

Datum raad	2 november 2023	Zaaknummer	2422778
Datum college	26 september 2023	Portefeuille	Sport, onderwijs, recreatie en toerisme J.T.M.M. van Gerwen
Onderwerp	Beschikbaarstelling eenmalig budget voor de aan- en verkoop van de accommodatie van en tijdelijke huisvesting voor KV de Korfrakkers Erp		

Samenvatting

In het kader van de kostendekkingsmogelijkheden voor het Omnipark Erp zijn afspraken gemaakt met waterschap Aa en Maas, worden subsidiemogelijkheden onderzocht en wordt ook gekeken naar inbrengmogelijkheden van de participerende en te verplaatsen verenigingen. Bij laatstgenoemde mogelijkheid is het inbrengen van de accommodatie van KV de Korfrakkers onderzocht, waarbij duidelijk is geworden dat er sprake kan zijn van een renderende investering en het zorgdragen van een groot maatschappelijk belang.

Tijdens de voorbereiding van het ontwikkelpad voor het Omnipark zijn begin 2020 al gesprekken gevoerd met de huisartsenpraktijk in Erp om te kijken of zij gebruik zouden kunnen maken van de ruimten in de nieuwe multifunctionele accommodatie (mfa). Zij gaven aan dat hun praktijkruimte aan de Schansoord 13 in Erp te klein is. Zonder extra ruimte zal er binnen een jaar een patiëntenstop zijn. Er komt steeds meer woningbouw in Erp (oa Bolst) en de vergrijzing is ook in de praktijk merkbaar. Steeds meer inwoners uit Veghel melden zich in Erp.

Om alle patiënten van dienst te kunnen zijn, willen en moeten de huisartsen zo snel mogelijk hun intrek nemen in een groter pand. De accommodatie van KV de Korfrakkers is daarvoor geschikt te maken. Dit kan alleen als er een tussenoplossing wordt gevonden voor de periode tot de overgang van De Korfrakkers naar het Omnipark, zodat de huisartsen snel met de aanpassing en uitbouw kunnen beginnen. Die tussenoplossing lijkt mogelijk te zijn als voor De Korfrakkers een tijdelijke voorziening voor de periode 2024-2026 wordt gerealiseerd. Een dergelijke voorziening is in Erp beschikbaar.

Omdat de accommodatie van De Korfrakkers nog in goede staat verkeert wordt hiermee niet alleen kapitaalvernietiging voorkomen, maar kan met de aan- en verkoop van en de tijdelijke voorziening voor De Korfrakkers ook een financiële bijdrage worden geleverd voor de kostendekking van het Omnipark Erp. Dit voordeel wordt geraamd op € 167.910,00.

Relatie met programmabegroting en/of Thuis in Meierijstad Mijlpalen 2023-2026

De realisatie van het Omnipark Erp is opgenomen in de programmabegroting en in Thuis in Meierijstad Mijlpalen 2023-2026.

Behandeling in commissie

12 oktober 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad

Het beschikbaar stellen van een eenmalig budget van € 181.500,00, voor de tijdelijke huisvesting van KV de Korfrakkers.

Waarom naar de raad

Beschikbaar stellen van een eenmalig budget.

Aanleiding

In het kader van de kostendekkingsmogelijkheden voor het Omnipark Erp zijn afspraken gemaakt met waterschap Aa en Maas, worden subsidiemogelijkheden onderzocht en wordt ook gekeken naar inbrengmogelijkheden van de participerende en te verplaatsen verenigingen. Bij laatstgenoemde mogelijkheid is het inbrengen van de accommodatie van KV de Korfrakkers onderzocht, waarbij duidelijk is geworden dat er sprake kan zijn van een renderende investering en het zorgdragen van een groot maatschappelijk belang.

Tijdens de voorbereiding van het ontwikkelpad voor het Omnipark zijn begin 2020 al gesprekken gevoerd met de huisartsenpraktijk in Erp om te kijken of zij gebruik zouden kunnen maken van de ruimten in de nieuwe multifunctionele accommodatie (mfa). Zij gaven aan dat hun praktijkruimte aan de Schansoord 13 in Erp te klein is en dat zij bij het uitblijven van extra ruimte binnen een jaar noodgedwongen over zullen moeten gaan tot het invoeren van een patiëntenstop. Er komt steeds meer woningbouw in Erp (oa Bolst) en de vergrijzing is ook in de praktijk merkbaar. Steeds meer inwoners uit Veghel melden zich in Erp.

Al snel werd echter vastgesteld dat een huisartsenpraktijk permanente ruimte nodig heeft en dus geen gebruik zou kunnen maken van de ruimten van de mfa. Sindsdien is een aantal locaties voor een nieuwe huisartsenpraktijk besproken en onderzocht, maar om uiteenlopende redenen zijn alle locaties afgevalen.

Ondertussen werd het Omnipark Erp steeds meer concreet. Zo is in het uitvoeringsplan voor het Omnipark Erp de mogelijkheid opengelaten voor handhaving van de relatief jonge en goed onderhouden opstallen van KV de Korfrakkers en TV Hertog Jan, dit om kapitaalvernietiging te voorkomen en kostendekkingsmogelijkheden te creëren. In dat kader is weer contact gezocht met de huisartsen en hen meegegeven dat het pand van de Korfrakkers wellicht geschikt zou kunnen zijn voor een huisartsenpraktijk. Het gebouw blijkt op dit moment nog te klein voor een huisartsenpraktijk, dus uitbouw zou direct nodig zijn. Volgens de Omnipark-planning verlaten De Korfrakkers hun huidige pand eind 2026 voor intrek in de mfa van het Omnipark.

Voor de huisartsen is eind 2026 echter te ver weg om dan pas te beginnen met de aanpassing en uitbouw van het pand. Om alle patiënten van dienst te kunnen zijn willen en moeten de huisartsen

zo snel mogelijk naar de accommodatie van De Korfrakkers. Dat kan als er een tussenoplossing wordt gevonden voor de periode tot de overgang van De Korfrakkers naar het Omnipark, zodat de huisartsen snel met de uitbouw kunnen beginnen. Die tussenoplossing lijkt mogelijk te zijn als voor De Korfrakkers een tijdelijke voorziening voor de periode 2024-2026 wordt gerealiseerd. Een dergelijke voorziening is in Erp beschikbaar. De kosten van aanschaf, demontage, plaatsing en gebruiksklaar maken zijn geraamd op € 181.500,00, waarbij de tijdelijke voorziening na gebruik kan worden verkocht voor € 60.500,00. Voorgesteld wordt om de huisartsen een deel van de kosten te laten betalen.

Argumenten

Renderende investering en voorkomen van kapitaalvernietiging

Omdat de accommodatie van De Korfrakkers nog in goede staat verkeert wordt hiermee niet alleen kapitaalvernietiging voorkomen, maar kan met de aan- en verkoop van en de tijdelijke voorziening voor De Korfrakkers ook een financiële bijdrage worden geleverd voor de kostendekking van het Omnipark Erp. Dit voordeel wordt geraamd op € 167.910,00.

Inzetten op behoud van maatschappelijke functies

- De huisartsen hebben een belangrijke maatschappelijke functie binnen de gemeenschap Erp. Ze zijn volop actief in het dorp, met onder meer voorlichtingen voor het onderwijs. Ze hebben een groot netwerk en kunnen inwoners doorsturen naar de juiste activiteiten voor ondersteuning, omdat ze Meerijstad goed kennen. We moeten voorkomen dat de huisartsen door het niet-vinden van een locatie onze gemeente verlaten.
- Ook binnen de huisartsen dreigt personeelstekort. Steeds meer praktijken sluiten de praktijk voor nieuwe patiënten. Vertrek van de huisartsen zou voor de medische zorg in Erp desastreuze gevolgen hebben.
- Voor toekomstige huisartsen laten we als gemeente zien dat we medische zorg binnen onze gemeenten belangrijk vinden, waardoor men hopelijk zich sneller hier zal vestigen. We stellen hiermee een goed voorbeeld.
- Eind 2022 is het Integraal Zorgakkoord (IZA) ondertekend, waarin het belang van samenwerking tussen medische zorg en gemeenten wordt benadrukt. Inzetten op behoud van huisartsen is een goed voorbeeld hiervan.

Voorkomen van een patiëntenstop bij de huisartsen

De huisartsen willen zo snel mogelijk in het pand om een patiëntenstop te voorkomen. Als de huisartsen pas eind 2026 over kunnen gaan, dan zullen de huisartsen eind dit jaar noodgedwongen tot een patiëntenstop over moeten gaan.

Tijdelijke oplossing betekent aankoop en plaatsing van enkele units

In een tussenoplossing kan worden voorzien door aankoop en plaatsing van enkele units die inmiddels met De Korfrakkers zijn bezocht en door hen als geschikt zijn bestempeld. Een kantine is niet nodig, omdat De Korfrakkers gebruik mogen maken van de kantine van de naastgelegen tennisvereniging Hertog Jan. Na gebruik kunnen de units elders worden ingezet als tijdelijke voorziening. De restwaarde van de units is door de aannemer ingeschat op € 50.000. De demontagekosten komen voor rekening van de koper. Eventuele herinrichting van de locatie is maakt deel uit van de parkzone van het Omnipark.

Planologisch is het mogelijk

Op dit moment is de bestemming van het pand 'sport' en is het planologische bouwvlak te klein voor de gewenste uitbouw. Het toegestane gebruik kan door middel van een ruimtelijke procedure worden omgezet naar 'maatschappelijke voorziening' en het bouwvlak kan relatief makkelijk worden aangepast. Daarnaast moeten er voor de gronduitgifte (in het kader van HR Didam) nog stappen worden doorlopen.

De huisartsen kunnen een kleine bijdrage leveren

De huisartsen hebben aangegeven dat ze de netto-investeringskosten niet bij de bank kunnen financieren. Inmiddels hebben de huisartsen telefonisch bevestigd een bijdrage te kunnen en willen leveren van € 25.000,

Kanttekeningen

Precedentwerking

Met het treffen van een tijdelijke voorziening voor De Korfrakkers in Erp is sprake van een uitzonderlijke situatie en wordt primair een bijdrage geleverd voor de kostendekking van het Omnipark en tevens kapitaalvernietiging voor de gemeente voorkomen. Secundair is het realiseren van een ander maatschappelijk doel, het behoud van een huisartsenpost.

Procedures

Na de beschikbaarstelling van het eenmalig budget kunnen een tweetal procedures worden opgestart, namelijk de ruimtelijke procedure (verlenen van een omgevingsvergunning) en het verkoopproces met inachtneming van het HR-arrest Didam.

Per 1 januari a.s. treedt de Omgevingswet in werking. Tot die tijd kan een vergunning worden aangevraagd op basis van het huidige wettelijke regime. Hoe de procedure etc. er in 2027 (Omgevingswet) uit ziet is nu nog niet exact aan te geven. Indien de vergunningaanvraag wordt ingediend vóór 1 januari 2024 kan toepassing worden gegeven aan de kruimelgevallenregeling.

Eigendom units

De huisartsen hebben aangegeven geen eigenaar van de tijdelijke voorziening te willen worden, gezien alle verantwoordelijkheden die daarbij komen kijken. Dat betekent dat de gemeente eigenaar zal worden en afspraken moet maken met De Korfrakkers over het gebruik van het pand.

Communicatie

Na het raadsbesluit zullen de huisartsen en De Korfrakkers worden geïnformeerd. Het verplaatsen van De Korfrakkers naar de tijdelijke voorziening, zal nog wel door de leden goedgekeurd moeten worden, maar het bestuur verwacht daarin geen belemmeringen.

Participatie

Er is een uitvoerig proces doorlopen met de huisartsen. Daarnaast is gesproken met De Korfrakkers, de verkoper van de tijdelijke voorziening, een aannemer en de stichting Omnipark De Brug.

Duurzaamheid

Met het toekennen van een nieuwe functie aan het gebouw van De Korfrakkers wordt sloop van een nog goed bruikbaar gebouw voorkomen. Het aan te passen gebouw zal worden voorzien van de laatste verduurzamingsmogelijkheden.

Financiële toelichting

De gemeente investeert € 150.000 excl. btw (€ 181.500 incl. btw) voor de tijdelijke huisvesting van De Korfrakkers. Een kostenraming voor de aankoop, demontage, verplaatsing, montage, fundering, aansluiting en aanpassing gaat hierbij. Het bedrag aan btw wordt meegenomen in de verantwoording SPUK Sport 2023 en dan alsnog teruggevraagd. Na gebruik kunnen de units naar verwachting voor € 50.000 (€ 60.500 incl. btw) worden doorverkocht. De eventuele bijkomende kosten voor het verwijderen van de tijdelijke huisvesting worden meegenomen bij de inrichting van het Omnipark Erp. Er resteert een tekort van € 106.910 op de tijdelijke voorziening, waarbij wordt voorgesteld een bijdrage van € 25.000 te vragen van de huisartsen.

De waarde van de accommodatie van De Korfrakkers is getaxeerd op € 249.000,00. De Korfrakkers brengen dit bedrag in als eigen bijdrage voor verplaatsing naar het Omnipark Erp. Een deel hiervan vloeit terug naar de Algemene reserve en het restant wordt ingebracht in het krediet voor de realisatie van Omnipark Erp.

Met de bijdrage van De Korfrakkers voor het Omnipark Erp ziet de kostendekking er als volgt uit:

Activiteit	Kosten	Baten
Kosten tijdelijke voorziening voor KV de Korfrakkers	€ 181.500	
SPUK Sport (17.5% - 80%)		€ 25.410
Bijdrage huisartsenpraktijk		€ 25.000
Verkoop tijdelijke voorziening		€ 50.000
	€ 181.500	€ 100.410
		€ 81.090
Inbreng eigen bijdrage De Korfrakkers		€ 249.000
Netto-opbrengst		€ 167.910

Hierbij uw raad te adviseren bovenstaande bedragen te muteren ten laste en ten gunste van de algemene risico reserve.

De inbreng eigen bijdrage van De Korfrakkers vloeit voor een deel van € 81.090 terug in de Algemene reserve. Het restant van € 167.910 wordt ingebracht in het krediet voor de realisatie van het Omnipark Erp.

Aan jaarlijkse opbrengsten wordt daarnaast geraamd:

Onderdeel	Bedrag	Frequentie	Opmerkingen
Retributie voor gebruik 547 m ² gemeenteground (€ 7,50 per m ²)	€ 4.068	Jaarlijks	-o.b.v. taxatie. - uitgegaan van de oppervlakte die de Korfrakkers gebruiken. -grond blijft eigendom gemeente. -wordt jaarlijks geïndexeerd met de cpi.

Parkeerplaatsen	€ 100 p.p.	Jaarlijks	- blijven openbaar toegankelijk. - gebruiksvergoeding i.v.m. onderhoud- en vervangingsverplichting gemeente. - huisarts moet nog een parkeerdrukmeting laten doen (=onderdeel ruimtelijke procedure).
-----------------	------------	-----------	---

Planning

Na beschikbaarstelling van het krediet door de raad kan meteen worden overgegaan tot koop van de units en alles in gang worden gezet.

Rechtsbescherming

Niet van toepassing.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

-

Onderliggende documenten

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 september 2023

Besluit gemeenteraad:

Het beschikbaar stellen van een eenmalig budget van € 181.500 voor de aan- en verkoop van de accommodatie van en tijdelijke huisvesting voor KV de Korfrakkers Erp.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 2 november 2023

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij