

Bijlage 1 "bij raadsvoorstel "Zwamhut" 17 mei 2010.

Samengevatte informatie die in de vergadering van 27 april 2010 mondeling aan de Commissie Burgers is verstrekt.

1. De vraag naar koop of huur had als nog op te lossen kwestie naar voren kunnen worden gebracht toen met Mooiland over de realisatieovereenkomst voor het gehele complex aan de Lavendel is gesproken (periode 2005/6). Toen is uitonderhandeld dat het een huurcomplex met woningen en commerciële ruimte zou worden. Een apart project en realisering Zwamhut was toen echter nog niet gestart. Later in 2008 is deze vraag besproken met de projectontwikkelaar namens Mooiland, maar is bepaald dat vast gehouden wordt aan het overall huurconcept.
2. Voor de doorrekening van de kosten huur of koop (contante waarde) is voor de bepaling van de waarde van de ruimte gewerkt volgens de gangbare ambtelijke methode bij aankoop waar nog geen koopprijs is bepaald. De indicatoren zijn dan vergelijkbare WOZ-waarde en de huurwaarde methode.
3. Bij een langlopend huurcontract op cascobasis is investeren door de huurder gebruikelijk. Wel moet de afschrijvingstermijn dan aan de huurtermijn worden gerelateerd. Die is dan korter dan bij een vastgoed in eigendom. Gebruikelijk is daarbij uit te gaan van een restwaarde die bij einde van de huur evt. kan worden overgedaan.
4. Er is momenteel sprake van een uitonderhandeld huurcontract dat na de raadsbehandeling definitief kan worden ondertekend.
5. Ter uitvoering van de zorggarantie zal Pantein een functionaris aanstellen die de bewoners ondersteunt. De kosten worden opgebracht uit de woninghuur. De functionaris zal opereren vanuit de wijkaccommodatie.
6. In de concept-nota Integraal Accommodatiebeleid 2009 is een inschatting gemaakt voor alle te verwachten investeringen voor de uitvoering van het accommodatiebeleid. Daarbij is gerekend met kengetallen en ramingen en inschattingen. Bij de opstelling van de concept-nota was er nog geen PVE voor Zwamhut II en dus ook nog geen valide raming. Toch moest in de nota een indicatie worden gegeven. Het bedrag van € 240.000,- voor inrichting en afbouw, daar genoemd was te laag. Intussen is echter niets gewijzigd aan het reeds bestaande krediet. Het ware beter geweest het bestaande krediet als indicatie op te nemen.
7. Met de Beheerstichting is over het PVE en de inrichting volledige overeenstemming bereikt als basis voor het project en de directiebegroting.
8. Rond het project is gesproken in een project + klankbordgroep. Daarnaast zijn er bijeenkomsten gehouden met de bestaande en toekomstige gebruikersgroepen.

De groep "oude" vrijwilligers stopt om leeftijds- gezondheidsredenen bij sluiting van de oude accommodatie. Opmerkelijk en zeer positief is de activering van de wijk rond de nieuwe accommodatie. Er is met (professionele) ondersteuning een proces van toenemende betrokkenheid van mensen uit de wijk tot stand gekomen. Dat heeft eerst geleid tot de herbezetting van het bestuur van de Beheerstichting door nieuwe mensen. Daarnaast dient zich een groeiende ploeg vrijwilligers aan (tot nu toe ca. 15).

Wij hebben het hele proces actief en van nabij gevolgd en ambtelijk begeleid en daarbij een goed vertrouwen gekregen in het vrijwilligerspotentieel van de wijk. Er is, naar onze inschatting, op dat punt voldoende draagkracht voor de wijkaccommodatie in de wijk.

Het proces, dat met de betrokken organisaties/gebruikers uit de wijk en vanuit de beheerstichting is doorlopen, heeft een gedragen functioneel PVE en afbouw- en inrichtingsplan opgeleverd en ook op deze manier gezorgd voor een stevige activeringsimpuls in de wijk.

9. Op de plek van de oude accommodatie komt een perceel beschikbaar voor een tandartspraktijk + twee woningbouw percelen.
10. De huurprijsonderbouwing voor het Lavendelcomplex is via Mooiland niet á la minute af te roepen en beschikbaar. Actueel kunnen we de volgende aanvullende informatie over de huurprijs geven
De huurprijs voor de vergelijkbare commerciële ruimten in het Lavendelcomplex is door Mooiland bepaald op € 125,- per m2 per jaar.
In het Dienstencentrum zal de huurprijs € 80,- bedragen voor maatschappelijke huurders (bv. Radius); deze prijs is via de realisatieovereenkomst met de gemeente bedongen en is feitelijk een gesubsidieerde prijs. Commerciële huurders moeten ca. € 130,- gaan betalen.
In de Cuijkse Canthelen is voor de gemeenschapsaccommodatie een prijs van € 114,- per m2 per jaar bepaald. Het betreft allemaal casco huren.
11. Op de vraag tijdens de commissiebehandeling naar het beleid met betrekking tot koop of huur kan worden gezegd, dat hiervoor nog geen beleidslijn is ontwikkeld. Ook in het nieuwe concept-accommodatiebeleid wordt hieraan geen aandacht besteed, maar wordt afhankelijk van het zich concreet voordoende geval gezien welke optie reëel, mogelijk en financieel haalbaar is.