

VOORSTEL

zaaknummer:	595860
afdelingsnaam:	BenO-Ruimtelijke Kwaliteit
steller:	Michael van Riet Paap
telefoonnummer:	035 629 2966
onderwerp:	Investeringskrediet interne verbouwing aula Bosdrift

Voorstel

1. Een budgettair neutraal (rendabel) investeringskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van €483.000 ten behoeve van de interne verbouwing van de aula Bosdrift en de kapitaallasten die hieruit voortvloeien van gemiddeld €13.233 per jaar over in totaal 40 jaar in programma 1 Wonen en Leven, taakveld 7.5 Begraafplaatsen en crematoria op te nemen.
2. Kennis te nemen van het door het college op 10 december ter beschikking gestelde voorbereidingskrediet ter grootte van €21.000 ten behoeve van de kosten voor de architect, constructeur en bouwfysicus.

Samenvatting

De Uitvaartstichting Hilversum (USH) heeft het plan opgevat de aula van de begraafplaats Bosdrift nieuw leven in te blazen. Sinds 1964 is de aula niet meer voor funeraire doeleinden gebruikt. De USH exploiteert sinds de zomer van 2016 de gemeentelijke begraafplaatsen, waaronder de Bosdrift, maar huurt tot nog toe alleen panden op de Noorderbegraafplaats en Zuiderhof.

In de visie van de USH krijgt de Bosdrift een centrale plek in haar bedrijfsvoering te geven. De stichting wil in het pand zowel kantoor houden, als kleinschalige uitvaartdiensten aanbieden. Ook komt er een klein mortuarium en afscheidskamer, waar families en vrienden condoleances bij overledenen kunnen houden. De benodigde interne verbouwing (af te ronden Q1 2021) vindt plaats met behoud van de architectonische, cultuurhistorische en typologische waarden. Doordat de aula een funeraire bestemming houdt, verworden aula en begraafplaats opnieuw tot een 'ensemble', zoals in de aanwijzing tot rijksmonument ooit was bedoeld.

De gemeente stelt een investeringskrediet ter beschikking van €483.000 voor alle 'nagelvaste' onderdelen van de verbouwing. De USH draagt zorg voor de inrichting en heeft hiervoor een apart bedrag voor opgenomen in haar meerjarenbegroting. Het investeringskrediet is voor de gemeente budgettair neutraal (rendabel), aangezien de kapitaallasten volledig worden doorgerekend in de jaarlijkse huurprijs die de USH aan de gemeente betaalt (€47.233, inclusief kapitaallasten restauratie van de aula in 2016). De USH rekent in haar meerjarenbegroting 2020-2024 vanaf 2021 met de totale extra huurlasten.

Inleiding

De aula van de begraafplaats Bosdrift is in 1889 gebouwd door gemeentearchitect P. Andriessen en heeft, samen met de begraafplaats (ontworpen door tuinarchitect L. Springer), de status rijksmonument.

Tussen begin 2016 en maart 2017 is de aula voor een bedrag van €947.000 door de gemeente Hilversum gerestaureerd. De aula is na de restauratie casco opgeleverd. De gemeente heeft tot op heden zonder succes gezocht naar huurders of kopers voor het gebouw, die in eerste instantie zelf voor het intern verbouwen van het pand moesten zorgen. Qua huurprijs heeft de gemeente vanwege de Wet Markt en Overheid minimaal de kostprijs (van de totale restauratie) door te rekenen aan een huurder of koper. Gezien het hoge bedrag van de restauratie, ligt de totale prijs voor het huren of kopen van de aula boven de prijs die uit een commerciële taxatie zou volgen. Daarnaast heeft de funeraire bestemming op het pand het vinden van een ‘bewoner’ voor de Bosdrift niet bespoedigd.

Gesprekken over de aula Bosdrift met de Uitvaartstichting Hilversum (USH), sinds 2016 verantwoordelijk voor de exploitatie van de gemeentelijke begraafplaatsen (waaronder de begraafplaats Bosdrift), leidden tot halverwege 2019 niet tot afspraken. Met de komst van een nieuwe directeur zijn de inzichten bij de USH veranderd en bestaat er nu een nadrukkelijke wens om de aula Bosdrift tot centraal onderdeel van de bedrijfsvoering te maken.

Doel

De aula Bosdrift intern te verbouwen, met behoud van de architectonische, cultuurhistorische en typologische waarden, zodat de USH het pand als huurder kan betrekken.

Argumenten

1. Versterken van de USH propositie

In de visie van de USH wordt de Bosdrift nieuw leven ingeblazen. De Bosdrift wordt de centrale zichtlocatie voor de USH en een parkachtige ontmoetingsplek voor Hilversummers.

Voor wat betreft de aula heeft de USH meerdere wensen, die de stichting nader toelicht in bijlagen 1 en 2:

- Kantoorruimte vestigen voor backoffice medewerkers en het team Groen en Begraven.
- Realiseren opbaarkamer c.q. klein mortuarium. Dit wordt een nieuwe dienst binnen de USH waar tegenwoordig veel vraag naar is.
- Ontvangstlocatie/koffiekamer voor condoleances en uitvaartdiensten, met ondergeschikte horeca voor de begraafplaatsbezoeker.
- Vergaderfaciliteit op zolder. Deze is ook extern te verhuren aan een gepaste doelgroep (cultureel/maatschappelijk).
- Opslag klein materiaal team Groen en Begraven.
- Archiefruimte.

2. Rijksmonument Bosdrift in ere hersteld

De aula Bosdrift is sinds de sluiting van de begraafplaats in 1964 niet meer als aula in gebruik. Enkele tijdelijke huurders hebben de aula sindsdien bewoond.

Een eerste stap in het in ere herstellen van het Rijksmonument, waarbij de aula en begraafplaats een ensemble vormen, is tijdens de restauratie in 2016 gezet. De aula heeft qua uiterlijk weer de kwalitatieve architectonische uitstraling van weleer. Met de plannen voor het gebruik door de USH wordt de tweede impuls aan het ensemble gegeven.

De voormalige wachtkamers vormen het hart van het gebouw. De overige gebouwdelen hebben altijd een ondersteunende functie gehad zoals beheerderswoning, lijkschouw, opslag. De voorgestelde nieuwe functies door de USH sluiten optimaal aan bij het oorspronkelijke gebruik en zorgen voor reactivering en waardering van zowel de aula als de begraafplaats. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed pré-adviseert om deze reden zeer positief over de plannen van de USH (bijlage 3).

Naast de aula heeft de USH ook al plannen liggen om te investeren in de kwaliteit van de begraafplaats. Deze plannen zijn ontwikkeld door het Hilversumse landschapsarchitectenbureau Karres en Brands. De gemeenteraad is op de hoogte gesteld en heeft meegedacht over deze plannen tijdens een werkbezoek op 2 oktober 2019. Het beschikbare investeringsbudget bij de USH van circa

€300.000 zal onvoldoende zijn voor de totale uitvoering van de plannen, waardoor er een gefaseerde aanpak wordt gevolgd. Onder andere de groen- en padenstructuur wordt opgeknapt en er wordt gestart met de aanleg van een bosstrook voor natuurbegraven. Bij deze vorm wordt een overledene in natuurlijk afbreekbaar materiaal in een natuurstrook op de Bosdrift begraven. Er is sprake van een eeuwig durend grafrecht, waarbij nabestaanden hun dierbaren via een boomschijf (van oude Bosdriftbomen) met inscriptie kunnen terugvinden. Er zullen slechts 53 van deze plekken, op enkel de Bosdrift, in Hilversum worden uitgegeven.

De kwaliteitsimpuls aan aula en begraafplaats kan de Bosdrift als ontmoetingsplek aantrekkelijker maken en positioneren als wandelpark en groene oase van rust voor de inwoners van Hilversum.

Passend in de funeraire bestemming

In het bestemmingsplan is het adres Bosdrift 12 aangemerkt als ‘Maatschappelijk-Begraafplaats’. Met de specifieke uitleg dat de gronden voor een aula en een begraafplaats mogen worden gebruikt, met ondergeschikte horeca. Gezien de invulling die de USH aan het pand wil geven, wordt recht gedaan aan deze vastgelegde bestemming en is een bestemmingsplanwijziging niet nodig.

Duurzaam erfgoed

Met het investeringskrediet ontstaat ruimte voor het isoleren van de vloeren, plafonds en het dak. Om de gemeentelijke ambities in het verduurzamen van het eigen vastgoed zoveel mogelijk te optimaliseren, wordt tijdens de uitvoering in samenspraak met de USH verkend (energiescan) welke energiezuinige maatregelen aanvullend op de isolatie en binnen begroting kunnen worden genomen. Daar waar subsidiemogelijkheden bestaan, zullen deze worden benut.

3. Oplossing huisvestingsprobleem en geen nieuwbouw op Zuiderhof

Met de bouw van het crematorium in de oude personeelswoning op begraafplaats Zuiderhof in 2016, ontstond er een huisvestingsprobleem voor het personeel van de USH. Er zijn op Zuiderhof in de jaren erna twee tijdelijke kantoorunits geplaatst – qua uiterlijk verre van passend bij het monumentale karakter van de Dudokbegraafplaats. In de zoektocht naar een permanente oplossing is gekeken naar de bouw van permanente kantooruimte op Zuiderhof. Aangezien het grootste deel van de bedrijvigheid hier plaatsvindt, had deze locatie de voorkeur van de vorige USH directeur. De Rijksdienst voor Cultuur Erfgoed heeft in dat traject echter geadviseerd zeer voorzichtig met deze monumentale plek om te gaan. Daarnaast bleek een omvangrijke investering nodig om nieuwbouw op Zuiderhof te realiseren (circa 1 miljoen euro).

Nieuwbouwlocatie Zuiderhof was voor de nieuwe USH directeur (aangetreden in de zomer van 2019), gezien de bovenstaande premissen, geen optie. De directeur zag in de Bosdrift echter de kans om: de huisvestingsproblematiek in één keer op te lossen (oppervlak van de aula Bosdrift betreft 373m²), extra diensten te gaan aanbieden en het monument in ere te herstellen. Bij de oplevering van de verbouwde aula in Q1 2021, zullen de tijdelijke kantoorunits op Zuiderhof direct verdwijnen.

4. USH kan verbouwing zelf niet financieren

In de verbouwing wordt onderscheid gemaakt tussen onderdelen waarin de gemeente investeert en waarin de USH investeert. Stelregel is: alles wat ‘nagelvast’ aan het gebouw zit wordt betaald vanuit het investeringskrediet van de gemeente; alle verdere inrichtingselementen komen voor rekening van de USH.

De USH beschikt niet over het liquide kapitaal om deze investering in de verbouwing in één keer te doen. Zelfs in het geval dat zij wel over het benodigde kapitaal beschikten, is het wenselijk dat de gemeente de investering in de ‘nagelvaste’ zaken draagt. Reden daarvoor is dat de gemeente eigenaar van het gebouw blijft. Mocht de USH in de toekomst ophouden te bestaan is er een duidelijke verdeling van eigendommen te maken.

De financiële positie van de USH en de eigendomsdiscussie bij een eventuele beëindiging van de stichting, is ook de reden dat verkopen van de aula Bosdrift aan de USH geen goede optie is. Precies

om deze reden zijn bij de oprichting van de stichting in 2016 ook de gronden en panden aan de Noorderbegraafplaats en Zuiderhof in gemeentelijk bezit gebleven.

5. Parkeren op eigen terrein

De USH kiest met de Bosdrift voor kleinschaligheid en kwaliteit en biedt daarom niet meer dan één dienst tegelijk aan. Dat betekent óf een uitvaart, óf een externe vergadering, nooit tegelijkertijd. Vanuit die visie beschikt de USH over voldoende parkeerplekken (43) op eigen terrein voor het aanbieden van haar diensten en hoeft de parkeervraag niet te worden afgewenteld op de buurt. Er is een positief parkeeradvies verleend.

6. Sociale veiligheid rond de begraafplaats vergroten

Doordat de aula leegstaat en de hekken naar de begraafplaats lang open zijn, zijn er geregeld ongewenste gasten op de Bosdrift. Buurtbewoners zijn al met de USH in contact getreden met de vraag of zij een oplossing hebben. Door de Bosdrift nieuw leven in te blazen, is het de verwachting dat sociale veiligheid rondom de begraafplaats groter wordt. Op 10 december 2019 nodigde de USH omwonenden rond de Bosdrift uit om met hen over de plannen in gesprek te gaan.

Kanttekeningen

1. Huren Bosdrift betekent hogere lasten voor de USH

De belangrijkste kanttekening om de aula Bosdrift te betrekken, is de financiële belasting die het op de stichting legt. De huisvestingslasten zullen per 2021 met €47.233 toenemen, terwijl in 2019 een negatief resultaat van circa -€300.000 wordt gerealiseerd (begroot was een klein positief resultaat).

Deze kanttekening is bij de USH bekend. In de meerjarenbegroting 2020-2024, die in december 2019 is goedgekeurd door het college (en de raad is geïnformeerd per RIB), is aangegeven dat 2019 een incidenteel tegenvallend jaar is geweest. Met name de nieuwe concurrentie uit het crematorium Laren zorgde voor een financieel gat aan de opbrengstenkant. In het laatste kwartaal van 2019 is de weg omhoog echter ingezet. Begroot is dat in 2021 een ruim positief resultaat wordt gerealiseerd (€ 167.922). De toegenomen huisvestingslasten van de aula Bosdrift zijn daarin reeds verwerkt.

Belangrijk te vermelden is dat het betrekken van de aula niet alleen lasten meebrengt. In de businesscase van de USH (bijlage 2) wordt duidelijk dat het in gebruik nemen van de aula er na 3 jaar voor zorgt dat de inkomsten en uitgaven tegen elkaar zijn weg te strepen. Naast de maatschappelijke baten van het betrekken van de Bosdrift, is er dus ook sprake van een wenkend economisch perspectief.

Verkende optie: lagere huurlasten doorrekenen aan USH

Bij hoge uitzondering is het binnen de Wet Markt & Overheid mogelijk om niet de kostprijs, maar een lagere prijs, aan een partij door te rekenen. Een daarvoor benodigd algemeen belang besluit kan genomen worden als de partij in kwestie ten eerste een activiteit in het algemeen belang uitvoert. Ten tweede mag er geen sprake van marktverstoring zijn. Met name deze voorwaarde is steeds vaker onderwerp van juridische discussies. Inzake het verhuren van de aula Bosdrift tegen een lagere prijs dan de kostprijs, is niet uit te sluiten dat de gemeente Hilversum marktverstoring optreedt. Uitvaartondernemers in of buiten Hilversum zouden bezwaar kunnen maken dat de USH voor een lage prijs het pand mag betrekken. Om marktverstoring te voorkomen, is in overleg met de USH besloten de volledige kostprijs door te rekenen.

2. Verbouwkosten in de praktijk

Ondanks dat de begroting voor de verbouwing van de Bosdrift zo realistisch mogelijk is ingeschat en er een post onvoorzien is opgenomen, is het mogelijk dat kosten voor de verbouwing hoger of lager uitvallen als de bouwkundige tekeningen van de architect gereed zijn. Gemeente, USH en de uiteindelijke aannemer zullen over onvoorzien kosten in gesprek gaan. Het rapporteren van over- of onderschrijdingen aan de gemeenteraad zal conform de bepalingen in de financiële verordening van de gemeente gebeuren.

Financiën, capaciteit en middelen

De interne verbouwing van de aula Bosdrift wordt middels een budgettair neutraal (rendabel) investeringskrediet (€483.000) van de gemeente gerealiseerd. Het totale bedrag is inclusief btw, welke de gemeente gezien het type investering (begraafplaatsen) wettelijk niet kan terugvorderen. Het krediet is budgettair neutraal (rendabel) omdat de gemeente de kapitaallasten van de investering direct doorrekent in de huur die de stichting jaarlijks (vanaf 2021) betaalt: €47.233. Dit bedrag is inclusief de kapitaallasten voor de restauratie van de aula in 2016. De USH heeft deze lasten in haar meerjarenbegroting opgenomen, tezamen met een krediet voor de inrichting van het pand. Het doorrekenen van de kosten in de huurprijs is conform de bestaande regeling tussen de gemeente en de USH voor wat betreft de huur van de gebouwen op de Noorderbegraafplaats en Zuiderhof.

De gemeente stelt renovatie qua afschrijvingstermijnen tegenwoordig gelijk aan nieuwbouw. Met name bij monumenten is nieuwbouw vaak geen optie. Gezien het feit dat de buitenschil van de Bosdrift recentelijk is gerenoveerd en de binnenzijde nu wordt aangepakt wordt er technisch gezien geen nieuwe renovatie eerder dan 40 jaar nodig geacht. Binnen de kaders van de financiële verordening van de gemeente is het mogelijk om een afschrijvingstermijn van 40 jaar te hanteren.

Het college heeft in december 2019 besloten tot het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet, ten behoeve van de te maken voorbereidingskosten (architect, constructeur en bouwfysicus). Dit bedrag wordt na het raadsbesluit onderdeel van het totale investeringskrediet van €483.000

Uitvoering

Na het raadsbesluit over het investeringskrediet (beoogd in maart 2020), worden de volgende stappen doorlopen:

- Aanvraag Omgevingsvergunning voor verbouwing: Q2 2020.
- Selectie aannemer: Q2 2020.
- Start bouw nadat vergunning onherroepelijk is: Q2/Q3 2020.
- Oplevering: Q1 2021.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlagen

1. Verbouwplannen en historische context Bosdrift
2. Businesscase Bosdrift USH
3. RCE advies Bosdrift 12