



## Gemeente Renkum

## Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team  
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer  
5

Kenmerk  
137443

Raad d.d.  
16-12-2015

Paragraaf begroting  
1 en 7

Portefeuillehouder  
H.J. (Hermine) van den Berg-van Zijl  
E. (Erik) Heinrich

Steller  
L.F.H. (Ludo) Mooi

Datum  
1 december 2015

Onderwerp  
**aankoop Poort van Doorwerth**

### Geadviseerd besluit

1. Het dorpshuis de 'Poort van Doorwerth' aan te kopen tegen de geldende boekwaarde op het moment van overdracht van het pand.
2. Op het moment dat de grondexploitatie voor het centrumplan Doorwerth geopend wordt, deze verwerving daar in te brengen tegen de verwervingsprijs.

### Toelichting op beslispunten

Solidez heeft aangekondigd dat zij per 1 januari 2016 van het beheer van de Poort van Doorwerth af wil en dat zij daarom het gebouw wil verkopen. Deze aankondiging van Solidez heeft begrijpelijkerwijs tot veel onrust geleid. In de eerste plaats natuurlijk bij de medewerkers, gebruikers en vrijwilligers van de Poort maar verder uiteraard ook in de rest van het dorp Doorwerth. Tijdens de dag van de 'Renkumse inwoner' zijn er door het actiecomité 'Open de Poort' maar liefst 1600 handtekeningen aan ons aangeboden. Wij vinden het van het grootste belang dat de activiteiten die momenteel in de Poort plaats vinden en waarbij veel vrijwilligers en bewoners betrokken zijn, ongestoord door kunnen gaan. Om die reden hebben wij dan ook besloten om aan u dit voorstel tot aankoop van de Poort voor te leggen.

Solidez wil het gebouw verkopen omdat zij aangeeft dat het beheren van gebouwen niet tot hun kernactiviteiten behoort. Op basis van het raadsbesluit dd. 21 januari 1976 is Solidez verplicht om het gebouw als eerste aan de gemeente aan te bieden en wel tegen de geldende boekwaarde. Hierboven hebben wij al aangegeven dat wij de aankoop van de Poort, op dit moment, vanuit maatschappelijk oogpunt van belang vinden maar er speelt ook een strategisch belang. Het gebouw valt namelijk in het plangebied van het centrumplan Doorwerth. Met het ontwerpproces van dat plan wordt juist nu een begin gemaakt en dat proces dient niet verstoord te worden. Met de aankoop van het pand is een bedrag gemoeid van iets minder dan € 100.000,-. De aankoop levert een bijdrage aan de programma's 1 en 7.

Op basis van de financiële verordening artikel 5 lid 5 is er om tot verwerving over te gaan ook een raadsbesluit noodzakelijk. Het formele proces en de normale termijn om uw Raad hierover te laten besluiten, leidt tot een verwerving na 31 december 2015.

Een datum die met alle betrokkenen is gecommuniceerd en weliswaar niet fataal is maar bij uitstel

mogelijk wel tot andere financiële gevolgen en/of onwenselijke maatschappelijke effecten en onrust leidt. Dit voorstel moet dat voorkomen.

## Beoogd effect

De aankoop is van belang om de functie van sociaal ontmoetingscentrum voor het dorp, voor de komende jaren, te kunnen continueren. De Poort biedt onderdak aan een reeks van activiteiten die deels door vrijwilligers georganiseerd worden en voor een ander deel door beroepskrachten. Wij vinden het van belang dat die activiteiten ongestoord doorgang kunnen blijven vinden. Het voorsnog in stand houden van het dorps huis als ontmoetingspunt voorkomt onnodige onrust en kosten voor de huidige gebruikers. Het maakt bovendien dat er een centraal ontmoetingspunt, dat mensen al kennen, blijft bestaan tot het moment dat het duidelijke is wat Doorwerth in dit kader in de toekomst wil. Juist in Doorwerth is dit van belang omdat een veel gehoorde klacht vanuit het dorp is dat die sociale samenhang toch al niet sterk ontwikkeld is.

Het te ontwerpen centrumplan Doorwerth waarvoor u onlangs het groen licht gegeven heeft, heeft juist als doel om dit aspect te versterken. Uit het te ontwikkelen plan moet blijken wat er met gebouw en locatie van de Poort gaat gebeuren. Wanneer het pand nu door een externe partij aangekocht zou worden, dan zou dit het hele te ontwikkelen plan kunnen gaan frustreren. Of wij zouden gedwongen zijn om het pand in een later stadium tegen een hoger bedrag aan te kopen. Dat willen wij met deze aankoop in ieder geval voorkomen.

## Kader

De aankoop dient getoetst te worden aan het beleid voor vastgoed. In 2013 hebt u daarvoor het raadsvoorstel 'Kernareaal en onderhoud' vastgesteld. In de paragraaf 'kanttekeningen' komen wij hier inhoudelijk op terug.

Een ander toetsingscriterium is de 'Kadernota sociaal domein' uit 2015. Daarin worden de doelstellingen beschreven die wij nastreven om sociale samenhang in de dorpen te verkrijgen. De activiteiten die nu al in de Poort plaats vinden en die wij verder willen stimuleren, voldoen hieraan.

## Argumenten

Ad 1. : Aankoop van de Poort van Doorwerth.

Hierboven zijn de twee noemers voor de aankoop van de Poort al even aangestipt. De eerste noemer is de zorg voor het handhaven van de maatschappelijke functies waar het gebouw onderdak aan verleent en de andere is als strategische aankoop in het kader van het nog te ontwikkelen plan 'centrum Doorwerth'.

Met de aankoop kunnen de volgende doelen bereikt worden:

- a. Er is veel onrust in het dorp door het voornemen van Solidez tot sluiting. Door de Poort aan te kopen kunnen wij de voortzetting van de huidige activiteiten verzekeren en kan daarmee de onrust ondervangen worden.
- b. Na aankoop kunnen wij zelf zien wie de meest geschikte kandidaat is voor voortzetting van het beheer van het dorps huis.
- c. Door het pand aan te kopen geven we naar de kerngroep centrumplan Doorwerth het belangrijke signaal af dat wij de planvorming serieus nemen.
- d. Wanneer uit het nieuwe centrumplan blijkt dat de grond een andere bestemming krijgt, dan zijn wij daarbij niet van anderen afhankelijk (en zijn dan ook niet gedwongen om het voor een veel hogere bedrag terug te kopen).

Bij het garanderen van de geldlening voor de bouw van de Poort op 21 januari 1976 heeft de Raad

*Onderwerp*

aankoop Poort van Doorwerth

*Datum*

1 december 2015

*Kenmerk*

1

*Pagina*

2 van 6

al met de rechtsvoorganger van Solidez afgesproken dat de gemeente bij een eventuele verkoop het eerste recht van koop heeft tegen de dan geldende boekwaarde. Per 1-1-2016 staat het pand voor € 98.406, - bij Solidez in de boeken.

Ad 2: Op dit moment wordt het centrumplan Doorwerth ontwikkeld. Daaruit moet blijken wat de toekomst van het pand zal zijn. Er zijn verschillende opties: sloop t.b.v. parkeerplaatsen of voor een andere gebouwde voorziening maar handhaving van het gebouw met een andere bestemming (omdat de huidige functies geheel of gedeeltelijk naar een nieuw te vormen kindcentrum verhuizen) is ook een optie. De Poort ligt binnen het plangebied. Op het moment dat het plan zover ontwikkeld is dat er een grondexploitatie geopend kan worden (inschatting: over 5 jaar), dan zal het pand tegen de dan geldende boekwaarde daar ingebracht moeten worden. Dit betekent dat de kosten (of opbrengsten) die samenhangen met de nieuwe bestemming ten laste van de grondexploitatie gebracht worden.

## Kanttelingen

Najaar 2013 hebt u het beleid t.a.v. het gemeentelijk vastgoed vastgelegd. Het niet-kernareaal wordt afgestoten en de criteria voor kernareaal zijn benoemd. De aankoop voldoet aan twee van de aldaar genoemde criteria voor het kernareaal: a. het pand is van maatschappelijk belang b. het pand is van strategisch belang.

Op het maatschappelijk belang van het pand is hierboven al uitgebreid ingegaan. De strategische waarde kan nog verder onderbouwd worden met het argument dat als wij nu niet tot aankoop overgaan maar uit de planvorming later blijkt dat wij het pand toch nodig hebben, dat wij dan met aanzienlijk hogere kosten geconfronteerd zullen worden.

Mocht (tegen de verwachting in) later toch blijken dat het gebouw voor de uitvoering van dat plan niet nodig is, dan kan het altijd nog verkocht worden. Volgens een taxatie uit 2011 had het pand toen in lege staat een waarde van € 340.000, -. Ook wanneer deze verkoopprijs lager uit zou vallen, zal de investering altijd gedekt blijven omdat die nooit onder de huidige boekwaarde uit zal komen (exit-strategie).

Het gebouw is bouwkundig geïnspecteerd. Er zijn geen grote gebreken aan het gebouw geconstateerd. Groot onderhoud, verbouwingen of aanpassingen zijn niet in het overzicht opgenomen omdat op dit moment uitgegaan wordt van een instandhoudingstermijn van het gebouw voor een periode van 4 á 5 jaar. De kosten voor het onderhoud kunnen in deze periode daarom laag gehouden worden. Wanneer besloten wordt om het gebouw langer dan 5 jaar in stand te houden, dan zal er tegen die tijd een nieuw onderhoudsplan opgesteld moeten worden, rekening houdende met de termijn waarop het gebouw dan nog blijft staan én rekening houdende met wie eigenaar blijft of gaat worden (bij een voornemen tot verkoop is verder onderhoud van gemeentewege niet voor de hand liggend).

## Draagvlak

Nadat Solidez bekend had gemaakt dat zij de Poort van Doorwerth wilde gaan verkopen (en daarmee mogelijk ook sluiting dreigde), is er vanuit de inwoners van Doorwerth een actie op touw gezet met de leuze 'Open de Poort'. De handtekeningenlijst met daarop ruim 1600 namen is op 17 oktober door het actiecomité aan ons aangeboden. Uit deze lange lijst mag afgeleid worden dat er daadwerkelijk een groot draagvlak is binnen het dorp om de Poort open te houden. Daarnaast hebben nog 25 mensen aangegeven dat zij bereid zijn om zich persoonlijk (bestuurlijk of op andere wijze) in te zetten voor het openhouden van de Poort.

*Onderwerp*

aankoop Poort van Doorwerth

*Datum*

1 december 2015

*Kenmerk*

1

*Pagina*

3 van 6

Ook het feit dat er zich al een 'bestuur i.o.' gemeld heeft dat de verzelfstandiging van de Poort op zich wil nemen, is een teken dat er binnen het dorp een groot draagvlak is om de Poort open te houden en dat het gebouw in een behoefte voorziet.

Met de kerngroep hebben wij gecommuniceerd dat wij de aankoop mede gezien de potentiële strategische betekenis voor het centrumplan aankopen. Wij hebben hen daarbij tevens laten weten dat het pand t.z.t. tegen de huidige boekwaarde in de nog te openen grondexploitatie voor centrumplan Doorwerth opgenomen zal worden.

## Aanpak/Uitvoering

Na de aankoop zal het gebouw beheerd moeten gaan worden. Beleidsmatig zetten wij er op in dat bewoners meer verantwoordelijkheid voor hun eigen woonomgeving nemen. Het beheren van de 'Poort' door een door het dorp geformeerde stichting die zich daar specifiek mee bezig houdt, past daar prima in. Wat dat betreft is het een goed teken dat er al een 'bestuur i.o.' gevormd is die dit op zich wil gaan nemen. Dit bestuur i.o. zal nog de nodige tijd gegund moeten worden om een levensvatbaar bedrijfsplan op te stellen, de nodige bestuursleden aan te zoeken, afspraken met de gemeente te maken en de zaak formeel op te richten. We trekken hier een termijn van een half tot maximaal één jaar voor uit.

Voor de tussenliggende periode heeft de stichting 'Dorpsplatform Doorwerth' aangeboden om het beheer op zich te nemen (zie brief dd. 22 nov.). Wij zullen met hen afspraken maken over de condities waaronder zij dat op zich gaan nemen. Solidez heeft al aangegeven dat zij bereid is om ook hier haar diensten aan te bieden.

## Communicatie

Over het besluit tot aankoop zullen wij communiceren met alle direct betrokkenen bij de Poort. Dat zijn zowel de beroepskrachten, vrijwilligers als de gebruikers van het pand. Wij zullen dat in samenwerking met Solidez doen. Daarnaast zullen wij het besluit communiceren via de gebruikelijke kanalen (gemeentepagina in Hoog en Laag).

## Financiële consequenties

De aankoop is op de volgende wijze te dekken (zie ook de losse bijlage):

Toelichting bij de punten uit dit schema:

### Lasten:

- De rentelasten zijn 3% per jaar. In de bijlage is hier tot en met 2020 een bedrag van € 3.000, - voor opgenomen.
- Onder de exploitatielasten vallen de energiekosten, schoonmaakkosten, klein onderhoud, verzekering e.d. (dit bedrag is gebaseerd op een opgave van Solidez).
- Bij de overname en het gereed maken voor verdere exploitatie t/m 2020 is nu nog niet duidelijk of er aanvullende, nog niet voorziene kosten zijn. Daarom nemen we hier een stelpost van eenmalig €10.000 voor op.

### Baten:

- Voor het jaar 2016 is er met Solidez een bedrag van €18.000 afgesproken voor de dekking van exploitatiekosten (voornamelijk energielasten) in de Poort. Als dit voorstel wordt geautoriseerd, is Solidez geen eigenaar en wordt dit bedrag niet gesubsidieerd. Die €18.000, - zetten we dan als nieuwe eigenaar in voor hetzelfde doel: het betalen van deze exploitatielasten.
- Op het moment dat Solidez geen eigenaar meer is van het pand heeft zij nog wel ruimtes nodig om haar activiteiten te ontplooiën.

*Onderwerp*

aankoop Poort van Doorwerth

*Datum*

1 december 2015

*Kenmerk*

1

*Pagina*

4 van 6

Zij zal deze ruimtes in de Poort gaan huren. De inkomsten daarvan worden (conservatief) begroot op minimaal €7.000, -. Vooralsnog hebben we vanaf 2017 voor dit gedeelte geen inkomsten opgenomen. Indien deze er wel komen is dit een voordeel.

- De Poort heeft op dit moment inkomsten uit verhuur. De belangrijkste huurder is de bibliotheek Veluwezoom met ruim € 6.000, - per jaar, en daarnaast zijn er talloze kleinere of incidentele huurders die in totaal circa € 7.000, - per jaar inbrengen.

\*De exploitatie is vanaf 2017 niet meer kostenneutraal. Dit wordt gedekt uit het transformatie-budget binnen P1. Dit budget kan hiervoor worden ingezet, omdat het gevormd is door de vrijval van producten bij Solidez en omdat het pand tot minimaal 2020 maatschappelijk wordt ingezet.

\*Vanaf 2021 wordt het pand vervolgens opgenomen in de grondexploitatie centrumplan Doorwerth. Er is dan geen sprake meer van exploitatie van het pand zelf. Mocht het zo zijn dat het centrumplan niet doorgaat, dan wordt óf het gebruik voortgezet óf het pand kan (als het zijn functie verloren heeft) tegen marktwaarde verkocht worden.

\*Wanneer het pand in de grondexploitatie zit, komen alle kosten (positief of negatief) die uit het pand voortvloeien (bijv. sloop) ten laste van die grondexploitatie. Al eerder is de voorwaarde aan het centrumplan gesteld dat de grondexploitatie sluitend moet zijn. De voorgenomen inbreng in de grondexploitatie en de hogere marktwaarde heeft tot de keuze geleid om geen afschrijving op het pand toe te passen. Wat wel wordt doorbelast is de rentelast uit de verwerving (zie boven).

## Juridische consequenties

In juridische zin betekent de aankoop dat er een overdracht van eigendom plaats vindt.

## WMO-aspecten

In de Poort van Doorwerth vinden verschillende activiteiten plaats die eraan bijdragen aan dat buurtbewoners elkaar ontmoeten, dat de kracht van de buurt wordt gestimuleerd, dat inwoners hun eigen verantwoordelijkheid nemen. Dit alles komt de sociale samenhang in Doorwerth ten goede en ligt daarmee in lijn met de doelstellingen van de Wet maatschappelijke ondersteuning en het sociaal beleid van de gemeente zoals beschreven in de kadernota sociaal domein (2015).

## Duurzaamheid

n.v.t.

## Effect op vermindering regeldruk

n.v.t.

## Alternatieven

Alternatief qua aankoop:

Solidez biedt het pand als eerste aan de gemeente te koop aan conform de afspraken uit het verleden. Wij kunnen het recht van eerste koop aan ons voorbij laten gaan waarna het pand op de vrije markt komt.

Uiterst onzeker is dan wat er met de functies die nu in het buurthuis uitgevoerd worden, gaat gebeuren.

*Onderwerp*

aankoop Poort van Doorwerth

*Datum*

1 december 2015

*Kenmerk*

1

*Pagina*

5 van 6

Een nieuwe eigenaar zal het immers zelf willen gebruiken. Het gevaar dreigt dan dat er elders in het dorp zo snel geen alternatieve huisvesting te vinden is (of slechts tegen hoge kosten) en dat daardoor activiteiten stop gezet zullen worden en het sociale netwerk in elkaar klapt. Dan wordt het tegenovergestelde bereikt van wat wij beleidsmatig nastreven.

*Onderwerp*

aankoop Poort van Doorwerth

*Datum*

1 december 2015

*Kenmerk*

1

*Pagina*

6 van 6