Gemeenteraad

Vergadering van 5 maart 2024

Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke ontwikkeling en projecten

2024_RAAD_00006 Herbestemming krediet Huisvesting Huisartsen Giethoorn

Auteur

Henk Kloosterman

Overlegd met

Sjoerd Hamstra, Roelof Kuiper

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Samenvatting

Bij de Perspectiefnota 2023-2027 is een krediet beschikbaar gesteld voor de renovatie en verduurzaming van de Noorderschool in Giethoorn. Na onderzoek blijkt dat nieuwbouw, zowel functioneel als financieel, een aantrekkelijker optie is. Raad wordt gevraagd in te stemmen met een herbestemming van het beschikbaar gestelde krediet.

Beschrijving

Inleiding

Bij de Perspectiefnota 2023-2027 heeft uw raad ingestemd met het beschikbaar stellen van een krediet van € 1.771.000 voor het gedeeltelijk slopen, renoveren en verduurzamen van de Noorderschool te Giethoorn ten behoeve van de huisvesting van een apotheekhoudende huisartsenpraktijk.

Er is uitvoerig onderzoek gedaan en intensief overleg gevoerd met de huisartsen over de verbouwing van de school tot een toekomstig bestendige huisvesting voor een apotheek en huisartsenpraktijk. Conclusie van het onderzoek is dat herbestemming van het gebouw weliswaar mogelijk is, maar niet optimaal. Enerzijds door een aantal bouwkundige beperkingen, anderzijds vanwege de aanzienlijke investeringen. Omdat deze investering middels een kostendekkende huur wordt terugbetaald, leidt dit tot een te hoge huurlast.

Vervolgens is nieuwbouw als alternatief onderzocht met als uitgangspunt een kosteneffectief ontwerp. Dit ontwerp is inmiddels positief beoordeeld door Welstand. De bouw- en installatiekosten zijn doorgerekend en zijn lager dan de begrote kosten van een renovatie en verduurzaming. De verwachting is dat het budget voldoende is voor sloop en volledige nieuwbouw.

Gewenst resultaat

Instemming van de besteding van het budget "Huisvesting huisartsen Giethoorn" (begrotingspost B6.8) voor nieuwbouw in plaats van gedeeltelijke sloop, renovatie en verduurzaming van de Noorderschool in Giethoorn.

Argumenten

Nieuwbouw heeft een aantal voordelen ten opzichte van renovatie en verduurzaming van de Noorderschool. Functioneel kan de indeling van het gebouw beter worden afgestemd op de ruimtebehoefte. Naast ruimte voor een apotheek en huisartsenpraktijk is er (deels op de verdieping) ruimte voor de huisvesting van aanvullende diensten zoals thuiszorg, diëtist en logopedie. Het energiegebruik en de klimaatbeheersing is bij nieuwbouw beter. Financieel is nieuwbouw goedkoper en leidt door een langere afschrijvingstermijn ook tot een lagere jaarhuur.

Kanttekeningen en risico's

De kosten van de nieuwbouw zijn vooralsnog ingeschat op het voorliggende ontwerp. Op basis van een aanbesteding worden de uiteindelijke kosten bekend. Op basis daarvan kan de jaarlijkse huur worden bepaald. Uitgangspunt daarbij is een kostprijsdekkende huur.

Verhuur van gemeentelijk vastgoed is onderhevig aan het zgn. Didam-arrest. Dit betekent dat het voornemen tot verhuur moet worden gepubliceerd.

Duurzaamheid en social return

Uitgangspunt is een toekomst- en klimaatbestendig gebouw. Het buitenterrein wordt op een klimaatadaptieve manier ingericht.

Financiële toelichting

Omdat de definitieve kosten nog niet bekend zijn wordt de begroting vooralsnog niet aangepast. Op basis van de werkelijke kosten en daarop gebaseerde jaarhuur wordt de begroting te zijner tijd aangepast door middel van een financiële mutatie. Uitgangspunt blijft een kostprijs dekkende huur.

Communicatie en participatie

De direct omwonenden van de Noorderschool zijn tijdens een informatiebijeenkomst geïnformeerd over de plannen.

Uitvoering en planning

De bouw wordt aanbesteed waarbij er sprake is van een gunning onder ontbindende voorwaarde. Pas nadat er definitief overeenstemming is over de verschuldigde jaarhuur (o.b.v. van de uitkomsten van de aanbesteding) zal tot opdrachtverstrekking worden overgegaan. Nadat het huidige gebouw is gesloopt, wordt de nieuwbouw gerealiseerd. De verwachting is dat e.e.a. in 2024 wordt gerealiseerd.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

In te stemmen met de besteding van het budget "Huisvesting huisartsen Giethoorn"voor nieuwbouw in plaats van gedeeltelijke sloop, renovatie en verduurzaming van de Noorderschool in Giethoorn.