

## RAADSINFORMATIEBRIEF

**Van**

college van burgemeester en wethouders

**Vergadering van**

13 februari 2024

**Kenmerk**

Z/24/066502 / D/24/134155

**Portefeuillehouder**

Mariëtte Pennarts-Pouw

**Portefeuille**

Volksgezondheid en Sport

**Opsteller**

Gravelotte, Martin

**Onderwerp**

RIB Schulenburg actueel

**Kennisnemen van**

de actuele, financiële situatie waarin de Stichting tot Exploitatie van het Dorpshuis Kamerik (hierna: de Stichting), die zorgdraagt voor beheer en exploitatie van het pand de Schulenburg, verkeert en van de actuele situatie met betrekking tot renovatie of nieuwbouw van dit pand.

---

**Inleiding****Algemene informatie**

Bij een visie op de toekomst op de Schulenburg zal rekening gehouden moeten worden met de verschillende eigendomsposities, gebruikers, beheer en exploitatie.

Het pand de Schulenburg is in eigendom bij drie partijen: de gemeente, de Stichting Tot Exploitatie Van Het Dorpshuis Kamerik en Fiable Holding B.V. De gemeente en de Stichting hebben ongeveer een gelijk gebouwd oppervlak in eigendom, terwijl de eigendom van Fiable aanmerkelijk kleiner is. Blijkens het meerjarig onderhoudsprogramma is het gebouw 3.165 m<sup>2</sup> BVO groot, exclusief het gedeelte dat in eigendom is van Fiable. De gemeente is eigenaar van het grote parkeerterrein voor alle voorzieningen.

In het gebouw bevinden zich een brandweerkazerne, een bibliotheek, een sporthal, een sportcafé annex dorps huis, een aantal voor verhuur geschikte zalen, jongerensociëteit De Bijn en het kantoor van administratie- en belastingadvieskantoor Fiable.

Van de zalen wordt onder meer gebruik gemaakt door Cama Parousia voor het houden van kerkdiensten en door jagersfanfare Nieuw Leven. Jaarlijks vinden er in het zalengedeelte van de Schulenburg ongeveer 8 grotere evenementen plaats voor het dorp Kamerik. Het dorpsplatform Kamerik vergadert er twaalf keer per jaar. Cama Parousia heeft regelmatig vergaderingen, verdiepingsavonden en trainingen op doordeweekse avonden. Tenslotte vinden er regelmatig Marokkaanse en Turkse feesten en partijen plaats en wordt het pand gebruikt voor condoléances. Van de sporthal wordt onder meer gebruik gemaakt door de naast gelegen scholencombinatie Eben Haëzer / De Wijde Blik en door korfbalvereniging SDO.

De Stichting is verantwoordelijk en draagt zorg voor beheer en exploitatie van het geheel, inclusief het volledige onderhoud. Zij ontvangt daartoe een jaarlijkse subsidie.

**Financiële situatie**

Als gevolg van een communicatief misverstand is vanaf 2022 door het bestuur van de Stichting tot Exploitatie van het Dorpshuis Kamerik geen subsidie meer aangevraagd, terwijl de middelen daarvoor wel binnen de gemeentelijke begroting beschikbaar waren. Mede daardoor is achterstand opgelopen met betrekking tot het onderhoud van het pand.

Na ontdekking van dit misverstand is ingegrepen. Dat heeft ertoe geleid dat de subsidie voor 2023 ad €87.095 alsnog op 21 december 2023 door de Stichting is ontvangen, terwijl de subsidie voor 2024 ad €89.367 is toegekend en in twee gelijke delen in januari en mei zal worden uitgekeerd. Deze subsidie bestaat uit twee componenten: een bedrag van €33.000, dat met de Voorjaarsrapportage 2023 is toegekend als extra subsidie voor de exploitatie totdat de Schulenburg is gerenoveerd en een bedrag van €54.095 respectievelijk €56.367, dat is toegekend met het oog op beheer en onderhoud van de sporthal.

De Stichting heeft vooraf laten weten dat deze subsidies toereikend zijn om het beheer en de exploitatie op een verantwoorde manier voort te kunnen zetten, waarbij het achterstallige onderhoud kan worden ingelopen, althans voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de voorgenomen nieuwbouw of renovatie

### **Renovatie of nieuwbouw**

De Schulenburg werd in 1969/1970 gebouwd en nadert daarmee het einde van haar levensduur. Omdat het voor Kamerik een uitgesproken dorpsfunctie vervult, is sloop zonder vervanging niet aan de orde. Wel ligt de keuze tussen nieuwbouw en renovatie nog voor, waarbij nog onduidelijk is hoe het proces eruit gaat zien als de drie eigenaren hier van mening over verschillen.

Het Stichtingsbestuur heeft samen met een potentiële investeerder (hierna: de initiatiefnemers) het initiatief genomen tot het opstellen van een plan voor herontwikkeling van de Schulenburg. Dat plan is op 11 oktober 2022 aan de gemeente gepresenteerd. Onderdeel ervan is de bouw van een aantal appartementen, dit om de businesscase voor de investeerder, die zich onder voorwaarden aan dit plan gecommitteerd heeft, voldoende aantrekkelijk te maken.

De gedachte daarbij is dat de nieuwe Schulenburg eigendom wordt van de investeerder en dat de gemeente een huurovereenkomst sluit voor de maatschappelijke functies die zij in het gebouw gevestigd wil zien.

Die toekomstige maatschappelijke functies zouden kunnen zijn:

- een buurthuisfunctie, met een daarin te integreren bibliotheekfunctie;
- een sporthal of gymzaal;
- een brandweerkazerne;
- een jongerensociëteit zoals De Bijl.

Indien de gemeente kiest voor het voorstel van de initiatiefnemers, zal de gemeente daarbij nadere voorwaarden stellen met betrekking tot de oppervlakte en vormgeving van de gewenste functies en de daarvoor te betalen huurprijs.

Hoogstwaarschijnlijk zal de gemeente ook gebonden zijn om bij nieuwbouw een openbare aanbestedingsprocedure te doorlopen. Bovendien zal de gemeente eisen dat de investeerder openheid van zaken geeft over zijn businesscase, zodat onder meer duidelijkheid ontstaat over het door hem te behalen rendement.

### **Ambtelijke capaciteit versus ambitie en prioritering**

Zoals aan uw raad bekend, onder andere door de periodieke verstrekking van overzichten van projecten op de reservelijst en de beantwoording van artikel 42 vragen in december 2023 (D/23/129641), heeft de gemeente echter momenteel niet de capaciteit om de Schulenburg als project in uitvoering te nemen. Het pand staat momenteel op plaats 4 in de reservelijst en zal dus nog geruime tijd op haar beurt moeten wachten.

Het is ook niet zo dat de gemeente maar een beperkt aantal taken zou overhouden als zij bereid zou zijn zoveel mogelijk aan de initiatiefnemers over te laten. Onder meer de volgende taken zouden ook in dat geval nog steeds door de gemeente zelf uitgevoerd moeten worden en kunnen dus niet aan andere partijen uitbesteed of overgedragen worden.

- Een keuze maken tussen renovatie en nieuwbouw, waarbij voor beide opties onder meer het programma, de kosten en de kwaliteit van het resultaat inzichtelijk moeten worden en waarbij de wensen van het dorpsplatform Kamerik en de Stichting worden meegewogen. College en raad zullen hier een besluit over moeten nemen.
- Het in overleg met de mede-eigenaren van het pand vaststellen van de te volgen procedure voor het geval zij het niet eens worden over de hierboven genoemde keuze of met betrekking tot een ander onderwerp verdeeld blijven.
- Bepalen welke maatschappelijke functies de gemeente in de toekomstige Schulenburg gehuisvest wil zien en welke metrages en welke inrichtingseisen daarbij horen, dit in overleg met de desbetreffende, maatschappelijke partners, het dorpsplatform en de VRU. Met betrekking tot het sportdeel wordt zowel de mogelijkheid van een sporthal als die van een gymzaal uitgewerkt, zodat beide opties aan de raad kunnen worden voorgelegd.
- Tegelijk hiermee een participatietraject starten onder een representatieve groep inwoners van Kamerik met betrekking tot hun mening en wensen met betrekking tot de te huisvesten maatschappelijke functies en eventuele andere zaken die in het participatietraject betrokken moeten worden.
- Vaststelling door de gemeente welke planologische route bij deze situatie past.
- In het verlengde hiervan bepalen of het bouwprogramma voor de gemeente akkoord is en – als dat programma ook woningen omvat – welke voorkeuren de gemeente dan zou kunnen hebben (en eventueel opleggen) qua koop versus huur, segment (duur, midden, sociaal) en oppervlakten.
- Met de investeerder in gesprek gaan en zo mogelijk tot overeenstemming komen over het bouwprogramma.

- Als gekozen wordt voor het plan van de initiatiefnemers, moeten afspraken gemaakt worden met de investeerder over de te huisvesten maatschappelijke functies en zal er duidelijkheid moeten komen over de te voeren openbare aanbestedingsprocedures en over een voor de gemeente transparante businesscase.
- Afspraken maken met de investeerder, de Stichting en Fiable over de wijze waarop de eigendom van het huidige pand aan de investeerder kan worden overgedragen
- Juridische en fiscale toetsing van de gemaakte afspraken en de wijze van overdracht van het pand aan onder meer aanbestedingsrecht, Didam-arrest en staatssteunaspecten.
- In overleg met de Stichting, Fiable en de investeerder bepalen waar en in welke periodes tijdens het bouwproces voor vervangende huisvesting van de maatschappelijke functies kan worden gezorgd en wie daarvan de kosten draagt.
- Een raadsvoorstel aan de raad voorleggen, waarin ook de keuze tussen een sporthal en een gymzaal wordt voorgelegd.
- Afspraken maken met de initiatiefnemers over het bouwproces, waarbij het bouwheerschap bij bijvoorbeeld de investeerder kan worden belegd en de gemeente periodiek toeziet op de gemaakte afspraken over de te huisvesten maatschappelijke functies.
- Een bouwvergunning verlenen en de bouw laten starten. Toezicht houden op de voortgang van de bouw voor de maatschappelijke functies.
- Samen met de maatschappelijke partners de ingebruikname van de maatschappelijke ruimten voorbereiden. Denk aan onder meer onderhuurovereenkomsten, subsidie, afspraken over onderhoud en beheer, en monitoring van maatschappelijke outcome.

Hiermee zal duidelijk zijn dat de gemeente hoe dan ook een veelheid aan multidisciplinaire taken te wachten staat, ook als veel aan de initiatiefnemers wordt overgelaten.

Daarbij geldt ook nadrukkelijk dat zich bij de hierboven opgesomde taken veel momenten kunnen aandienen waarop de gemeente en de initiatiefnemers het niet eens worden, als gevolg waarvan het hele proces kan stagneren of eindigen.

### **Conclusie voor wat betreft renovatie- of nieuwbouwplannen**

Er is op dit moment geen capaciteit om de renovatie of nieuwbouw van de Schulenburg, of van andere dossiers op de reservelijst, als project in uitvoering te nemen. Daarbij komt dat het ook niet goed mogelijk is een betrouwbare planning af te geven over wanneer in-uitvoering-name dan verwacht mag worden: alleen al de vele onzekerheden in de lopende projecten sluiten een betrouwbare planning uit. Dit vraagstuk voor de lange termijn raakt ook aan de stappen die het college zet in het kader van 'Investerings in balans'. Een eventuele heroverweging van de prioritering vindt plaats bij de update van de dossiers op de reservelijst.

### **Kernboodschap**

Met betrekking tot het pand de Schulenburg in Kamerik spelen al enige tijd vooral twee kwesties: de zorgwekkende financiële situatie waarin de Stichting tot Exploitatie van het Dorpshuis Kamerik, die zorgdraagt voor beheer en exploitatie van het pand, eind 2023 verkeerde en de vraag hoe de gemeente omgaat met de toekomst van de Schulenburg. Hierbij zal ook een reactie gegeven moeten worden op de plannen tot nieuwbouw die de Stichting samen met een potentiële investeerder aan de gemeente heeft gepresenteerd.

Het doel van deze raadsinformatiebrief is de raad te informeren over de financiële stand van zaken begin 2024 - deze is op orde gebracht - en meer in detail aan te geven waarom het voor de gemeente momenteel niet mogelijk is een integrale, onderbouwde reactie te geven op de door de initiatiefnemers gepresenteerde plannen. Wat dit laatste betreft, er is op dit moment nog steeds geen capaciteit om de renovatie of nieuwbouw van de Schulenburg als project in uitvoering te nemen of een betrouwbare planning af te geven over wanneer in-uitvoering-name verwacht mag worden.

---

### **Financiën**

N.v.t.

---

## **Vervolg**

Het college zal de raad blijven informeren over de ontwikkelingen met betrekking tot de ambtelijke capaciteit in het algemeen en die betreffende de Schulenburg in het bijzonder.

---

## **Bijlagen**

---