



RAADSVORSTEL

Zaaknummer:	0000533823
Onderwerp:	Realisatie dagbestedingsruimte tbv Esdégé Reigersdaal op kinderboerderij De Bongelaar
Datum raadsvergadering:	20 juni 2023
Agendapunt:	6m
Portefeuillehouder:	G.F. Ruiten en A.M. Groot
Programma begroting:	Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De gemeente Dijk en Waard wil in samenwerking met Esdégé Reigersdaal een nieuwe dagbestedingsruimte op de locatie kinderboerderij De Bongelaar aan de Van Veenweg 96 te Heerhugowaard realiseren. De bestaande dagbestedingsruimte is technisch afgeschreven en voldoet niet meer aan de eisen voor deze specifieke doelgroep. Daarnaast zal de nieuwe ruimte meer capaciteit hebben waardoor meer zorgcliënten van deze locatie gebruik kunnen maken. De kinderboerderij blijft een openbare voorziening voor alle inwoners van Dijk en Waard.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Een investeringskrediet van € 650.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van een nieuwe dagbestedingsruimte voor Esdégé Reigersdaal;
2. De hieruit voortvloeiende kapitaalslasten te dekken uit de huurinkomsten.

Inleiding

Esdégé Reigersdaal heeft in 2021 aan de voormalige gemeente Heerhugowaard gevraagd nieuwe huisvesting te bouwen voor de dagbesteding van haar cliënten op de kinderboerderij De Bongelaar in Heerhugowaard. Esdégé Reigersdaal is gebruiker van kinderboerderij De Bongelaar en verzorgt op deze locatie dagbesteding voor haar cliënten. Esdégé Reigersdaal en de gemeente hebben een langlopende relatie over het beheer voor het terrein en de dieren. De overeenkomst ziet toe op de openstelling van het terrein voor inwoners. De bestaande dagbestedingsruimte is in eigendom van Esdégé Reigersdaal en is destijds gefinancierd door vrijwilligers en donaties. De dagbestedingsruimte voldoet technisch niet meer aan de eisen van hedendaagse opvang voor de zorgcliënten van Esdégé Reigersdaal.

Daarnaast stijgt de vraag naar dagbesteding op deze locatie vanwege de ligging op de kinderboerderij. De bestaande dagbestedingsruimte is nu te klein om aan de vraag te kunnen voldoen en kan niet worden aangepast. Esdégé Reigerdaal betaalt voor de nieuw te realiseren dagbestedingsruimte huur aan de gemeente voor afschrijving, rente en de verhuurderslasten voor de investering

Het college van Heerhugowaard heeft eerder positief besloten op het voorstel (BW21-0394). Echter, het voorstel is destijds niet aan de raad voorgelegd. Het benodigd investeringskrediet voor de bouw is hierdoor niet in de begroting opgenomen. Afgelopen periode zijn onderzoeken gedaan naar de haalbaarheid van het project. De resultaten van de onderzoeken zijn positief. Stedenbouwkundig is het mogelijk om het gevraagde gebouw in te passen op de locatie. Uit het uitgebreide flora- en faunaonderzoek is gebleken dat sloop en nieuwbouw zonder beperkingen mogelijk is.

Beoogd effect

Door de realisatie van een nieuwe dagbestedingsruimte continueren we de reeds goede langlopende samenwerking met Esdégé Reigersdaal op deze locatie en kunnen meer zorgcliënten gebruik maken van deze faciliteit.

Kader

De raad besluit over dit voorstel in het kader van zijn budgetrecht artikel 189 gemeentewet. Er is geen gemeentelijk vastgoedkader waar het verzoek van Esdégé Reigersdaal aan kan worden getoetst.

Esdégé Reigersdaal en de gemeente hebben voor een tweetal andere locaties een soortgelijke afspraak gemaakt: de locaties De Vonder, Van Foreeststraat 35 te Heerhugowaard en de gemeentewerf aan De Beukenlaan 25 te Heerhugowaard. Voor deze locaties heeft de gemeente geïnvesteed in de huisvesting en verhuurt deze langdurig aan Esdégé Reigersdaal.

De gemeente en Esdégé Reigersdaal zijn sinds 2000 partners in de openstelling van de kinderboerderij en verzorging van de dieren voor de locaties Bongelaar en het hertenkamp, contractueel vastgelegd tussen partijen in een beheerovereenkomst. De gemeente draagt een groot deel van de kosten voor het beheer over aan Esdégé. De beheerder in dienst bij Esdégé is tevens begeleider voor de dagbesteding, waardoor de kosten beheersbaar zijn voor de gemeente.

Motivering per besluitpunt

1. *Een investeringskrediet van € 650.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van een nieuwe dagbestedingsruimte voor Esdégé Reigersdaal.*

De benodigde investering om de nieuwe dagbesteding te kunnen realiseren is €650.000,-. De afschrijving, rente en verhuurderslasten voor de gemeentelijke investering worden volledig door de huurinkomsten gedekt.

De zekerheidstelling voor beide partijen is een langlopend contract van 10 jaar met een automatische verlenging van telkens 10 jaar. Basis hiervoor zijn de afspraken zoals gemaakt bij de andere huurcontracten tussen Esdégé Reigersdaal en de gemeente. De opzegtermijn voor verhuurder en huurder is 1 jaar.

In het kader van het Didam Arrest zullen voor start van het project de voorgenomen huurafspraken worden gepubliceerd.

Kanttekeningen en risico's

- Er is een vooronderzoek, stedenbouwkundig en flora- en faunaonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor de realisatie van de nieuwe dagbestedingsruimte. Het resultaat is dat er geen belemmeringen zijn geconstateerd;
- Uiteindelijke realisatie van het gebouw is (nog) afhankelijk van het verkrijgen van benodigde bouwvergunning en eventueel bezwaar en beroep;
- Indien Esdégé Reigersdaal besluit na de eerste huurtermijn het huurcontract niet te verlengen zal er een nieuwe huurder worden gezocht en tevens een nieuwe beheerder voor de kinderboerderij;
- Bij de publicatie van de voorgenomen huurafspraken kan bezwaar worden gemaakt. Het risico op bezwaar is zeer laag. Esdégé Reigersdaal is de enige serieuze gegadigde, omdat er een koppeling zal worden gemaakt met de beheersovereenkomst. Dagbesteding en beheer van de locatie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Alternatieven

- Indien de gemeente niet besluit om te investeren in nieuwe huisvesting, zal Esdégé Reigersdaal een andere financieringsconstructie met een derde partij moeten onderzoeken, gelijk aan de huidige situatie met de bestaande dagbestedingsruimte. De gemeente zal uiteindelijk daar nog toestemming voor moeten geven als grondeigenaar;
- Opknappen van het bestaande gebouw, maar dat is niet mogelijk in verband met de bouwkwiteit (tijdelijke units).

Samenwerking en participatie

Het voorstel is tot stand gekomen door samenwerking tussen Esdégé Reigersdaal en de gemeente. In de vervolgplanvorming zal rekening worden gehouden met het openhouden van de kinderboerderij voor de inwoners van de gemeente.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

De investering van € 650.000,- voor de nieuwe huisvesting dagbesteding voor Esdégé Reigersdaal wordt conform de Nota activabeleid in 40 jaar afgeschreven.

De kapitaallasten, exploitatiekosten en eigenaarslasten worden gedekt door de jaarlijkse huuropbrengst van € 27.500,- prijspeil 2023. De huur zal jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index.

Communicatie

Esdégé Reigersdaal en de gemeente Dijk en Waard zullen de voortgang van de plannen actief intern en extern communiceren.

Uitvoering

- Ontwerp en aanbesteding tot zomer 2023
- Start realisatie najaar 2023
- Verwachte oplevering medio 2024

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

-

Bijlagen ter informatie

-

Onderwerp: Realisatie dagbestedingsruimte tbv Esdégé Reigersdaal op kinderboerderij De Bongelaar
Zaaknummer: 0000533823
Datum raadsvergadering: 20 juni 2023
Agendapunt: 6m

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

Gelet op artikel 189 gemeentewet en de daarin genoemde verantwoordelijkheid voor het toekennen van budget,

besluit:

1. Een investeringskrediet van € 650.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van een nieuwe dagbestedingsruimte voor Esdégé Reigersdaal;
2. De hieruit voortvloeiende kapitaalslasten te dekken uit de huurinkomsten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 juni 2023

De griffier (a.i.),

De voorzitter,

E. van der Voorde

M.F. Poorter