

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.219477 / D.1315682
Datum document	
Onderwerp	Verbouwing keuken Holleblok 12
Opsteller	Hogenbirk-Jong, Amy de
Afdeling	Afdeling Maatschappelijk beleid
Portefeuillehouder	M. Verbeek
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	30 juni 2022
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	10 mei 2022

Toelichting besluit

- | | |
|---------------|---|
| Advies | <ol style="list-style-type: none"> 1. Instemmen met het plaatsen van een extra pantry in Holleblok 12 ten behoeve van de Fotoschool, Kleindierverseniging Sport&Genoegen. 2. Instemmen met verhuur van de ruimte 'keuken peuterspeelzaal Startblok' aan het peuterspeelzaal Startblok. 3. De raad voorstellen hiervoor een krediet te voteren van €23.272 inclusief BTW en conform de nota van uitgangspunten af te schrijven in 11 jaar. 4. De jaarlijkse kapitaallasten van €2.116 dekken door extra structurele huurinkomsten van peuterspeelzaal Startblok van €2.222. 5. De financiële gevolgen verwerken in de eerstvolgende begrotingsactualisering. 6. Vooruitlopend op besluitvorming van de raad overgaan tot opdrachtverstrekking. |
|---------------|---|

Gewijzigd besloten

Aanleiding	<p>Door de woningbouwplannen op de locatie Jan van Galenstraat 35 heeft de gemeente een inspanningsverplichting voor herhuisvesting van de daar gevestigde verenigingen: de Modelspoorbouwclub (zijn vorig jaar verhuisd naar de bovenruimte in Sporthal de Wolfskamer) en de beide kleindierverenigingen Vogelvreugd en Sport&Genoegen. Vogelvreugd heeft besloten geen gebruik te maken van het aanbod van de gemeente voor gebruik van Holleblok 12 en gaat zelf op zoek naar een alternatieve locatie. Sport en Genoegen gaat hun intrek nemen in het lokaal van de Fotoschool in Holleblok 12. Om de ruimte geschikt te maken is een kleine verbouwing nodig waarbij een pantry wordt gerealiseerd in het lokaal.</p>
Kaders	<p>Raadsbesluit Herschikking Welzijnsaccommodaties ten behoeve van nieuwbouw wijkcentrum Draaikom d.d. 28 oktober 2021 (Z145082/D1218726) Collegebesluit woningbouw locatie Jan van Galenstraat 35 (Z148639/D.1088826)</p>
Doel/beoogd effect	<p>De ruimte van de fotoschool in Holleblok 12 geschikt maken voor medegebruik door Sport en Genoegen.</p>
Argumenten	<p>1.1 Met het plaatsen van een pantry wordt de ruimte geschikt gemaakt voor medegebruik door Sport en Genoegen. Sport en Genoegen heeft een barmeubel wat zij mee willen nemen naar hun nieuwe locatie. De afmetingen zijn dusdanig dat het barmeubel niet in het huidige lokaal is in te passen. Door een deel van de naastgelegen toiletruimte te verbouwen tot pantry en deze bij het lokaal te trekken, ontstaat er voldoende ruimte voor het barmeubel. Daarnaast blijft een toilet beschikbaar, naast het al bestaande MIVA toilet in het pand. In het kader van circulariteit zullen keukenkastjes uit de bestaande keukens van het Startblok worden gesloopt om herplaatst te worden in de pantry ruimte. Bijkomend voordeel is dat deze verbouwing de verhuurbaarheid van de ruimte vergroot.</p> <p>2.1 De keukens van peuterspeelzaal Startblok exclusief beschikbaar maken voor peuterspeelzaal Startblok. Peuterspeelzaal Startblok gebruikt al jaren de naastgelegen keukens. Vanwege eerdere leegstand in het pand hebben zij de keukens altijd exclusief kunnen gebruiken. Met de intrek van de Fotoschool was het de bedoeling dat ook de Fotoschool gebruik kon maken van deze keukens. Dit is niet wenselijk gebleken omdat het Startblok te maken heeft met regels vanuit de Wet Kinderopvang, onder andere op het gebied van hygiëne. In overleg met het Startblok en de Fotoschool is daarom de oplossing gevonden van exclusieve huur van de bestaande</p>

keuken door het Startblok en het uitvoeren van een kleine verbouwing om een pantry/keukenblok te realiseren in de ruimte van de Fotoschool .

Kanttelingen

Normaal gesproken dienen verbouwingen ten behoeve van huurders door de huurders zelf te worden bekostigd. In dit geval wijken wij daar van af om de volgende redenen:

- Sport en Genoegen moet gedwongen verhuizen van hun huidige locatie in verband met de herontwikkelingsplannen aldaar.
- de bekostiging van de verbouwing kan gedekt worden door een huurverhoging ten laste van het Startblok.

Alternatieven

Niet instemmen met de verbouwing. Omdat de gemeente een inspanningsverplichting heeft voor herhuisvesting van maatschappelijke partijen, zou dit betekenen dat er andere huisvesting voor Sport en Genoegen moet worden gevonden en deze is momenteel niet beschikbaar binnen het gemeentelijk vastgoed.

Financiën

De verbouwing wordt via de raamovereenkomst gebouwenbeheer uitgevoerd door Wits. De verbouwing is begroot op €19.233,33 exclusief BTW. (€23.272,33 inclusief BTW). Conform de Nota van Uitgangspunten wordt de verbouwing gekapitaliseerd over de restant afschrijvingstermijn van het gebouw, in dit geval 11 jaar. Dit betekent een jaarlast van €2.116 inclusief BTW.

Met Peuterspeelzaal Startblok is de jaarlijkse huur van de keuken vastgesteld op €2.222. Deze huurinkomsten zijn daarmee voldoende om de verbouwing te bekostigen.

Na een positief collegebesluit zal dit verwerkt worden in de eerstvolgende actualisering van de begroting.

Participatie

Met Peuterspeelzaal Startblok, de Fotoschool en Sport en Genoegen is dit voorstel besproken.

Communicatie

Na besluitvorming door het college zullen de betrokken partijen op de hoogte worden gesteld van het besluit.

Uitvoering en evaluatie

Uitvoering van de werkzaamheden vindt zo spoedig mogelijk plaats na besluitvorming door het college.

Geheimhouding | Niet van toepassing

Mede geadviseerd door | Martine Koot - FIN
Leslie Middendorp - gebouwenbeheer

Bijlagen | 1. Offerte bouwbedrijf Wits verbouwing Holleblok 12