

## **Wat willen we bereiken?**

We willen in onze gemeente een maatschappelijk vastgoed portefeuille die aansluit bij de behoeften van de samenleving en - maatschappelijke functies, zowel in kwantiteit als kwaliteit. Een andere doelstelling is om de maatschappelijke betrokkenheid en de participatiegraad van inwoners te versterken. Vanwege de huidige staat (levensduur en omvang) van ons maatschappelijk vastgoed zijn grote investeringen nodig. Hiermee bereiken we dat we toewerken naar voorzieningen die passen bij:

- de behoefte van de kern (maatwerk per kern);
- in en bij de omgeving (ruimtelijke kwaliteit);
- de gemeentelijke begroting (balans tussen €'s en ambities om financieel gezond te blijven).

## **Uitvoeringsagenda**

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad het Beleid en uitvoeringsagenda Maatschappelijke Vastgoed 2025 vastgesteld. Oorspronkelijk heette het project dan ook project Maatschappelijk Vastgoed; door de integrale aanpak spreken we nu van Maatschappelijke Voorzieningen. Op basis van deze uitvoeringsagenda is prioriteit gegeven aan de kernen Aagtekerke, Westkapelle, Serooskerke en Oostkapelle. Dit noemen we fase 1. De opgave per kern varieert van dorps huis met zorgfuncties tot een multifunctionele accommodatie inclusief dorps huisfunctie, kinderopvang, school en sport. De opgave, bouwkundig gezien, varieert ook van sloop, renovatie tot nieuwbouw.

Eind 2018, begin 2019 is het duidelijk geworden dat de ambities de financiële mogelijkheden overstijgen en onze financiële positie in gevaar brengt als wij de uitvoeringsagenda zoals vastgesteld is op 15 december 2016 uitvoeren. Een nuancering in ambities en planning is noodzakelijk en inmiddels is hiervoor draagvlak gevonden bij onze stakeholders in de kernen.

## **Kadernota 2019**

Tijdens de Kadernota behandeling van 4 juli 2019 hebben wij de opdracht gekregen om creatieve oplossingen te vinden om, waar mogelijk, zoveel mogelijk van onze ambities te realiseren. Wij hebben hiervoor deels mogelijkheden gezien in de aanpak van een bredere sloop van de opgave. Deze betreft onder andere een aanpak in de vorm van gebiedsontwikkelingen en het (beter) benutten van financiële kansen. Deze verkenning hebben wij met u gedeeld en inzichtelijk gemaakt welke financiële bandbreedte hiervoor nodig is. In deze begroting stellen wij u voor om een inhoudelijke en financiële koers te bepalen voor fase 1 en een reservering te doen voor fase 2.

## **Passende voorzieningen, passend in de omgeving, passend in onze begroting**

In onze bredere aanpak houden we rekening met andere beleidstaken (en hun financiële behoeften). Wij gaan daar bij de uitwerking vanaf 2020 verder op in. In onze projectaanpak stellen wij de opgave van de maatschappelijke voorzieningen centraal, waarbij wij aandacht hebben voor de omgeving

## **Koersbepalen**

De voorkeursvarianten per kern in fase 1 met een voorlopige planning voor de uitvoering zien er als volgt uit:

### **Aagtekerke:**

- Nieuwbouw gymzaal en (flexbouw) ontmoetingsruimte (2022/2023);
- Verplaatsen speeltuin naar gebied voormalige peuterspeelzaal/ontmoetingsruimte;
- Herontwikkeling voormalige speeltuin en voormalige locatie gymzaal met woningbouw;
- Vervangende nieuwbouw school op dezelfde locatie (2025).

### **Westkapelle:**

- Verkoop Herrijst (onder voorwaarden) en Torenlicht;
- Uitplaatsing De Bellink (2021/2022); \*\*
- Verplaatsen volkstuinen;
- Herontwikkeling gebied Molenwal met woningen;
- Renovatie scholen.

\*\*\*) Met dien verstande dat binnen een periode van een jaar de locatie en het tijdspad helder moet zijn. Lukt dit niet dan volgt als tweede voorkeur de renovatie en uitbreiding van De Bellink.

### Serooskerke:

Gemeente:

- Nieuwbouw gymzaal en school in Serooskerke Oost (2023/2024);
- Herontwikkeling gebied Zandput met woningbouw;
- Verkoop voormalige schoollocatie aan ondernemer.

Ondernemer:

- Dorpshuis in Petruskerk;
- Nieuwbouw zwembad in Serooskerke Oost.

### Oostkapelle:

- Renovatie sporthal en dorpshuis (2020/2021);
- Nieuwbouw 2 scholen in 1 gebouw (2022/2023);
- Verplaatsen voetbal en tennis naar andere locatie;
- Op termijn herontwikkeling van vrijkomende locaties van één school en voetbal/tennis accommodatie door realisatie (recreatie)woningbouw.

### Wat mag het kosten?

In het zoeken naar de balans tussen ambities en financiële mogelijkheden is een bandbreedte uitgewerkt tussen de variant met de laagste ambities en de meest passende variant.

In de volgende tabel is de bandbreedte weergegeven tussen de variant met de laagste ambities, laagste netto uitgave en meest passende variant. Onder de tabel wordt een toelichting gegeven.

+ = uitgave/tekort - = ontvangst/overschot bedrag x miljoen	variant laagste ambitie		variant laagste netto uitgave incl. nieuwbouw scholen		variant meest passend	
<b>Bruto uitgaven:</b>						
Fase 1	€ 12,40	*)	€ 17,30	**)	€ 21,00	**)
Fase 2	€ 10,00		€ 10,00		€ 10,00	
Vorbereidingskosten dec. 2016	€ 2,00		€ 2,00		€ 2,00	
Aanvullend vorbereidingskosten	€ -		€ 1,00		€ 1,00	
<b>Totaal bruto uitgaven</b>	<b>€ 24,40</b>		<b>€ 30,30</b>		<b>€ 34,00</b>	
<b>Baten:</b>						
Op termijn tekort/opbrengst gebiedsontwikkelingen	€ 0,70		€ -3,80		€ -4,70	
Subsidies	€ -0,60		€ -0,80		€ -1,00	
Fiscale maatregelen	€ -0,80		€ -0,20		€ -0,50	
Verkoop onroerend goed	€ -0,20		€ -1,40		€ -1,00	
<b>Totaal baten</b>	<b>€ -0,90</b>		<b>€ -6,20</b>		<b>€ -7,20</b>	

<b>Totaal netto uitgaven</b>	<b>€ 23,50</b>		<b>€ 24,10</b>		<b>€ 26,80</b>	
Reservering voor dekking fase 2	€ -		€ 5,20		€ 5,70	
*) geen budget voor renovatie/nieuwbouw onderwijs.						
**) inclusief nieuwbouw 4 scholen en geen budget voor renovatie scholen.						

### **Variant laagste ambities**

De variant met laagste ambities vraagt voor fase 1 en 2 een bedrag van € 24,4 miljoen (netto € 23,5 miljoen). Deze gaat uit van renovatie van bestaande gebouwen en heeft geen draagvlak. Met betrekking tot het onderwijs is deze variant niet wenselijk. In het kader van het IHP vindt besluitvorming plaats op 6 november 2019.

Door subsidies, fiscale maatregelen, verkoop bestaande gebouwen en terreinen en een negatief resultaat op gebiedsontwikkeling zijn de baten beperkt tot € 0,9 miljoen. Vandaar het netto bedrag van € 23,5 miljoen. Er komt geen dekking beschikbaar voor fase 2.

### **Variant laagste netto uitgaven inclusief budget 4 nieuwe scholen**

Deze variant (laagste netto uitgaven voor maatschappelijke voorzieningen) gaat uit van renovatie/gedeeltelijke uitbreiding van bestaande gebouwen en nieuwbouw voor 4 scholen volgens het voorstel IHP. Er is geen volledige draagvlak hiervoor, maar de schoolbesturen stemmen in grote lijnen in. Deze variant met bijgestelde ambities vraagt voor fase 1 en 2 een bedrag van € 30,3 miljoen (netto € 24,1 miljoen).

We kunnen door subsidies, fiscale maatregelen, verkoop van bestaande gebouwen en terreinen en door herontwikkeling van vrijkomende locaties op termijn € 6,2 miljoen realiseren. Hiervan kunnen we € 5,2 miljoen als dekking reserveren voor fase 2. Deze variant vraagt een hogere bruto investering maar ook een voorinvestering, maar levert € 1,0 miljoen minder resultaat op dan de onderstaande 'Meest passende variant'.

### **Meest passende variant inclusief budget 4 nieuwe scholen**

De meest passende variant, de variant die draagvlak heeft bij de kernen, kunnen wij naar de huidige inzichten financieel goed inbedden en past goed in de omgeving. Deze variant houdt ook gebiedsontwikkeling in en nieuwbouw van 4 scholen (1 school in Aagtekerke, 2 scholen (in 1 gebouw) in Oostkapelle en 1 school in Serooskerke) en vraagt voor fase 1 en 2 een bedrag van € 34,0 miljoen (netto € 26,8 miljoen). In deze variant kunnen we door subsidies, fiscale maatregelen, verkoop bestaande gebouwen en terreinen en door herontwikkeling van vrijkomende locaties op termijn € 7,2 miljoen realiseren. Hiervan kunnen we € 5,7 miljoen als dekking reserveren voor fase 2. Deze variant vraagt een hogere bruto investering maar ook een voorinvestering. Deze voorinvestering houdt met name verband met de grondexploitaties voor verschillende locaties in de betreffende kernen. Deze is niet in het bedrag van € 34,0 miljoen begrepen maar levert wel een positief resultaat op. Deze gebieds-ontwikkelingen kennen een langere doorlooptijd maar leveren op termijn meer opbrengsten op, die we kunnen inzetten voor het realiseren van de ambities. Wij beschouwen deze laatste variant als de voorkeursvariant.

### **Gewenste maatregelen**

Onlosmakelijk bij elk van de varianten is een aantal maatregelen vereist. Hiervoor kan de raad in 2020 voorstellen tegemoet zien. Dit betreft:

- Toepassen van een strategische woningbouwplanning zodat we de voorgestelde gebieds-ontwikkelingen (inclusief woningbouw) kunnen inpassen in de woningbouwafspraken;
- In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen, waar mogelijk, een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen vragen (op te nemen in de anterieure overeenkomsten) aan onze ontwikkelpartners;
- Het passend maken van de uitvoeringsagenda (bevoegdheid college) op de door de raad gekozen variant (begrotingsbesluit 7 november 2019);

Aan de bewoners van dit adres.                      datum                      : 21 oktober 2019  
   uw brief van                      :  
   uw kenmerk                      :  
   ons kenmerk                      : 19U.04236  
   behandeld door                      : Rob Scheffer  
   doorkiesnummer                      : (0118) 555 212/06-23430740  
   afdeling                      : Maatschappelijke ontwikkeling

onderwerp: stand van zaken Maatschappelijke Voorzieningen in Westkapelle

Geachte meneer/mevrouw,

De laatste keer dat u van ons bericht heeft ontvangen over het project Maatschappelijke Voorzieningen in Westkapelle, was er nog sprake van nieuwbouw op de Molenwal ten behoeve van sporten, onderwijs en ontmoeten. Zoals u al heeft kunnen vernemen is dit plan van de baan.

**In 2020 onderzoeken wij de twee volgende opties:**

1.

- verplaatsing van de volkstuinen;
- woningbouw op de locatie van de volkstuinen;
- verkoop van Westkapelle Herrijst met behoud van de maatschappelijke functies die er nu gebruik van maken;
- verkoop van Torenlicht;
- nieuwbouw en beperkte uitbreiding van De Bellink op een andere locatie met daarbij ruimte voor nieuwe onderwijsvoorzieningen voor De Lichtboei en De Lichtstraal;
- op termijn komt op de locaties waar De Lichtboei en De Lichtstraal nu staan woningbouw.

2.

- verplaatsing van de volkstuinen;
- woningbouw op de locatie van de volkstuinen;
- verkoop van Westkapelle Herrijst met behoud van de maatschappelijke functies die er nu gebruik van maken;
- verkoop van Torenlicht;
- renovatie en beperkte uitbreiding van De Bellink;
- renovatie van De Lichtboei en De Lichtstraal.

**De gemeenteraad neemt een besluit op 7 november 2019**

Deze twee opties stellen wij voor aan de raad in verband met de Programmabegroting voor 2020-2023 op 7 november 2019. Voorafgaand aan deze vergadering vindt op 29 oktober 2019 een openbare raadsbijeenkomst plaats. Tijdens deze bijeenkomst kunnen de stakeholders (onze gesprekspartners van de afgelopen periode) en anderen zich melden om in te spreken. Aanmelden kan tot 29 oktober 17:00 uur bij Carolien de Visser – Dekker: 0118-555338 of [c.de.visser-dekker@veere.nl](mailto:c.de.visser-dekker@veere.nl).

Voor de andere kernen van fase 1 is één voorkeursscenario per kern voorgesteld. Deze zijn opgenomen in de paragraaf Project Maatschappelijke Voorzieningen (bijlage 1). Na 7

november 2019 delen wij het besluit van de gemeenteraad met u. Daarna plannen wij een overleg in om gezamenlijk het vervolgproces voor 2020 te bespreken.

**Heeft u vragen naar aanleiding van deze brief?**

Neem dan contact op met Rob Scheffer via telefoonnummer 0118-555212 / 06-23430740 of via e-mail [r.scheffer@veere.nl](mailto:r.scheffer@veere.nl).

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Veere,  
de secretaris,

J.F.M. Steinbusch

de burgemeester,

drs. R.J. van der Zwaag

I.a.a. de bewoners van:

Benoordenhoutseweg 1 t/m 11 en 2 t/m 10, Molenwal 53 t/m 67 en 85 t/m 97,  
Molenwal 36 t/m 42, 't Hout 1 t/m 23, Adr. Virulystraat 2 t/m 20,  
Jan Campertstraat 20 t/m 36, 't Hofje 1, Europaplein 1 t/m 23 en 2 t/m 8,  
Willebrordstraat 4 en 6, Noordkerkepad 57 t/m 77, Vikingstraat 1 en 2 t/m 10,  
Koudorpstraat 1 t/m 25 en 2 t/m 20, Noordstraat 15 t/m 31.

- Het uitwerken van het raadsbesluit van 7 november 2019 om de volgende gebiedsontwikkelingen in voorbereiding te nemen:
  - Aagtekerke: locatie huidige speeltuin en locatie gymzaal, voormalige school, dorps huis en voormalige peuterspeelzaal;
  - Oostkapelle: locatie Eben Haëzerschool/gebouw, locatie Lispeltuut voetbal- en tennis accommodatie en nieuwe locatie voetbal- en tennisaccommodatie;
  - Serooskerke: Zandputgebied. Serooskerke Oost is al besluit voor grondexploitatie (grex);
  - Westkapelle: Locatie omgeving Molenwal en locatieonderzoek (binnen 1 jaar naar mogelijke uitplaatsing van De Bellink.

Na de voorbereidingsfase leggen we de raad een besluit voor om deze gebiedsontwikkelingen in grondexploitaties onder te brengen.

### **Budget voor maatschappelijke voorzieningen**

Binnen de begroting is een structurele post geraamd voor maatschappelijke voorzieningen. Deze groeit naar € 1,1 miljoen in 2021 en dient als dekking voor exploitatielasten en kapitaallasten van maatschappelijke voorzieningen in fase 1 en 2. Het niet benutte deel voegen we toe aan de reserve Maatschappelijke Voorzieningen en krijgt zo ook een bestemming voor dit doel.

Zoals destijds in de uitvoeringsagenda is vermeld en recent aan de gemeenteraad is gepresenteerd maken de bestaande exploitatielasten van bestaande gebouwen ook onderdeel uit van de dekking als sprake is van nieuwbouw.

### **Doelstelling bestemmingsreserve**

In de kaderbrief 2019 is de vorming van een bestemmingsreserve Maatschappelijke Voorzieningen voorgesteld. Deze reserve voeden we met de opbrengst precariobelasting kabels en leidingen en het niet benutte deel van de stelpost Maatschappelijke Voorzieningen. Hiermee creëren we tot en met 2021 een investeringsruimte van circa € 2,9 miljoen.

Naast het niet benutte deel in de stelpost Maatschappelijke Voorzieningen storten we ook de netto opbrengst van de verkoop van gemeentelijke eigendommen en netto resultaten van grondexploitaties in deze reserve. Dit beperkt zich tot de eigendommen en (voorgenomen) grondexploitaties die in de voorkeursvariant voor fase 1 zijn genoemd. De doelstelling van deze bestemmingsreserve formuleren we als volgt: "Het realiseren van maatschappelijke voorzieningen die aansluiten bij de behoefte van de samenleving en maatschappelijke functies."

### **Huidige financiële stand van zaken**

Bij het vaststellen van de Uitvoeringsagenda in december 2016 is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 2 miljoen. Tot oktober 2019 is hiervan afgerond € 885.000 uitgegeven. Een belangrijk deel is de afgelopen 2,5 jaar besteed aan gesprekken met de kernen/stakeholders en advies- en onderzoekskosten. Vanaf oktober 2019 resteert nog circa € 1 miljoen. Dit bedrag zetten we in voor het uitwerken van de projecten in 2020. Na de besluitvorming bij de vaststelling van deze begroting leggen wij u een meerjarenraming voor.

We ramen de voorbereidingskosten voor de uitwerking voor de meest passende variant in 2020 als volgt:

	<b>Sport</b>	<b>Ontmoeten</b>	<b>Totaal</b>
<b>Totaal</b>	€ 444.000	€ 83.000	€ 527.000