdere eenmalige kosten vervangende accommodaties (i.r.t. noodoplossingen gedurende bouwperiode);
- structurele toename exploitatiekosten door huur bibliotheek;
- afname opbrengsten uit consumpties en bijdragen in exploitatiekosten;
- optie is niet in de geest van de moties en amendementen gemeenteraad;
- beheerkosten nemen niet af.

Meerdere organisaties zien deze optie niet zitten; dit wordt verder toegelicht onder Communicatie. Bovendien heeft de gemeenteraad zich eerder uitgesproken geen voorstander te zijn van deze optie. Echter vanwege de minder rooskleurige financiële positie van onze gemeente en het uitgangspunt om (gemeentelijke) gebouwen effectiever te benutten, is deze optie toch meegenomen.

Ad. 2 Gedeeltelijke uitplaatsing

Bij deze "smalle" variant van een nieuw Dienstencentrum wordt uitgegaan van terugkeer van locatiegebonden activiteiten (inloop- en ontmoetingsfunctie), waarbij meerdere organisaties die hieraan niet voldoen met hun activiteiten in genoemde alternatieve locaties (Bibliotheek en Noorderslag) gehuisvest worden.

De locatiegebonden activiteiten met betrekking tot inloop/ontmoeting kunnen op de begane grond van de nieuwbouw gerealiseerd worden, Het gaat om dan 250-280 m².

Bij de functie ontmoeting en inloop is de centrale ligging van belang en moeilijk te verplaatsen naar een geschikte alternatieve locatie (het gebouw Noorderslag beschikt wel over meerdere ruimtes, maar ligt minder centraal. De huidige centrale ligging van het Dienstencentrum en de ligging naast De Berghorst is daarbij optimaal. Het nieuwe project "(niet)geïndiceerde dagbesteding/ontmoeting en respijtzorg" zou dan op de huidige locatie van het Dienstencentrum dienen plaats te vinden. Hiervoor zijn meerdere ruimtes voor minimaal twee dagen (in de startfase) noodzakelijk.

Om leegstand op de overige dagdelen van deze ruimtes te voorkomen, kan een deel van de huidige gebruikers op de locatie dienstencentrum blijven.

Voordelen

- de huidige activiteiten, waarbij centrale ligging van belang zijn, komen op de huidige locatie terug;
- huidige m² van het Dienstencentrum wordt teruggebracht van 1.000 naar zo'n 250-280 m² (excl. een grote zaal en ruimtes voor werkplekken SWS);
- centrale plaats van groot belang voor de inloop- en ontmoetingsfunctie;
- uitvoering woonprestatieafspraken met VechtHorst;
- opbrengst uit erfpachtcanon;
- gebruik bewoners appartementen VechtHorst van de voorzieningen Dienstencentrum.

Nadelen

- er wordt slechts gedeeltelijk invulling gegeven aan het effectiever benutten van alternatieve (gemeentelijke) accommodaties;
- grond wordt niet verkocht maar in erfpacht aan VechtHorst beschikbaar gesteld; geen eenmalige opbrengst maar een meerjarige erfpachtcanon opbrengst;
- vaste kantoorwerkplekken van SWS worden ondergebracht bij de bibliotheek met bijkomende eenmalige en structurele kosten;
- beheerskosten nemen toe doordat er dan sprake zal zijn van 3 accommodaties.

Ad 3 Geen uitplaatsing

Bij deze "brede" variant van een nieuw Dienstencentrum wordt uitgegaan van terugkeer van alle huidige gebruikers. Wanneer er voor wordt gekozen om de huidige functie (inclusief de inloop- en ontmoetingsfunctie) op deze locatie te laten kan de omvang van het huidige Dienstencentrum worden teruggebracht van zo'n 1.000 m² (totaal functioneel en niet functioneel) naar 420 m² en exclusief ruimtes voor werkplekken. Deze ruimte zal dan op de benedenverdieping (plm. 6 appartementen) in de bouwplannen van de VechtHorst worden meegenomen. De constructie is dat de gemeente Staphorst deze ruimte huurt van de VechtHorst.

De gemeente zal hiervoor huur moeten betalen aan VechtHorst. Daar staat tegenover de opbrengst van de erfpachtcanon. Daarnaast wordt beschikt over een volledige nieuwe accommodatie die voldoet aan de eisen van deze tijd.

Voordelen

- bundeling van behoeften en krachten;
- effectiever benutting van ruimtes, werkplekken, receptie en personeel kan met elkaar gedeeld worden waardoor een win-win situatie kan ontstaan;
- de huidige (deels inefficiënte) ruimte van het dienstencentrum wordt teruggebracht van 1.000 m² naar zo'n 420 m²;
- de huidige centrale huisvesting van alle activiteiten in de sociale en culturele sector midden in het dorp behouden blijft;
- uitvoering woonprestatieafspraken met VechtHorst: gemeente biedt locatie voor sociale woningbouw;
- functie en meerwaarde Dienstencentrum (buurtfunctie, sociale- en maatschappelijk) blijft behouden;
- geen "gedwongen" uitplaatsing: gebruikers en huurders tevreden;
- beschikking over een nieuwe accommodatie naar de eisen des tijds en inclusief inloop- en ontmoetingsfunctie;
- behoud en te verwachten extra opbrengsten uit consumpties;
- is in de geest van de moties en amendementen gemeenteraad;
- geeft ondersteuning aan het beleid/wens van SWS (huis van welzijn en welbevinden);
- het niet hebben geraamd van onderhoudskosten in het MJOP is hiermee opgelost;
- gebruik bewoners appartementen VechtHorst van de voorzieningen DC.

Nadelen

- er wordt geen invulling gegeven aan het effectiever benutten van alternatieve (gemeentelijke) accommodaties;
- grond wordt niet verkocht maar in erfpacht aan VechtHorst beschikbaar gesteld; geen eenmalige opbrengst maar een meerjarige erfpachtcanon opbrengst.
- de te ontvangen erfpachtcanon wordt naar verwachting geheel ingezet ten behoeve van de te betalen huursom (o.b.v. 6 appartementen) aan VechtHorst;

- vaste kantoorwerkplekken van SWS worden ondergebracht bij de bibliotheek met bijkomende eenmalige en structurele kosten.

Algehele conclusie:

Gebleken is dat wanneer alleen naar het aantal m2 gekeken wordt, nagenoeg alle huurders van het huidige Dienstencentrum in alternatieve gemeentelijke gebouwen gehuisvest kunnen worden.

Echter dit is niet voor een ieder een voor de hand liggende of ideale oplossing. Zo:

1. worden de activiteiten van Stichting Welzijn Staphorst en andere organisaties over verschillende accommodaties verspreid waarvan met name het Noorderslag excentrisch is gelegen;
2. worden enkele organisaties en verenigingen naar hun gevoelens "gedwongen" verplaatst naar andere delen van de kern Staphorst;
3. dienen er aanvullend duurdere voorzieningen gerealiseerd te worden gemaakt om de accommodaties structureel geschikt te maken.
4. vormt het beheer een belangrijk aandachtspunt.

Vooraf de centrale ligging van het Dienstencentrum is voor met name de inloop- en ontmoetingsfunctie van belang (veelal ouderen en in het kader van bevorderen zelfredzaamheid). Echter deze activiteiten kunnen mogelijk ook elders ondergebracht worden, waarbij wel het vervoer een belangrijk aandachtspunt is. Organisaties waarvoor deze centrale ligging minder relevant is, kunnen in dat geval gehuisvest worden in alternatieve accommodaties.

Het huidige Dienstencentrum (ongeveer 1.000 m2) komt dan in afgeslankte vorm terug (naar schatting zo'n 420 m2). Deze nieuwe accommodatie voldoet dan volledig aan de eisen des tijds, is efficiënt ingedeeld waarbij alle activiteiten inclusief de inloop- en ontmoetingsfunctie dan centraal plaatsvinden. Er is ruimte voor een flexibele (kantoor)ruimte voor gebruikers waaronder SWS. De permanente werkplek/kantoorfunctie van SWS wordt dan ondergebracht in de bibliotheek.

6. Verschillende mogelijkheden eigendom/beheer nieuw dienstencentrum

Indien gekozen worden voor geen of gedeeltelijke uitplaatsing dan zijn een drietal opties mogelijk:

a. Gemeente als eigenaar van deel maatschappelijke functies en VechtHorst eigenaar appartementen

Gemeente en VechtHorst gaan de plannen gezamenlijk ontwikkelen en realiseren. Er is sprake van een gedeeld eigenaarschap, te weten gemeente met betrekking tot het deel maatschappelijke functies en VechtHorst voor het deel wonen. Hierbij blijft de gemeente eigenaar van de grond.

b. VechtHorst als eigenaar van het gehele gebouw; de gemeente huurt gedeelte (m2 o.b.v. een aantal appartementen) op de begane grond van VechtHorst en verhuurt dit aan maatschappelijke organisaties

VechtHorst ontwikkelt het hele gebouw inclusief het deel maatschappelijke functies en wordt hiervan ook eigenaar. Gemeente huurt een aantal vierkante meters en stelt deze ter beschikking/verhuurt deze aan (maatschappelijke) organisaties tegen een acceptabele huur voor een langere periode (bijv. 10 jaar contracten).

c. VechtHorst als eigenaar van het gehele gebouw; de VechtHorst verhuurt ook de begane grond aan maatschappelijke organisaties

Gemeente gaat met VechtHorst in onderhandeling over invulling plint/begane grond t.b.v. maatschappelijke functies (aantal m²; maximale huurprijs e.d.). VechtHorst verhuurt zelf ruimtes aan (maatschappelijke) organisaties tegen een acceptabele huur voor een langere periode (bijv. 10 jaar contracten).

Conclusie:

Een gezamenlijke Vereniging Van Eigenaren tussen slechts 2 partijen is in deze niet wenselijk en de VechtHorst ziet zichzelf niet als verhuurder aan maatschappelijke organisaties. Om deze redenen ligt de constructie zoals verwoord onder optie b. voor de hand.

Erfpachtcanon.

De raad heeft aangegeven dat de grond in eigendom van de gemeente dient te blijven. Dit is mogelijk in de vorm van een erfpachtconstructie.

Dat wil zeggen dat het nieuw te bouwen complex niet op eigen grond van de VechtHorst komt te staan, maar de grond wordt gehuurd van de gemeente Staphorst. De eigenaar van het complex (VechtHorst) betaalt jaarlijks een bepaald nog af te spreken bedrag aan de gemeente Staphorst. Dit bedrag wordt erfpachtcanon genoemd. Erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte. In deze akte staat wat en wanneer betaald moet worden en de duur van de erfpacht. Tijdens de erfpacht mag de gemeente niets met de grond doen.

De hoogte van de canon is gebaseerd op de waarde van de grond in bouwrijpe staat. Hierop wordt op basis van een factor de waarde bijgesteld omdat de bestemming sociale woningbouw wordt.

7. Risico

Indien gekozen wordt voor nieuwbouw van het Dienstencentrum in de smalle variant, dan is er een risico met betrekking tot het gebruik. Bij de smalle variant (uitgaande van de inloop- en ontmoetingsfunctie) wordt ervan uitgegaan dat Stichting Welzijn Staphorst met het nieuwe project (niet) geïndiceerde dagbesteding/ontmoeting/respijtzorg de hoofdgebruiker wordt. Echter hier is sprake van een nieuw project dat start met 2 dagdelen. Bij succes kan dit meer worden, maar indien hiervan geen sprake is ook minder.

Tevens is het nog de vraag of Interakt Contour gebruik gaat maken van een nieuw Dienstencentrum. De toekomstsituatie voor Staphorst is bij deze organisatie nog niet zeker.

Het risico bestaat dus dat als voor deze variant wordt gekozen in het ongunstigste scenario er een zeer lage bezettingsgraad is. Naast deze activiteiten zouden vanuit het oogpunt inloop en ontmoeting in deze smalle variant ondergebracht kunnen worden:

Isala (priklocatie), SWS (bridge en creamiddag), VechtHorst (spreekuur), Humanitas (spreekuur), rijbewijskeuring en SAAM (onderdelen Jongerenwerk).

8. Financiën

In deze fase is er sprake van een globale inschatting en/of aannames.

Samenvatting

(x €)

Omschrijving	I. Huidige situatie = Berkenlaan 1	II. Uitplaatsing tijdens de bouw	III. Opties		
			A. Permanente uitplaatsing na bouw	B. Ged. perm. uitplaatsing en perm. Berkenlaan 1	C. Nagenoeg volledig op Berkenlaan 1
A. Exploitatiekosten					
Lasten	84.000	100.000	100.000	160.000	157.500
Baten	- 44.000	70.000	70.000	- 75.000	- 80.000
		30.000	30.000	85.000	77.500
Geraamd in begroting	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Voor (+) en nadeel (-) t.o.v. begroting		+ 10.000	+ 10.000	- 45.000	- 37.500

B. Eenmalige kosten (investeringskosten en ambtelijke ondersteuning)	0	150.000	45.000	45.000	5.000
--	---	---------	--------	--------	-------

Dekking A: exploitatiekosten

Op basis van de keuze voor welke optie (a. t/m c.) door uw raad worden de financiële consequenties opgenomen in de gemeentebegroting 2022.

Dekking B. Eenmalige uitplaatsingskosten

Ten laste van de reserve zonder bestemming.

C.

Vorbereidingskrediet en kosten bouwrijp maken Berkenlaan 1 300.000

Dekking C.: voorbereidingskrediet en kosten bouwrijp maken

De grond- en bestaande opstal gerelateerde kosten worden door de grondeigenaar voorgeschoten. Bij daadwerkelijke doorgang van het project worden deze kosten verrekend met VechtHorst. De manier van verrekening van de (bouwrijp maak) kosten wordt nader onderzocht en staat in relatie tot de erfpachtcanon. Bij geen doorgang komen de tot dan toe gemaakte kosten ten laste van de reserve grondexploitatie.

9. Communicatie

Om alle organisaties in de ontwikkelingen mee te nemen, heeft vorig jaar een schriftelijke informatieronde plaatsgevonden. De afgelopen maanden hebben er online gesprekken plaatsgevonden met de besturen van VV-Staphorst en de bibliotheek om te peilen hoe zij tegenover medegebruik staan bij een tijdelijke uitplaatsing gedurende de nieuwbouw en mogelijk ook nieuwe permanente huurders indien er geen of een smalle variant van het Dienstencentrum terugkomt. Beide staan hier in principe positief tegenover.

Daarnaast is er voor gekozen om met elke gebruiker van het Dienstencentrum een afzonderlijk overleg aan te gaan. Door corona heeft dit digitaal plaatsgevonden. Doel hiervan was een ieder te informeren over de huidige stand van zaken en de reactie te krijgen hoe gedacht wordt over de tijdelijke uitplaatsing en over wel of geen uitplaatsing in het kader van de 3 opties. De gesprekken verliepen in goede sfeer en werden als zinvol ervaren. Van alle overleggen zijn verslagen gemaakt. Daarbij is de gelegenheid geboden om voor 5 april 2021 schriftelijk richting de werkgroep te reageren. Een paar organisaties hebben hiervan gebruik gemaakt, waarbij Stichting Welzijn Staphorst en de Wijkraad Noord er voor hebben gekozen hun reactie direct naar de raadsfracties te sturen.

Om organisaties een beeld te geven van de beoogde ruimten in Het Noorderslag en de bibliotheek is iedereen in de gelegenheid gesteld de locaties te bezoeken. Velen hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Uitkomst van de gesprekken/reacties kort samengevat.

Voor de tijdelijke uitplaatsing naar Het Noorderslag of de bibliotheek gedurende de sloop en de bouw heeft een ieder begrip. Daarnaast hebben we tijdens de online overleggen besproken hoe er gedacht wordt om bepaalde activiteiten/organisaties mogelijk bij geen nieuw dienstencentrum of nieuwbouw van een smalle variant definitief uit te plaatsen.

De volgende organisaties hebben aangegeven in principe geen bezwaar te hebben tegen permanente uitplaatsing:

Met betrekking tot het Noorderslag:

De Rank (heeft zelf ook nieuwbouwplannen); VVE De Horst, EHBO, SAAM-welzijn m.b.t. het jongerenwerk, De Zonnebloem (2^e keus); Isala (prikpost), Regelzorg.

Met betrekking tot de bibliotheek.

Deltion, Stichting Welzijn Staphorst m.b.t. de werkplekken, Vluchtelingenwerk, Humanitas en SAAM-welzijn m.b.t. de werkplekken.

Wel dienen in dat geval enkele bouwkundige aanpassingen in beide accommodaties plaats te vinden. Deze zijn opgenomen in het financiële uitwerkingen (zie bijlagen). Dit is al van toepassing voor het grootste gedeelte bij de uitplaatsing tijdens de sloop en de bouw.

Organisaties die bezwaren kenbaar hebben gemaakt tegen permanente uitplaatsing.

Het Rode Kruis, Wijkraad Noord, Stichting Welzijn Staphorst (m.b.t. hun activiteiten); Hervormd Rouveen-Staphorst, Vrouwen van Nu.

Interakt Contour heeft geen bezwaar tegen tijdelijke uitplaatsing, maar kan vanwege eerdergenoemde reden nog geen uitspraak doen over een permanente situatie.

10. Vervolg

Op basis van politieke besluitvorming over de 3 opties, wordt de gekozen optie verder uitgewerkt en gecommuniceerd.

Het traject met de VechtHorst ziet er als volgt uit:

- a. intentieovereenkomst sluiten met de VechtHorst
In de intentieovereenkomst spreken de VechtHorst en de gemeente Staphorst zich uit om gezamenlijk te onderzoeken op welke wijze de locatie kan worden ontwikkeld tot sociale woningbouw;
- b. eventueel een samenwerkingsovereenkomst sluiten met de VechtHorst
Wanneer het resultaat van de intentieovereenkomst op basis van bovengenoemd onderzoek positief is spreken partijen middels een samenwerkingsovereenkomst naar elkaar uit om in samenwerking de locatie Dienstencentrum te her ontwikkelen.
Mocht deze stap kunnen worden over geslagen dan wordt direct doorgeschakeld naar de realisatieovereenkomst.
- c. realisatieovereenkomst met de VechtHorst
Hierbij vormen de uitkomsten van intentie- en e.v.t. de samenwerkingsovereenkomst de basis die dan verder worden uitgewerkt als input voor de realisatieovereenkomst die partijen met elkaar zullen aangaan.

11. Resume

In deze notitie staan de uitkomsten van een uitgebreide inventarisatie en onderzoek van het huidige gebruik in relatie tot de toekomst van het Dienstencentrum opgenomen. Bezien is of en zo ja welke organisaties en activiteiten uitgeplaatst kunnen worden naar andere gemeentelijke accommodaties om zo te komen tot een efficiënter gebruik. Hierbij is rekening gehouden met de bestuurlijke kaders.

Daarbij zijn de 3 opties inhoudelijk en financieel nader onderzocht en hebben hierover met alle betrokken organisaties gesprekken plaatsgevonden, zoals in deze notitie uitgebreid is toegelicht.

Op basis hiervan kan een besluit genomen worden, zodat er na vele jaren discussie en onzekerheid duidelijkheid komt over de toekomst van het Dienstencentrum.