

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	10
Onderwerp:	Aankoop kantoorpand Rabobank te Nieuwleusen
Datum:	2 september 2014
Portefeuillehouder:	drs. H.C.P. Noten
Decosnummer:	235
Informant:	P. la Roi E. p.laroi@dalfsen.nl T. (0529) 488 220

Voorstel:

1. Krediet beschikbaar te stellen van € 1.360.000 voor de aankoop van het kantoorpand van de Rabobank Backxlaan 257 te Nieuwleusen, hiervoor een bestemmingsreserve te vormen ter dekking van de kapitaallasten en deze dekkingsreserve te voeden door een bijdrage van eveneens € 1.360.000 uit de algemene reserve vrij besteedbaar
2. Krediet beschikbaar te stellen van € 140.000 voor de projectkosten voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek Kulturhus-concept Nieuwleusen (fase 1) en deze kosten te dekken uit de Algemene reserve vrij besteedbaar.
3. En de begroting dienovereenkomstig te wijzigen

Inleiding:

Een aantal jaren wordt er gepraat over een Kulturhus-concept in Nieuwleusen en zijn er diverse plannen uitgewerkt. De Rabobank in Nieuwleusen heeft aangegeven per 1 januari 2015 te vertrekken uit het kantoorpand aan de Backxlaan. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid het kantoorpand bij de ontwikkelingen van het middengebied van Nieuwleusen te betrekken. In verband met de mogelijke aankoop van het Rabobankkantoor en de kansen die dit voor een Kulturhus-concept biedt, zijn de ontwikkelingen medio 2014 in een stroomversnelling terecht gekomen. De positieve houding van het college voor de aankoop van het kantoorgebouw is ingegeven door de kansen die dit pand biedt, de regie die gemeente wil en relatief beperkte risico's.

De aanleiding voor dit voorstel is krediet te verkrijgen voor de aankoop van het pand en het project voor het haalbaarheidsonderzoek te starten.

Argumenten:*1.1 De aankoop past binnen de uitwerkingsgedachte voor een Kulturhus-concept in Nieuwleusen*

Het college wil graag een Kulturhus in het middengebied van Nieuwleusen gerealiseerd zien. Dit is op basis van de ambitie om in alle kernen van de gemeente Dalfsen een Kulturhus(concept) te hebben. Eerdere plannen in het verleden zijn om verschillende redenen niet verder tot uitvoer gekomen.

In het raadsdocument 2014-2018 heeft de raad besloten dat voor Nieuwleusen een haalbaarheids-onderzoek wordt uitgevoerd met aandacht voor belangen van onderwijs, sport en welzijn en onderzoek naar vrije en vrijkomende ruimten. Scenario's worden verkend binnen door de gemeente op te stellen kaders.

Door het aangekondigde vertrek van de Rabobank uit Nieuwleusen doet de mogelijkheid zich nu voor om het vrijkomende kantoorpand bij de ontwikkelingen van het middengebied van Nieuwleusen te betrekken.

1.2 De aankoop biedt mogelijkheid voor invulling van het onderwijs binnen het Kulturhus-concept,

Het college streeft naar een breed gedragen Kulturhus-concept in het middengebied van Nieuwleusen, waarin onderwijs, welzijn en sport zo ruim mogelijk samenwerken. Door de aankoop omvat het middengebied in deze context de huidige gebouwen van het Rabobankkantoor, de Tweemaster, de Driehoek, de Schakel en bijbehorende gronden. Uitbreiding door verbouw en aanbouw en verdergaande (fysieke) integratie is een mogelijke optie.

Zowel het voortgezet onderwijs als ook het basisonderwijs, kunnen belangrijke dragers worden van het Kulturhus-concept in Nieuwleusen. Dit is nieuw ten opzichte van voorgaande plannen in Nieuwleusen en de Kulturhusen in de andere kernen. Het kantoorpand biedt mogelijkheden voor een compacte school, waarvan het Kulturhus medegebruiker wordt en er sprake kan zijn van intensief en efficiënt gebruik van faciliteiten en gebouwen. Het centraliseren van onderwijsvoorzieningen versterkt elkaar, zorgt voor samenwerking en doorgaande leerlijnen.

1.3 De aankoop biedt mogelijkheid voor centraliseren en op peil houden van voorzieningen,

Daarnaast is en blijft het zeer gewenst dat bestaande en nieuwe organisaties en/of verenigingen participeren, zodat het samenwerken, het verbinden en het voor en met elkaar werken op lokale schaal verankerd wordt in het unieke middengebied van Nieuwleusen. Met oog op de demografische ontwikkelingen in Nieuwleusen is het op peil houden van voorzieningen voor de leefbaarheid op langere termijn van groot belang. Door te centraliseren zijn voorzieningen exploitabel te houden en kan het voorzieningen niveau worden vergroot.

1.4 Verwerving van het kantoorpand geeft een impuls aan een toekomstgerichte ontwikkeling

Bij dit Kulturhus-concept streeft de gemeente Dalfsen naar een eenduidige en toekomstgerichte ontwikkeling, waarin de gemeente de regie heeft op de ontwikkelingen in het middengebied. Deze ontwikkeling is gericht op een brede participatie vanuit onderwijs, sport en welzijn, waarbinnen rekening wordt gehouden met een aantal terugval-opties, wanneer een of meer participanten zich terugtrekken.

1.5 Maatschappelijk perspectief: betrokken organisaties staan positief tegen over ontwikkeling

Het college heeft het initiatief genomen om tijdens de zomerperiode met partijen op het terrein van onderwijs, sport en welzijn (conform raadsdocument 2014-2018) oriënterende gesprekken te voeren

(zie bijlage). De algemene indruk vanuit de gesprekken is dat partijen positief staan tegen over de ontwikkelingen. Gedurende het haalbaarheidsonderzoek worden aanvullende gesprekken gevoerd.

1.6 Met dit kredietvoorstel wordt vermenging met andere projecten voorkomen
Opgemerkt wordt dat de gemeenteraad in het verleden (april 2011) een krediet van € 3.050.000 beschikbaar heeft gesteld voor de uitvoering van het Kulturhusconcept in Nieuwleusen, w.o. de renovatie van De Schakel. Dit wordt buiten dit voorstel gelaten om vermenging van projecten te voorkomen. Dit krediet kan in een later stadium worden betrokken in eventuele voorstellen naar aanleiding van het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek voor een Kulturhus in Nieuwleusen.

1.7 De aankoop heeft een positief effect op het financieel perspectief van het Kulturhus-concept
De gemeente verwerft het kantoorpand voor een gunstige prijs onder marktconforme voorwaarden. De gemeente houdt wat betreft het financieel perspectief hiermee zelf de regie op de ontwikkelingen voor het Kulturhus-concept in Nieuwleusen.
Wanneer de partijen uit het basisonderwijs en voortgezet onderwijs deelnemen aan het Kulturhus-concept komen op termijn -via het grondexploitatie- een aantal gebouwen en gronden in Nieuwleusen beschikbaar.

1.8 De aankoop past in het gestelde van de gemeentelijke gebouwennota
Het gebouw krijgt binnen het Kulturhus-concept een functie voor het bereiken van maatschappelijke doelen (groep A:) en past in het streven om moderne en functionele gebouwen t.b.v. Kulturhusen te realiseren.

2.1 Het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek vereist een krediet t.b.v. projectkosten.
Voor het uitvoeren van het genoemde haalbaarheidsonderzoek is het nodig een projectmanager aan te stellen en aanvullende onderzoeken uit te voeren. Hiervoor is een krediet nodig.

Kanttekeningen

1.1 Breed Kulturhus-concept blijkt eind 2014 niet realiseerbaar in Nieuwleusen.
Het is mogelijk dat de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek eind 2014 niet leidt tot een voorstel voor de realisatie van het beoogde brede Kulturhus-concept in Nieuwleusen. In dat geval is het college van mening dat het kantoorpand voldoende mogelijkheden in zich heeft voor bijvoorkeur onderwijs (voortgezet- en/of basisonderwijs) of andere maatschappelijke partners.

1.2 Kulturhus-concept vereist een nieuwe bestuurlijke constellatie
Door de aankoop van het kantoorpand en het breed gedragen Kulturhus-concept waarin onderwijs, welzijn en sport zo ruim mogelijk samenwerken is het noodzakelijk dat er een nieuwe en eenduidige bestuurlijke inrichting en verantwoordelijkheid komt voor het geheel (beheer, exploitatie en programmering), waarbij tevens een rol is weggelegd voor bijvoorbeeld een raad van toezicht.

1.3 BTW-regime afhankelijk van de bestemming van het gebouw
Afhankelijk van het gebruik van het gebouw is een bepaald BTW-regime van toepassing. Bij de verdere uitwerking wordt dit in beeld gebracht. De gemeente verwerft het gebouw ten behoeve van maatschappelijke doeleinden. In de projectkosten is rekening gehouden met een post onvoorzien.

1.4 Exploitatie (kosten en inkomsten) worden later in beeld gebracht
Na de eigendomsoverdracht moet rekening gehouden worden met exploitatiekosten van het gebouw, welke nog nader in beeld moeten worden gebracht. Eveneens moet rekening gehouden worden inkomsten c.q. bijdragen van derden welke de exploitatielasten van de gemeente zullen verminderen.

Alternatieven:

Het voorstel betreft een strategische aankoop in het middengebied van Nieuwleusen. Door het pand niet aan te kopen is de gemeente een aantal stappen terug in het proces voor een Kulturhus in Nieuwleusen en zijn tevens een aantal mogelijkheden voor het Kulturhus-concept geblokkeerd.

Financiële dekking:

Voor de aankoop wordt een krediet aan de gemeenteraad gevraagd van € 1.360.000 en voor de projectkosten voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek wordt een krediet gevraagd van € 140.000. In totaal gaat het dan om een bedrag van:

- Aankoop kantoorpand	1.350.000	
- Bijkomende aankoopkosten	<u>10.000</u>	
Totaal aankoopkrediet	1.360.000	
- Krediet haalbaarheidsonderzoek	<u>140.000</u>	+
Totaal	1.500.000	

Communicatie:

Zoals eerder is aangegeven, is reeds oriënterend met een aantal betrokken organisatie gesproken. Bij de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek zullen betrokken organisaties verder worden geïnformeerd en worden vervolggesprekken gepland.

Vervolg:

Het college streeft ernaar het haalbaarheidsonderzoek dit jaar af te ronden en op grond van de uitkomsten daarvan een voorstel aan te bieden aan de raad.

Bijlagen:

- Kadastrale kaart betreffende het kantoorpand Backxlaan 257, perceel L 4302 Nieuwleusen
- Beknopte weergave van gesprekken door college met organisaties c.q. verenigingen in de periode juni-augustus 2014

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris/algemeen directeur
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 september 2014, nummer 235,

overwegende dat

- het te verwerven kantoorpand van de Rabobank een goede aanvulling kan zijn op de toekomstige invulling van het middengebied ten behoeve van het Kulturhus-concept van Nieuwleusen;
- de urgentie van het beschikbaar komen van het kantoorpand om snelle besluitvorming vraagt;
- deze aankoop het haalbaarheidsonderzoek voor een Kulturhus-concept in een stroomversnelling brengt;

gelet op het feit dat

- de raad in het raadsdocument 2014-2018 heeft uitgesproken voor Nieuwleusen een haalbaarheidsonderzoek te willen uitvoeren met aandacht voor belangen van onderwijs, sport en welzijn en onderzoek naar vrije en vrijkomende ruimten.

b e s l u i t :

1. Krediet beschikbaar te stellen van € 1.360.000 voor de aankoop van het kantoorpand van de Rabobank Backxlaan 257 te Nieuwleusen, hiervoor een bestemmingsreserve te vormen ter dekking van de kapitaallasten en deze dekkingsreserve te voeden door een bijdrage van eveneens € 1.360.000 uit de algemene reserve vrij besteedbaar
2. Krediet beschikbaar te stellen van € 140.000 voor de projectkosten voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek Kulturhus-concept Nieuwleusen (fase 1) en deze kosten te dekken door te beschikken over de Algemene reserve vrij besteedbaar.
3. En de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 22 september 2014.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater