

Onderwerp: Bestemming Koningshuis

Schiermonnikoog, 3 september 2019

Aan de Gemeenteraad

Inleiding

In de raadsvergadering van 27 november 2018 heeft uw raad ingestemd met het voorstel om de uitvoering van de motie 'Verbouwing van het pand Nieuwestreek 1 tot twee woningen' van 23 mei 2017 en het raadsvoorstel 'Vorbereidingskrediet Nieuwestreek 1' van 17 oktober 2017 aan te houden om een nader onderzoek in te stellen naar de meest gewenste functie van het pand. De afgelopen maanden heeft het college dit onderzoek uitgevoerd.

Voorgeschiedenis

Gebruik gebouw

Nieuwestreek 1 is gedurende een periode van 50 jaar bewoond geweest door de familie Koning. De familie Koning heeft met ingang van 1 juni 2016 de woning verlaten. Vervolgens is de woning niet opnieuw meer verhuurd, aangezien de verhuurbare staat van de woning niet meer naar de tegenwoordige normen verkeerde:

- De inrichting is gedateerd en toe aan renovatie;
- Het pand is groot en inefficiënt ingedeeld.

Het casco van het pand verkeert in redelijke staat. De kap is in de jaren 90 gerenoveerd.

Renovatie gebouw

Ondanks het feit dat geconstateerd werd dat het pand op deze locatie geschikt is voor meerdere doeleinden, werd er vanwege de Woninganalyse voor gekozen om het pand Nieuwestreek 1 te blijven gebruiken als woning.

Gelet op de afmetingen van het pand en de voorbereiding bij de renovatie in de jaren 90 werd er met de motie van 23 mei 2017 er voor gekozen om het pand te splitsen in twee volwaardige gezinswoningen. Het karakter van het pand op deze prominente locatie diende hierbij behouden te blijven.

Vorbereiding verbouwing

Door het college is vervolgens de renovatie c.q. aanpassing van de woning Nieuwestreek 1 in twee volwaardige woningen uitgewerkt. In dit proces is vervolgens aanzienlijke vertraging ontstaan, doordat bezwaar werd gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning.

Voorkomen leegstand

Ter voorkoming van verloedering van het gebouw door leegstand is het Koningshuis in 2017 in gebruik gegeven aan de Thuiszorg Het Friese Land. De Thuiszorg gebruikte het Koningshuis als locatie voor de dagbehandeling van ouderen.

In de loop van 2018 is het Koningshuis in gebruik gegeven aan de Stichting Natuurlijk Schiermonnikoog voor de uitvoering het Programma "Kom op verhaal". Dit programma is opgestart in het kader van Leeuwarden Culturele Hoofdstad 2018. De samenwerkende partijen binnen dit programma hebben in 2019 hun samenwerking voortgezet en gebruiken het Koningshuis nu nog steeds in het verlengde van het culturele programma "Kom op verhaal".

Onderzoek gewenste functie pand Nieuwestreek 1

In de gemeenteraadsvergadering van 27 november 2018 is ingestemd met het voorstel om door middel van een nader onderzoek tot een integrale afweging komen naar de meest gewenste functie van het pand. Conclusie van het onderzoek is dat er twee opties zijn voor de bestemming van Nieuwestreek 1, te weten:

1. Behoud woonfunctie en verbouw tot twee woningen;
2. Verhuren voor culturele en maatschappelijke doeleinden.

1. Behoud woonfunctie en verbouw tot twee woningen

Dit betreft het voorstel van de motie 'Verbouwing van het pand Nieuwestreek 1 tot twee woningen' van 23 mei 2017. Op 17 oktober 2017 is voor de uitvoering van deze motie een verbouwkrediet beschikbaar gesteld van € 304.510. Met dit krediet kan het pand worden gerenoveerd en opgesplitst tot twee woningen.

2. Verhuren voor culturele en maatschappelijke doeleinden

Naast het verbouwen van het pand tot twee woningen zijn volgens het college meerdere functies voor het pand denkbaar. Hiervoor is een inventarisatie gemaakt van mogelijke toekomstige gebruikers van het pand. Met vier maatschappelijke organisaties is afzonderlijk een gesprek gehouden, te weten, Ouderenwerk gemeente Schiermonnikoog, schildersclub De Kwast, Thuiszorg Het Friese Land en Cultuur Historische Vereniging 't Heer en Feer. Hieronder volgt per organisatie de mogelijkheden die zij zien en de wensen die zij hebben ten aanzien van een mogelijke intrek in Nieuwestreek 1.

Uit deze gesprekken blijkt dat de partijen een toekomst voor zich zien in het pand Nieuwestreek 1. De ouderen op Schiermonnikoog willen graag een plek waar ze terecht kunnen. De huiskamer van het pand zien ze als de plek waar de koffieochtenden gehouden kunnen worden en mogelijk ook andere activiteiten. 't Heer en Feer wil graag de huidige activiteiten die ze via 'Kom op verhaal' uitvoeren voortzetten en in het pand museale activiteiten organiseren. Schildersclub De Kwast zou graag in de garage een avond per week willen schilderen als hun huidige locatie, het bezoekerscentrum, komt te vervallen. Thuiszorg het Friese land heeft momenteel geen cliënten inde dagbesteding, maar haken graag aan bij de huiskamer van het ouderenwerk als die er is.

In de gesprekken hebben alle partijen aangegeven open te staan voor medegebruik van het pand mits hier goede afspraken over worden gemaakt.

Daarop zijn vervolgesprekken gevoerd met de partijen om te bekijken welke aanpassingen in het pand nodig zijn zodat het gebruik in goede harmonie vormgegeven zou kunnen worden. De wensen richten zich dan met name op toegankelijkheid voor mindervaliden, logische routing van de benedenverdieping, vernieuwen toilet en keuken, bergruimte voor eigen spullen, verlichting en ventilatie, aanleg terras en een fietsen- en scootmobielstalling.

Nieuwe bestemming

Het college is van mening dat het pand Nieuwestreek 1 op een prominente locatie in het dorp staat en karakteristieke uitstraling en historische waarde heeft. Het college wil daarom dat het pand Nieuwestreek 1 ter beschikking komt voor culturele en maatschappelijke doeleinden in plaats van de bestemming wonen. Daarvoor zal de bestemming van het pand gewijzigd moeten worden. Hiervoor kan de reguliere procedure van de omgevingsvergunning gevolgd waarbij gebruik wordt gemaakt van de Kruimelregeling om het beoogde gebruik ("maatschappelijk") van het pand mogelijk te maken.

Op grond van de Provinciale Verordening zijn wij niet verplicht om de aanvraag tot het wijzigen van de bestemming van dit pand voor te leggen aan de provincie.

Het pand zal verhuurd worden aan Cultuur Historische Vereniging 't Heer en Feer welke hoofdgebruiker van het pand wordt. Vervolgens zullen gebruikersovereenkomsten met Ouderenwerk gemeente Schiermonnikoog en schildersclub De Kwast worden afgesloten waardoor ook deze organisaties op vaste tijden gebruik kunnen maken van een gedeelte van het pand.

Om het pand geschikt te maken voor de nieuwe gebruikers zal een verbouwing plaats vinden. De volgende onderdelen zullen worden verbeterd:

- de toegankelijkheid voor mindervaliden;
- logische routing van de benedenverdieping;
- aanpassen garage;
- vernieuwen toilet en eenvoudige keuken;
- aanleg terras en een fietsen- en scootmobielstalling.

De bovenstaande aanpassingen zullen zodanig worden uitgevoerd dat het karakter van het huis in stand wordt gehouden.

Cultuur Historische Vereniging 't Heer en Feer zal als hoofdgebruiker de inrichting van het pand verzorgen. Daarvoor zullen zij een subsidieaanvraag gaan indienen bij het Iepen Mienskipsfûns (IMF) om hun plannen te kunnen realiseren.

Argumenten

Met de bouwplannen voor de nieuwe sociale huurwoningen is het college van mening dat de destijds opgevoerde motivatie voor optie 1 (inbreiding) inmiddels achterhaald is. Dit is ook besproken met de Provincie.

In het verleden heeft de provincie de gemeente herhaaldelijk aangesproken over het behoud van woningen voor permanente bewoning. In dit geval verdwijnt er één woning voor permanente bewoning. Dit is voor deze specifieke situatie te rechtvaardigen omdat de nieuwe invulling een belangrijke bijdrage levert aan de leefbaarheid van het dorp. Het Koningshuis kan als centrale voorziening fungeren op gebied van sociaal, cultureel, maatschappelijk en menselijk vlak. De provincie geeft aan het geen probleem te vinden als de bestemming wordt gewijzigd en elders op het eiland wordt ondervangen, mits dit goed wordt onderbouwd.

Financiën

De financiële effecten van het eerdere raadsbesluit over de invulling van Nieuwestreek 1 zijn verwerkt in de meerjarenbegroting 2019 en verder. Er is eerder een verbouwkrediet voor de Nieuwestreek 1 vastgesteld van € 300.000. Het nu voorliggende plan vraagt een investering van € 200.000.

In onderstaande tabel wordt het effect van de nu voorgestelde invulling gelegd naast het effect van het oude plan zoals dat is verwerkt in de meerjarenbegroting 2019 e.v. In de bijlage is een volledige financiële uitwerking over 25 jaar gemaakt.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
effect nieuwe plan	€ 750	-/- € 5.175	-/- € 5.010	-/- € 4.845	-/- € 4.680	-/- € 4.515
effect vorige plan	-/- € 150	-/- € 350	-/- € 550	€ 750	€ 950	€ 1.150
saldo	€ 900	-/- € 4.825	-/- € 4.460	-/- € 5.595	-/- € 5.630	-/- € 5.665

Tabel 1: verschil in exploitatie-effect tussen het nieuwe, nu voorliggende plan voor Nieuwestreek 1 en het vorige plan.

De nu voorgestelde invulling van de Nieuwestreek 1 heeft vanaf 2021 een negatief effect op de begroting t.o.v. van de eerder besloten invulling, zo blijkt uit bovenstaande tabel.

Echter, door deze oplossing is geen aparte koffiekamer meer nodig. Bij het oude plan zou er nog een koffiekamer moeten worden gerealiseerd. Deze investering is weliswaar niet verwerkt in de gemeentelijke begroting, maar voor een juiste vergelijking van de nu voorgestelde invulling van Nieuwestreek 1 met het vorige plan, moet de investering in de koffiekamer worden meegenomen.

In 2015 is door de bouwkundig adviseur een kostenopzet gemaakt wanneer de koffiekamer van de Riich in stand zou worden gehouden en het achterstallig onderhoud zou worden uitgevoerd. Deze kosten werden berekend op een bedrag van € 181.500. Daarop is door het college besloten om de koffiekamer niet in die staat in stand te houden en een onderzoek te starten naar een nieuwe locatie waarbij eenzelfde bedrag of minder zou kunnen worden aangewend. Die investering van nieuwbouw en een bedrag van mogelijk € 181.500 wordt door het nu voorliggende plan bespaard.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
saldo tabel 1	€ 900	-/- € 4.825	-/- € 4.460	-/- € 5.595	-/- € 5.630	-/- € 5.665
besparing investering €181.500 in koffiekamer	€ 2.815	€ 12.115	€ 12.075	€ 12.040	€ 12.000	€ 11.965
saldo	€ 3.715	€ 7.290	€ 7.615	€ 6.445	€ 6.370	€ 6.300

Tabel 2: verschil in exploitatie-effect tussen de nieuwe, nu invulling voor Nieuwestreek 1 en het vorige plan mét realisatie van een koffiekamer voor €181.500

Met het nu voorliggende raadsvoorstel hoeft geen investering meer te worden gedaan in een koffiekamer.

Tot slot: in 2018 is eenmalig € 27.500 voor dagopvang ouderen beschikbaar gesteld met dekking algemene reserve. Met dit nu voorliggende raadsvoorstel kan het resterend budget voor dagopvang ouderen komen vrij te vallen. Dit bespaart € 12.140.

Begrotingswijziging:

De volgende financiële effecten wordt verwerk in de 18de begrotingswijziging:

- verlagen van het bestaande verbouwingskrediet naar € 200.000 (25 jaar / 1,1% rente)

- het volgende begrotingseffect wordt verwerkt voor de jaren 2020 t/m 2023:

2020: € 900 voordeel

2021: € 4.825 nadeel

2022: € 4.460 nadeel

2023: € 5.595 nadeel

- vrij laten vallen van het eenmalig budget voor dagopvang ouderen van € 12.140 ten gunste van de algemene reserve.

Voorstel

1. De motie 'Verbouwing van het pand Nieuwestreek 1 tot twee woningen' van 23 mei 2017 en het raadsvoorstel 'Vorbereidingskrediet Nieuwestreek 1' van 17 oktober 2017 in te trekken;
2. In te stemmen met het verhuren van het pand Nieuwestreek 1 voor culturele en maatschappelijke doeleinden;
3. Het bestaande verbouwingskrediet verlagen naar € 200.000;
4. Het structurele begrotingseffect voor 2020 en verder ten laste van het begrotingssaldo te brengen en de eenmalige vrijval van € 12.140 voor dagopvang ouderen ten gunste te brengen van de algemene reserve;
5. De financiële consequenties onder besluitpunt punt 3 en 4 te verwerken in de 18de begrotingswijziging 2019.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

P.G. Küppers

I. van Gent