



Raadsvergadering

Zaaknummer Z25148137

Onderwerp: Realisatie gezondheidscentrum Oosthuizen

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

1. Een investeringskrediet van €2.783.000 incl. BTW beschikbaar stellen voor de renovatie van Raadhuisstraat 24 te Oosthuizen.

Kern van het voorstel, samenvatting

Op 19 december 2019 is door uw raad ingestemd met de verkoop van Raadhuisstraat 24 aan een projectontwikkelaar en de voorkeur bestond om het pand te ontwikkelen met een combinatie van zorg- en horecafuncties. Doordat de oplevering van het pand begin 2024 nog steeds niet had plaatsgevonden en er geen zicht was op levering werd in het tweede kwartaal van 2024 door het college (collegebesluiten van 9 mei en 27 juni 2024) besloten de koopovereenkomst gedeeltelijk te ontbinden (de koopovereenkomst met de horecaondernemer en pizzeria bleef bestaan). Met de ontbinding werd het grootste gedeelte van het pand weer eigendom van de gemeente en is besloten het pand zelf te ontwikkelen tot gezondheidscentrum zodat deze functies behouden blijven in de kern van Oosthuizen. Met dit voorstel wordt voorgesteld een investeringskrediet van €2.783.000 incl. BTW beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van een gezondheidscentrum in het middenstuk van het pand.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

Met de realisatie van een gezondheidscentrum in Oosthuizen zorgen we ervoor dat de faciliteiten in het dorp vergroot worden. Dit komt de toegankelijkheid van de (gemeentelijke) dienstverlening ten goede voor de inwoners van de kleine kernen en versterkt de vitaliteit van het dorp. Zeker gezien de grote woninguitbreiding van het dorp is behoud van deze functies noodzakelijk.

Toelichting en argumenten

Na de ontbinding van de overeenkomst en het besluit om als gemeente het pand te gaan ontwikkelen, verkopen en verhuren is in de najaarsnota 2024 een voorbereidingskrediet van €100.000 aangevraagd. Daarmee zijn de eerste voorbereidingen voor de renovatie en ontwikkeling gestart. Voor het overzicht zal gesproken worden over de 'linkerarm' (verkocht aan horeca en pizzeria), de 'rechterarm' (in de verkoop) en het 'middenstuk' waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de bovenverdieping (dit wordt verhuurd aan een huisartsenpraktijk) en de begane grond (hier komt een apotheek, bibliotheek, fysiotherapeuten, Centrum voor Jeugd en Gezin (hierna CJG) en Wijksteunpunt (hierna WSP) en er zijn nog een tweetal ruimtes die nog verhuurd kunnen worden en welke zo spoedig mogelijk worden gepubliceerd). Alle genoemde partijen waren reeds betrokken bij de ontwikkeling van het gezondheidscentrum onder leiding van de ontwikkelaar. Na ontbinding van de koop zijn deze partijen aan boord gebleven.

In samenspraak met deze partijen is er een indeling gemaakt van het pand, welke nader is uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. De volgende stap is het definitief ontwerp en het technisch ontwerp. Alle

huurders gaan een marktconforme huur betalen, afgestemd op het afwerkingsniveau, welke tenminste kostprijs dekkend is. De marktconforme huur is door een taxateur berekend.

Verkoopopbrengsten linkerarm en rechterarm

We hebben als gemeente diverse gesprekken gevoerd met de hierboven genoemde (toekomstige) kopers en huurders. De linkerarm is inmiddels al volledig verkocht en geleverd en (gedeeltelijk) in bedrijf. De totale koopsom voor de linkerarm bedroeg €384.060 en dit bedrag is eind 2024 ontvangen.

De gesprekken en onderhandelingen voor de rechterarm zijn in een vergevorderd stadium. De totale koopsom voor de rechterarm bedraagt €440.000. In het kader van het Didam arrest zal de verkoop nog gepubliceerd moeten worden. De koopovereenkomst zal na publicatie en zonder bezwaren, worden getekend. Het bedrag zal worden ontvangen na de juridische levering, deze datum is nog onbekend.

Verhuur middengedeelte

Het middengedeelte is en blijft in eigendom van gemeente Edam-Volendam. De begane grond wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt voor de fysiotherapeuten, de bibliotheek, de apotheek, het CJG en het WSP. Er zijn nog twee ruimtes beschikbaar waar huurders voor worden gezocht. Er hebben zich inmiddels een aantal (zorg)partijen gemeld voor deze ruimtes. Omdat de huisvesting van de bibliotheek, het CJG en het WSP de verantwoordelijkheid van de gemeente is, zal dit geen extra inkomsten genereren. Huisvesting van deze partijen in onze eigen panden heeft de voorkeur, om geen verdere huurlasten te genereren. Voor de fysio's, de apotheek en de twee nog verhuurbare ruimtes wordt nog een opbrengst van tussen de €35.000 en de €40.000 verwacht.

De bovenverdieping zal worden gerenoveerd en verhuurd aan een huisartsenpraktijk. Ook hiervoor is een huurvoorstel gedaan, maar de verwachting is dat dit tussen de €60.000 en €70.000 per jaar gaat opleveren.

Verbouwing en verbouwingskosten

Het pand is gebouwd in 1998 en dient gerenoveerd te worden. Het voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen, de indeling dient veranderd te worden voor de toekomstige huurders en de installaties zijn verouderd en dienen vernieuwd te worden. Bovendien staat het pand al jaren leeg.

Sinds de ontbinding van de koopovereenkomst zijn de voorbereidingen voor de renovatie begonnen. Er zijn diverse gesprekken gevoerd met de toekomstige huurders en er is een concept indeling/ tekening gemaakt. Op basis van deze nieuwe indeling en het aangeleverde programma van eisen is door een externe partij een bouwkostencalculatie opgesteld. De totale verbouwingskosten zijn ingeschat op €1.850.000 excl. BTW. Bij dit bedrag dienen de kosten voor de architect, diverse adviseurs, leges, constructeur etc. te worden opgeteld, waardoor een investeringskrediet van €2.300.000, excl. BTW en het in een eerder stadium geraamde voorbereidingskrediet van €100.000 benodigd is. Voorgesteld wordt daarom om een investeringskrediet van €2.783.000 (inclusief BTW) beschikbaar te stellen. Dit investeringskrediet wordt in 25 jaar afgeschreven.

Verduurzamen

Het verduurzamen van panden in het algemeen staat hoog op de agenda. De Raadhuisstraat 24 is gebouwd in 1998. De vloeren, gevels en daken zijn al geïsoleerd. Deze voldoen niet aan de hedendaagse isolatie eisen maar zijn voldoende voor het toekomstig gebruik. Besloten is de vloeren, gevels en daken niet na te isoleren maar wel het dubbel glas te vervangen voor HR++ beglazing. De installaties (lucht en



warmte) worden vervangen (verduurzaamd) en er worden zonnepanelen op het dak geplaatst. Voor deze verduurzamingsmaatregelen hopen wij een Dumava-subsidie te kunnen aanvragen.

De subsidie bedraagt (maximaal) tussen de 20-40% van de projectkosten, het energieadvies en het energielabel samen. De komende periode wordt onderzocht of het project hiervoor in aanmerking komt en onder welke voorwaarden.

Business case

De hierboven genoemde bedragen zijn hieronder onder elkaar in een overzicht gezet, om de business-case overzichtelijk weer te geven.

	VVO apparte	BVO gem	Huurprijs m2	Kale huurprijs	Sk over VVO	Totale huurprijs
Bgg					€ 40 per m2	
Apotheek uitdeelpost (inclusief pantry)	37,06	11,17	€ 150,00	€ 7.234,88	€ 1.482,40	€ 8.717,28
Bibliotheek (incl deelkamer en berging)	96,76	29,17	€ 150,00	€ 18.889,55	€ 3.870,40	€ 22.759,95
Fysio	67,66	20,40	€ 150,00	€ 13.208,63	€ 2.706,40	€ 15.915,03
Verhuur 2 (vierkante ruimte)	33,82	10,20	€ 150,00	€ 6.602,36	€ 1.352,80	€ 7.955,16
Gemeente	70,41	21,23	€ 150,00	€ 13.745,49	€ 2.816,40	€ 16.561,89
Verhuur 1 (smalle kamer)	23,11	6,97	€ 150,00	€ 4.511,55	€ 924,40	€ 5.435,95
GGD	99,30	29,94	€ 150,00	€ 19.385,41	€ 3.972,00	€ 23.357,41
1e verdieping						
Huisartsen Oosthuizen	282,23	85,08	€ 175,00	€ 64.279,98	€ 11.289,20	€ 75.569,18
Totaal	710,35	214,15	€ 1.225,00	€ 147.857,85		€ 176.271,85

De huurprijs per m2 is nog indicatief omdat er nog met diverse huurders over gesproken. De businesscase kan dus nog iets gaan veranderen.

De huisvestingskosten van het CJG, WSP en bibliotheek

Op de begane grond worden zowel het Centrum voor Jeugd en Gezin, als het Wijksteunpunt als de bibliotheek gehuisvest. Als gemeente zijn we verplicht huisvesting voor het CJG te organiseren en bekostigen. Op dit moment is er in Volendam sprake van een gebruikersovereenkomst waarmee geen kosten gemoeid zijn. Mochten we in Oosthuizen kiezen voor een huurovereenkomst dan zullen zij het verschuldigde bedrag aan ons betalen en moeten wij dit in onze vergoeding aan de GGD (als uitvoerder van de jeugdgezondheidszorg) verrekenen.

Voor het Wijksteunpunt geldt een soortgelijke situatie. Onder de vlag van het WSP wordt de preventieve dienstverlening op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning uitgevoerd. De organisaties die dit verzorgen hebben een inkoopovereenkomst met de gemeente. Ook hier kunnen we gaan werken met een huurovereenkomst, maar ook dit zal verrekend moeten worden in de contractwaarde die we hebben bepaald. Hierin zaten tot op heden namelijk geen kosten voor huisvesting verwerkt.

Als gemeente zijn we vanaf 2026 op grond van de Wet stichting openbare bibliotheken verplicht om te zorgen voor volwaardige bibliotheekvoorzieningen binnen redelijke afstand van onze inwoners. Om dit te realiseren zal er een kleine maar volwaardige bibliotheekvoorziening worden gehuisvest in het gezondheidscentrum in Oosthuizen. Om deze in te richten, voor de collectie en voor het personeel is er een specifieke uitkering aangevraagd welke aan ons is toegekend. Hiermee zorgen we er in gezamenlijkheid met de bibliotheek voor dat de vestiging voldoet aan de 5 maatschappelijke taken.

De bibliotheek zal in het gezondheidscentrum een ruimte gaan huren, maar ook deze kosten zullen wij moeten vergoeden. Dit zal door de bibliotheek worden opgenomen in de subsidieaanvraag welke verhoogd zal worden met het benodigde bedrag.

Daarmee komt onder aan de streep de opbrengst van de drie ruimtes op €0,-.

BTW

Over de kosten van de verbouwing van het pand moet BTW worden betaald. Het is belangrijk dat er aandacht wordt besteed aan dit aspect zodat de te betalen BTW kan worden teruggevorderd. Indien het pand een multifunctionele toepassing krijgt is het zaak om alle activiteiten te beoordelen om te kijken onder welk BTW-regime ze vallen. Dit is van invloed op de aftrekbaarheid van de BTW. Het tegen vergoeding uitlenen van boeken, cd's en dergelijke is bijvoorbeeld een BTW belaste activiteit. Dit betekent dat alle aan deze activiteit toe te rekenen BTW aftrekbaar is.

Wordt het pand geëxploiteerd door een stichting, terwijl de gemeente eigenaar is van het pand waarin de exploitatie plaatsvindt, zal de onderlinge verhouding worden geduid als verhuur. Verhuur is BTW-vrijgesteld tenzij partijen opteren voor BTW-belaste verhuur. Dit opteren dient in de huurovereenkomst te zijn overeengekomen dan wel dat partijen daarvoor gezamenlijk een verzoek bij de Belastingdienst hebben ingediend. Het ontbreken van een optieverzoek betekent dat de gemeente de BTW op kosten en investeringen in het pand niet mag verrekenen! Het recht op compensatie is dan niet van toepassing.

Kanttekeningen en alternatieven

Voor de realisatie van een bibliotheekvoorziening in Oosthuizen is een specifieke uitkering (hierna SPUK) aangevraagd en ontvangen. Hiervoor is door het rijk een bedrag van €143.837,60 beschikbaar gesteld. Hieraan is een eigen bijdrage gekoppeld van de gemeente van €35.959,40, wat betekent dat er in totaal €179.797,00 beschikbaar is. Deze werkzaamheden moeten uiterlijk 30 juni 2026 zijn verricht, anders moet de bijdrage van het rijk weer teruggestort worden. Dit is een belangrijke deadline waar rekening mee gehouden moet worden. Wij blijven als gemeente namelijk verantwoordelijk voor de huisvestingskosten van de bibliotheek. Hogere realisatiekosten door het wegvallen van de SPUK worden dan meegenomen in de jaarlijkse subsidie die we aan de bibliotheek verstrekken.

Financiële middelen en effecten begroting

De totale verbouwingskosten zijn ingeschat op €1.850.000 exclusief BTW. Bij dit bedrag dienen de kosten voor de architect, diverse adviseurs, leges, constructeur en onvoorziene kosten te worden opgeteld, waardoor een investeringskrediet van €2.783.000, inclusief btw en het in een eerder stadium geraamde voorbereidingskrediet van €100.000 benodigd is. Een afschrijvingstermijn van 25 jaar geeft een jaarlijkse afschrijvingslast van €115.320. Indien de gemeente een gedeelte van de BTW terug kan vorderen en subsidies krijgt toegekend voor verduurzamingsmaatregelen zullen deze lasten lager uitvallen.

Naast de afschrijvingslasten zorgt de invulling van het pand ook voor extra exploitatielasten. Te denken valt aan lasten voor onderhoud en nutsvoorzieningen. Deze kosten worden ingeschat op ongeveer €16.000 per jaar.

Het pand zal diverse huurders gaan huisvesten. Als gemeente zijn we verplicht om van sommige van deze huurders de huisvestingskosten te organiseren en bekostigen. Dit geldt voor het Centrum voor Jeugd en Gezin, het Wijksteunpunt en de bibliotheek. De overige huurders zorgen wel voor extra

inkomsten voor de gemeente die bijdragen aan de dekking van de lasten van het project. De extra huuropbrengsten, voor een compleet jaar, worden geschat op €113.000.

(bedragen * 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030
Huuropbrengsten	57	113	115	118	120
Afschrijvingslasten	0	-115	-115	-115	-115
Exploitatielasten	-6	-16	-16	-17	-18
Totaal:	51	-18	-16	-14	-13

Dit voorstel leidt niet tot extra rentelasten. Er zal pas sprake zijn van extra rentelasten indien de gemeente hiervoor een extra lening zal moeten afsluiten.

Omdat de huurprijzen die hierboven in de businesscase genoemd zijn nog indicatief zijn, kunnen deze cijfers nog gaan veranderen. Hele grote verschillen hierin zijn niet meer mogelijk, omdat de huurprijs wel kostprijsdekkend moet zijn.

Uitvoering of vervolgproces

Bij een positief besluit starten we eind 2025 met alle voorbereidingen voor de renovatie.

Op hoofdlijnen zien de stappen er als volgt uit:

- De architect werkt het schetsontwerp verder uit van voorlopig ontwerp maar definitief ontwerp en technisch ontwerp
- Het sluiten van alle huurovereenkomsten
- Aanvragen/verlenen omgevingsvergunning
- Aanbesteding van de renovatie
- Realisatie/bouw (bouwtijd is circa 4 tot 6 maanden). Er wordt gestreefd naar een oplevering in midden 2026 zodat wordt voldaan aan de voorwaarden van de SPUK voor de bibliotheekvoorziening.

Participatie en communicatie

Na een positief besluit van de gemeenteraad op dit voorstel worden de direct omwonenden geïnformeerd dat de ontwikkeling van het middenstuk gaat beginnen. Het is uit eerdere gesprekken met inwoners bekend dat er veel behoefte is aan een gezondheidscentrum met de daarbij horende faciliteiten. Dit zorgt ervoor dat de (gemeentelijke) dienstverlening dichterbij de inwoners georganiseerd wordt, wat de vitaliteit van het dorp ten goede komt. Tevens worden alle toekomstige huurders schriftelijk op de hoogte gebracht. De projectorganisatie houdt hen en de raad op de hoogte van de vervolgstappen.

Rapportage en evaluatie

De raad zal gedurende de verbouwing van het middenstuk op de hoogte gehouden worden over de voortgang. Op het moment dat de geplande opleverdatum bekend is zal hierover een raadsinformatiebrief worden gestuurd.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

Raadsvergadering 19 december 2019

Bijlagen

-

Edam-Volendam,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
C. Rijnberg

de burgemeester,
R.J. Beukers.

Dit voorstel is elektronisch ondertekend. Dit is na besluitvorming zichtbaar op de volgende pagina.

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening