



# Voorstel

## Gemeenteraad

Datum: 22 januari 2019  
Opsteller: Coen van Atten  
Zaak: 2019-002030  
Contactgegevens: coen.vanatten@midden-groningen.nl  
Portefeuillehouder: Anja Woortman  
Stukken ter inzage:  
  
Onderwerp: Toekomstplan Ruitenvelder Froombosch

### 1. Voorstel

- In te stemmen met nieuwbouw van het dorps huis de Ruitenvelder op het huidige perceel
- Aan de stichting een recht van opstal te verlenen voor de nieuwbouw en eventuele andere voorzieningen zoals speeltoestellen op het huidige perceel
- Aan de stichting een subsidiebijdrage ter hoogte van €900.000 beschikbaar te stellen. Het college te verzoeken de genoemde voorwaarden in de beschikking op te nemen
- Tijdelijke huisvesting ter grootte van 5 standaard eenheden (ca. 90 m<sup>2</sup>) voor de duur van maximaal 400 dagen ter beschikking te stellen tegen betaling van de gebruikskosten door de stichting
- De bijbehorende begrotingswijziging 2019-004 zoals opgenomen in bijlage 2 vast te stellen. Deze bijlage is geheim op grond van artikel 10 lid 1c en 2g Wob.

### 2. Inleiding

Het schoolbestuur OPOS heeft in 2016 besloten om de openbare scholen OBS de Ruitenvelder uit Froombosch en OBS de Kinderboom uit Slochteren te laten fuseren vanaf het schooljaar 2019-2020.

Het gebouw in Froombosch van de Ruitenvelder is een MFC met daarin de school, een gymzaal en het dorps huis. Na fusie en vertrek van de school komt ca. 40% van het gebouw leeg. Het college heeft het dorp gevraagd een plan op te stellen voor de toekomst van het gebouw. Het dorp heeft gekozen voor nieuwbouw van de dorps huisfunctie. Dit voorstel is bedoeld om de dit nieuwbouwplan financieel af te wikkelen.

### 3. Publiekssamenvatting

Door de verhuizing van OBS de Ruitenvelder naar de nieuwbouw aan de Slochterveldweg komt in de

het schooldeel van MFC de Ruitenvelder leeg. In het MFC zijn verder nog een dorps huis en een gymzaal ondergebracht. In verband met afspraken van de gemeente met NAM moet de rest van het gebouw aardbevingsbestendig gemaakt worden op kosten van NAM of nieuw gebouwd worden. Een werkgroep met vertegenwoordigers van de stichting Ruitenvelder (dorps huis), Dorpsbelangen en betrokken inwoners heeft een plan opgesteld voor de toekomst van het gebouw. Er is met steun van het dorp gekozen voor nieuwbouw van het dorps huis zonder gymzaal. Om de nieuwbouw mogelijk te maken wordt aan de gemeenteraad voorgesteld om het huidige gebouw op kosten van de gemeente te slopen en een subsidie toe te kennen van €900.000 voor de nieuwbouw. Dit bedrag bestaat uit een bijdrage van NAM en budget dat in 2016 was vrijgemaakt voor de aanpassing van de Ruitenvelder. De werkgroep moet het resterende bedrag voor de nieuwbouw zelf werven uit fondsen, subsidies, sponsoring, andere bijdragen of een lening. Het dorps huis komt in eigendom en exploitatie bij het dorp. Tijdens de nieuwbouw zorgt de gemeente voor een (klein) tijdelijk gebouw.

#### **4. Bevoegdheid van de raad**

De bevoegdheid van raad is gelegen in het budgetrecht.

#### **5. Beoogd effect**

De realisatie van een zelfstandig dorps huis in Froombosch in eigendom en exploitatie van de stichting Ruitenvelder

#### **6. Historische context**

De Ruitenvelder is een multifunctioneel gebouw in Froombosch dat in 1978 gereed is gekomen. Het gebouw bestaat in hoofdzaak uit een 3 tal onderdelen: een school, de sportzaal en het dorps huis. In 1984 is het dorps huis geprivatiseerd. Het wordt sindsdien gerund door de Stichting Ruitenvelder. Het dorps huis heeft in eigen beheer twee zalen bijgebouwd; deze zijn eigendom van de stichting.

Onderdeel van het Scholenprogramma aardbevingen van de voormalige gemeente Slochteren is een fusie tussen OBS de Ruitenvelder uit Froombosch en OBS de Kinderboom uit Slochteren.

De fusieschool gaat gebruik maken van het nieuwe Kindcentrum aan de Slochterveldweg in Slochteren. Dat betekent dat het schooldeel van de Ruitenvelder leeg komt te staan.

Ten tijde van het scholenprogramma (in 2016) was er nog geen plan voor de toekomst van het gebouw. Op dat moment heeft het toenmalige bestuur van de stichting Ruitenvelder (het dorps huis) aangegeven in de toekomst geen gebruik te willen maken het schooldeel. In het scholenprogramma is daarom rekening gehouden met de sloop van het schooldeel.

In het schooldeel bevinden zich toiletten en kleedkamers. Bij sloop van de school zouden deze herbouwd moeten worden om de resterende gymzaal en dorps huis te kunnen blijven gebruiken. Het resterende gebouwdeel zou een nieuwe buitenmuur moeten krijgen.

De kosten van deze sloop- en terugbouwoperatie zijn in het scholenprogramma geraamd. Daarnaast is budget gereserveerd voor energie en verbeteringsmaatregelen in het resterende gebouw, waarvan de inzet deels (1 ton) bepaald kon worden door het dorps huis.

Omdat het MFC onderdeel is van het scholenprogramma zou het resterende gebouwdeel in opdracht en op kosten van NAM door CVW bouwkundig versterkt worden zodat het aardbevingsbestendig wordt.

## 7. Argumenten

### Proces

Na de vaststelling van het scholenprogramma in de voormalige gemeente Slochteren heeft het college aan het dorp Froombosch en de stichting Ruitenvelder gevraagd om een toekomstplan te maken voor het gebouw. Er is een werkgroep gevormd met daarin leden van Dorpsbelangen Froombosch, stichting Ruitenvelder en enkele inwoners.

Als kader is door het college meegegeven dat het wenselijk was dat het gebouw na sluiting van de school in eigendom over zou gaan naar het dorp. Dit sloot aan bij het beleid van de gemeente Slochteren om dorpshuizen in eigendom en exploitatie te geven van dorpen. Uit eerste verkennende gesprekken van de werkgroep met de voetbalvereniging is gebleken dat samenwerking niet tot de mogelijkheden behoort.

In bijeenkomsten met het dorp is de visie op de functie van het gebouw voor het dorp uitgewerkt. In het voorjaar van 2018 was de werkgroep er klaar voor om de stap van visie naar plan te zetten. Uit overleg met het college bleek dat het wenselijk was om dit proces te faciliteren met professionele begeleiding. In overleg met de werkgroep is deze opdracht neergelegd bij Jan van der Bij van CMO-Stamm. Hierbij is samengewerkt met architect Bert Pepping (Detail10), die de schetsen voor de nieuwbouw heeft gemaakt.

Onder begeleiding van Jan van der Bij is een planning opgesteld en is men in volle vaart aan de slag gegaan. In deze fase heeft de werkgroep drie scenario's onderscheiden: sloop van het schooldeel; herbesteding van het schooldeel en nieuwbouw. De werkgroep heeft aangegeven de voorkeur te geven aan nieuwbouw van het dorpshuis. Bij de eerste doorrekeningen hiervan bleek dat nieuwbouw van de sportzaal in de huidige vorm financieel niet mogelijk was. Ook qua exploitatie bleek de sportzaal niet kostendekkend.

In een drietal bijeenkomsten is met het dorp gesproken over de scenario's en is er uiteindelijk gestemd. De nieuwbouwvariant bleek in overgrote meerderheid de voorkeur te hebben. Eind november is het plan afgerond en overhandigd aan wethouder Woortman.

### Beoordeling van het plan

De bouw van een nieuw dorpshuis is een burgerinitiatief. Het dorp heeft gekozen voor nieuwbouw; dit stellen we niet ter discussie.

Bij het beoordelen van het plan vallen de volgende zaken op:

- De uitgangspunten voldoen aan de meegegeven kaders: in eigendom van het dorp en exploitatie door het dorp
- In het programma van eisen is rekening gehouden met dezelfde functies als in het huidige dorpshuis (exclusief het sportdeel)
- In het plan blijven de verhuurbare vierkante meters gelijk
- In het plan nemen de totale vierkante meters iets toe ten opzichte van het huidige dorpshuis. Er komt iets meer ruimte voor sanitair i.v.m. wegvallen van sanitair van de gymzaal.

- In de exploitatiebegroting wordt uitgegaan van een sluitende exploitatie met een hogere omzet en lagere kosten.
- Deze worden beide uitgebreid onderbouwd. Omdat het exploitatiemodel nog niet vastligt, kunnen hier nog wijzigingen in optreden.

Het gebouw kan zodanig op de kavel geïmponeerd worden dat er ruimte overblijft tussen de huidige woningen en de nieuwbouw. Deze ruimte wordt voorlopig ingezaaid met gras. Herinvulling in de toekomst met een andere functie wordt niet uitgesloten. We kiezen ervoor om de grond in eigendom te houden en de stichting een recht van opstal te verlenen. Dit geeft sturing op de ruimte die nu niet nodig is voor de nieuwbouw.

Vanuit onze rol als subsidieverlener kunnen we nadere voorwaarden bepalen waaraan de subsidieaanvraag moet voldoen en toetsen op deze voorwaarden. We gaan bij deze subsidieverlening uit van nagenoeg dezelfde voorwaarden die de voormalige gemeente Slochteren de afgelopen jaren heeft opgelegd bij subsidieverlening voor de bouw van nieuwe dorpshuizen. Per voorwaarde geven we aan wat de stand van zaken is.

Toetsings-aspect	Voorwaarde	Toelichting
Investeringsbegroting	Binnen 9 maanden na ontvangst van de beschikking dient een dekkende investeringsbegroting en dekkende exploitatiebegroting ingediend te worden.	Naar verwachting duurt het nog tussen de 6 en 9 maanden om beide begrotingen volledig rond te krijgen.
	Uit de investeringsbegroting moet blijken in hoeverre de subsidie wordt ingezet voor het omschreven doel en op welke wijze de totale investeringskosten zijn gedekt.	Doel: een sociaal, economisch en fysiek duurzaam dorpshuis dat als vitaal en centraal ontmoetingspunt in het dorp weer tenminste 50 jaar mee kan.  De bouwkosten (inclusief advieskosten) dienen gedekt te zijn met subsidies, fondsen, sponsoring, particuliere bijdrages, lening(en).
	Investeringsbegroting moet voldoende onderbouwd zijn	Onderbouwing door bewijsstukken subsidies en bijdragen. Bij lening ook informatie over aflossing

<b>Exploitatiebegroting</b>	Dekkende exploitatie begroting	De exploitatiebegroting zoals in het plan toegelicht is dekkend. Bij andere keuzes kan dit wijzigen; daarom wordt dit aspect opnieuw getoetst als de investeringsbegroting dekkend is
	Exploitatiebegroting moet voldoende onderbouwd zijn	Er dienen nog nadere keuzes gemaakt te worden, onder andere over de beheersvorm. De onderbouwing is daarom nog niet compleet.
<b>Wijze van besturen</b>	Het eigendom en de exploitatie van het gebouw dienen binnen de verantwoordelijkheid van een stichting of vereniging te vallen. Binnen 6 maanden na ontvangst van de subsidiebeschikking dienen de concept-statuten te worden voorgelegd aan de gemeente ter goedkeuring. Uit de statuten dient helder te blijken hoe de inbreng van de dorpsbewoners is geregeld. De dorpshuisfunctie dient duidelijk verankerd te worden in de statuten.	Er is reeds een stichting Ruitenvelder die het huidige dorpshuis exploiteert. Samen met de werkgroep voor de nieuwbouw wordt bekeken of de statuten van de stichting nog voldoen of dat deze aangepast moeten worden om te voldoen aan de voorwaarden.  Als gekozen wordt voor een nieuwe stichting of vereniging worden de statuten getoetst aan de genoemde voorwaarden.

De voorwaarden worden opgenomen in de subsidiebeschikking. Er wordt een voorschot verstrekt voor verdere planvorming. Het daadwerkelijke bouwbudget wordt pas overgemaakt als voldaan is aan de genoemde voorwaarden.

#### Bijdrage

In het voorjaar is met de NAM een nieuwe SOK opgesteld in verband met de herindeling. Voor Froombosch is opgenomen dat er twee opties zijn: bouwkundige versterking en nieuwbouw. Bij nieuwbouw komt - net als bij de scholen- het budget dat gekoppeld is aan de bouwkundige versterking naar de gemeente toe. De NAM verstrekt tevens een vergoeding voor tijdelijke huisvesting.

In de financiële paragraaf wordt toegelicht welke dekking er is voor het nieuwbouwplan en met welke kosten rekening gehouden moet worden. Reeds in 2016 was door de raad van Slochteren in 2016 een bedrag vrijgemaakt voor de aanpassing van de Ruitenvelder. Hierbinnen valt het toekomstbudget dat is toegekend aan de MFC delen van de Ruitenvelder waarvan de inzet deels door het dorpshuis bepaald kan worden (conform het raadsbesluit uit 2016). Deze bijdrage wordt

nu volledig ingezet voor de kosten van het nieuwbouwplan. De overige kosten van de nieuwbouw worden volledig gedekt door de bijdrage van NAM. Het is daarom niet nodig extra budget vrij te maken: de kosten worden reeds gedekt door het gereserveerde budget voor het scholenprogramma zoals in 2016 door de raad van Slochteren vrijgemaakt.

Naast de subsidie wordt tijdelijke huisvesting ter grootte van 5 standaard eenheden (ca. 90 m<sup>2</sup>) voor de duur van maximaal 400 dagen ter beschikking te gesteld aan de stichting. De gebruikslasten dienen te worden betaald door de stichting.

## 8. Kanttekeningen en risico's

Conform de afspraken met NAM kan na de keuze voor nieuwbouw geen aanspraak meer gemaakt worden op bouwkundige versterking. Als de werkgroep de investering niet rond krijgt met bijdragen, moeten de kosten verlaagd worden of een lening worden afgesloten.

## 9. Financiële paragraaf

### Dekking

Voor de toekomst van het gebouw is in 2016 budget vrijgemaakt door de raad van de gemeente Slochteren als onderdeel van de besluitvorming over het scholenprogramma. Daarnaast ontvangen we een budget van NAM bij de keuze voor nieuwbouw. Ook ontvangen we een bijdrage van NAM voor tijdelijke huisvesting. De optelsom van deze bedragen vormt in totaal € 1.164.500. De dekking is uitgesplitst in bijlage 2; deze is geheim op grond van artikel 10 lid 1c en 2g Wob.

### Kosten

De kosten bestaan uit sloop van het gehele huidige gebouw, afschrijving van de boekwaarde, afwerking van de rest van het terrein en huren en plaatsen van tijdelijke huisvesting. Na aftrek van deze kosten is er financiële ruimte om een bijdrage te verstrekken aan de stichting ter hoogte van €900.000. Dit wordt als subsidie toegekend te besteden aan de nieuwbouw.

Kosten gemeente	ex. BTW
Afboeken boekwaarde	€ 135.000
Sloop hele gebouw	€ 103.050
Tijdelijke huisvesting (huur 400 dagen + plaatsing)	€ 26.450
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 264.500</b>
<b>Dekking</b>	<b>€ 1.164.500</b>
Subsidie	€ 900.000

### Jaarlasten

De lasten van de Ruitenvelder worden nu verdeeld over de gebruikers: gemeente, dorps huis en school. De gemeente voert het groot onderhoud uit van het gehele gebouw. Het onderhoud en de exploitatielasten van de school worden gedekt uit de rijksbijdrage. Het dorps huis draagt het klein onderhoud zelf en is eigenaar van de zonnepanelen. Het dorps huis exploiteert op verzoek van de gemeente de sportzaal.

Voor de gemeente bedragen de jaarlasten van de Ruitenvelder:

- € 36.000 netto exploitatielasten (na ontvangst van de vergoedingen van OPOS en dorps huis)
- € 10.000 gemiddeld voor meerjarenonderhoud

Door het wegvallen van deze lasten is er een structurele besparing in de begroting. Deze besparing wordt betrokken in de taakstelling voor maatschappelijk vastgoed.

#### Begrotingswijziging

De begrotingswijziging is weergegeven in bijlage 2, deze bijlage is geheim op grond van artikel 10 lid 1c en 2g Wob. In de begrotingswijziging wordt de ontwikkeling van de kapitaallasten beschreven.

#### **10. Communicatie**

De werkgroep van dorps huis en inwoners draagt zelf zorg voor de communicatie over de nieuwbouw naar het dorp.

#### **11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)**

Het draagvlak voor het plan blijkt uit de uitkomst van de bijeenkomsten die de werkgroep in het dorp heeft georganiseerd.

Na dit raadsbesluit wordt een subsidiebeschikking opgesteld. De werkgroep gaat verder met de fondsenwerving en de detaillering van de plannen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn  
Burgemeester

H.J.W. Mulder  
Secretaris

#### **Bijlage:**

- 1 Plan Dorps huis 2.0 januari 2019 van Werkgroep Dorps huis 2.0 Froombosch
- 2 Financiën toekomstplan Ruitenvelder. Geheim op grond van artikel 10 lid 1c en 2g Wob