

Behoort bij punt 10 van de agenda voor de raadsvergadering van 17 mei 2010

onderwerp: Voorstel tot het beschikbaar stellen van een aangepast krediet en budget voor de realisering van de nieuwe gemeenschaps-accommodatie in de Heeswijkse Kampen (Zwamhut II)

afdeling: RMO
portefeuillehouder: mevr. W. Vervoort-Reijnders
besproken in commissie Burger
datum bespreking: 27 april 2010

Inleiding

Het voorliggende raadsvoorstel is in de oorspronkelijk versie besproken in de vergadering van de commissie Burger van 27 april 2010. Op verzoek van de commissie hebben wij het oorspronkelijke raadsvoorstel ter verduidelijking en voor de leesbaarheid aangepast, ingekort en van de noodzakelijke bijlagen voorzien.

Samenvatting voorstel

Voor de realisering van de nieuwe wijkaccommodatie voor de Heeswijkse Kampen was een bestaand investeringskrediet beschikbaar. Omdat het gebouw(gedeelte) binnen het Lavendelcomplex vooralsnog niet in eigendom kan worden verkregen, kan de beoogde ruimte alleen op basis van (casco)huur beschikbaar komen. Daarom is het nodig dat het genoemde investeringskrediet gedeeltelijk wordt omgezet in een bestemmingskrediet en voor het overige beschikbaar blijft voor de noodzakelijke afbouw en inrichting van de cascoruimte. De betreffende begrotingswijziging leidt niet tot een budgetoverschrijding van de begroting. Op basis van een 40 jarige doorrekening is huur uiteindelijk duurder dan eigendom. Daarom stellen wij voor in te zetten op aankoop van de ruimte.

Het ware beter geweest uw raad over deze mogelijke wijziging van het krediet te informeren op het moment dat de huuroptie voor de realisering leidend werd. In de afweging van het college is destijds ervoor gekozen om deze informatie pas in de laatste fase van het project te geven omdat dan een totaalbeeld van het project te schetsen zou zijn.

Voorstel besluit

Instemmen met bijgevoegd raadsbesluit

Financiële consequenties

Beschikbaar Krediet

Per 1 jan 2010 bedroeg het beschikbaar krediet € 1.252.249,--; in aanloop is een klein bedrag voor de voorbereiding besteed. De volledige kapitaallast bedraagt in 2011 € 98.458,-- (doorlooptijd 40 jaar)

Modaliteit budget

Het krediet is oorspronkelijk een investeringskrediet om te bouwen of te kopen. Bij het besluit om de Zwamhut in de centrale wijkvoorzieningen onder te brengen, bleef de optie koop/huur nog steeds open; vorig jaar is echter duidelijk geworden dat Mooiland/Maasland vooralsnog niet tot eigendomsoverdracht wilde overgaan, waardoor de optie casco-huur in beeld kwam. Casco huur betekent huurkosten + kapitaallasten voor de afbouw en inrichting. Dit houdt in dat de jaarlasten van het oorspronkelijke krediet zullen moeten worden gesplitst in dekking huurlasten en dekking kapitaallasten (rente+afschrijving) voor afbouw/inrichting.

Huurbudget

Aangezien door Mooiland/Maasland een huurprijs van € 3430,71 (incl. BTW) en servicekosten ad € 50,- per maand wordt gevraagd, bedraagt de totale huursom € 41.768,52 per jaar (prijspeil januari 2010).

Het voorgelegde huurcontract is geïndexeerd en heeft een looptijd van 10 jaar met een optie voor een verlenging van 5 jaar. Normaal gesproken mag worden uitgegaan van de verwachting dat de wijkaccommodatie minimaal 25 tot 30 jaar meegaat. Voor de bepaling van de afschrijvingstermijn van de afbouwkosten en inrichting is van dit laatste gegeven uitgegaan.

Afbouwbudget

Op basis van de directiebegroting bedragen de totale kosten voor afbouw en inrichting afgerond € 600.000,- incl. btw, zonder aftrek van te verwerven of verworven subsidies.

Gestreefd wordt ca. € 80.000,- aan externe middelen binnen te halen.

(Zie bijlage 1 voor de specificatie)

Doorrekening kosten huur vs eigendom

Om een echte en goede vergelijking van de kosten te kunnen maken, hebben we een doorrekening volgens de contante waarde methode gemaakt (zie bijlage).

Op basis van deze doorrekening concluderen wij om financiële redenen dat aankoop wenselijker zou zijn dan huur. We hebben echter met het gegeven rekening te houden dat Mooiland/Maasland vooralsnog niet tot verkoop wenst over te gaan; door immers een klein deel van het gehele huurcomplex als eigendom in de vorm van een appartementsrecht af te splitsen ontstaat rechtens de noodzaak om tot een oprichting van een Vereniging van Eigenaren te komen hetgeen een extra belasting vormt. Wij kunnen ons voorstellen dat in de nabije toekomst, wanneer meerdere vragen om afsplitsing zich zouden voordoen, dit standpunt van de eigenaar zou kunnen wijzigen.

Beschikbare bestemmingsreserve

Behalve het onderhavige krediet is door uw raad in het verleden een bestemmingsreserve ad € 530.000,- gevormd als bijdrage voor realisering van deze wijkvoorziening.

Mocht het tot een aankoop komen kan deze reserve als dekkingsmiddel worden ingezet.

Aanwending van de reserve zal leiden tot een voordeel binnen de exploitatie in de begroting.

Toegepaste wetten / verordeningen etc.

Concept-nota Accommodatiebeleid

Voorlichting / communicatie

Met de betrokkenen in de wijk, zijnde de beheersstichting, de bewoners en vrijwilligers, is een intensief ontwikkelingstraject doorlopen en dus voortdurend gecommuniceerd.

Commissiebehandeling

De commissie Burger heeft het voorstel in haar vergadering op 27 april 2010 besproken.

De commissie heeft geadviseerd het voorstel in de eerstkomende vergadering van de raad te behandelen in een aangepaste verhelderde versie. De commissie vraagt de op een aantal punten mondeling verstrekte, aanvullende informatie bij de voegen bij het raadsvoorstel (zie bijlage 1). De commissie adviseert voor het overige unaniem de accommodatie door afbouw en inrichting snel te realiseren. Het verslag van de commissievergadering is via het internet beschikbaar.

Toelichting op het voorstel

Korte voorgeschiedenis.

Oorspronkelijk was het de bedoeling om in de Heeswijkse Kampen een Brede School-accommodatie ten behoeve van de basisschool "De Waai" als ook een wijkaccommodatie, ter vervanging van de "Zwamhut" aan de Wegedoorn in één complex te realiseren. Op 9 mei 2005 is echter door uw raad, voor wat de basisschool "De Waai" betreft, besloten tot realisering van 8

klaslokalen + een gymzaal annex evenementenzaal (de "Waai II"). Daarbij is toentertijd het bouwbudget voor de nieuwe wijkaccommodatie ter grootte van € 1.252.249,- van dat krediet afgesplitst en vond er een ont koppeling plaats tussen de basisschool en de wijkaccommodatie, niet alleen fysiek, maar ook financieel. Ook is er daarbij voor gekozen de wijkaccommodatie te realiseren in het zogenaamde Lavendelcomplex, gelet op de dan aldaar te verwezenlijken concentratie van voorzieningen. De Waai II is in 2007 gebouwd en opgeleverd.

Zoals bekend, is door diverse financiële en bouwtechnische oorzaken het bouwtraject van het Lavendelcomplex (winkels&wonen) vertraagd van start gegaan en uitgevoerd. Pas in het voorjaar 2008 is daarom met de betrokken wijkorganisaties het ontwikkelings- en bouwvoorbereidingsproces voor de nieuwe Zwamhut gestart kunnen worden.

In 2008/9 is binnen het Lavendelcomplex na intensief overleg met MooilandMaasland de keuze voor de huidige ruimte tot stand gekomen (aan de westzijde van het gebouw, d.w.z. tegenover de Lavendelkade gelegen). Het Lavendelcomplex als geheel is door Mooiland/Maasland opgezet op basis van verhuur. In het concept van de projectontwikkelaar was geen plaats voor aankoop van de ruimte; door immers een klein deel van het gehele huurcomplex als eigendom in de vorm van een appartementsrecht af te splitsen ontstaat rechtens de noodzaak om tot een oprichting van een Vereniging van Eigenaren te komen hetgeen voor de ontwikkelaar een extra belasting vormt. Wij kunnen ons voorstellen dat in de nabije toekomst, wanneer meerdere vragen om afsplitsing zich zouden voordoen, dit standpunt van de eigenaar zou kunnen wijzigen. Wij hebben op basis van dit gegeven de huurvariant met de ontwikkelaar uitonderhandeld. In december 2009 is in principe overeenstemming bereikt over een huurovereenkomst; daarnaast blijven wij streven naar een aankoop op redelijk korte termijn.

Het eindresultaat

- Het eindresultaat is dat de wijk kan beschikken over een mooie, functionele ruimte.
- De ruimte is 356 m2 groot en krijgt in het centrale gedeelte een reeks van 3 multifunctioneel te koppelen ruimten (zie ter inzage gelegde plattegrondtekening).
- De accommodatie fungeert straks in de eerste plaats als het "wijkhuis" voor de wijk als geheel. Daarnaast speelt ze ook een specifieke, ondersteunende rol in het concept van de zogenoemde "ZORG GARANTIE" die MooilandMaasland de bewoners van de Lavendel- appartementen geeft.

De actuele fase van afbouw en algehele realisatie

Voor alle duidelijkheid, "casco huren" betekent: een geheel kale en ruwe ruimte met niet meer dan buitendeuren/ramen en aansluitpunten voor de nutsvoorzieningen ed.. De ruimte is daarbij helemaal autonoom, deelt dus niet in algemene voorzieningen, behalve in de afname van centrale warmte en in de contractuele afname van 2 parkeerplekken in de parkeergarage. Behalve de tekening met de indeling is een gedetailleerde directiebegroting voor u ter inzage gelegd. De bouwdirectie wordt gevormd door de externe directievoerder, de ambtelijk verantwoordelijke projectleider en door de voorzitter van de Beheersstichting.

Begroting afbouw en inrichting

De voorbereiding is gevorderd tot en met het indienen van de aanbestedingsbrieven. Gunning heeft nog niet plaatsgevonden in afwachting van de definitieve financiële regeling door uw raad. Gezien deze situatie en omdat het om een volledig inzichtelijke casco ruimte gaat, is er geen risico op budgetoverschrijding.

De begroting bestaat grofweg uit drie onderdelen:

- a. Voorbereiding, bouwbegeleiding, directie/toezicht en nazorg
- b. Bouwkosten en vaste inrichting/techniek
- c. Losse inrichting/meubilair

De totale directiebegroting belooft een bedrag van € 502.000,- excl. BTW (incl. € 597.380,-) en inclusief de keuken waarvoor al extern een subsidie van € 39.500,- is verkregen.

De begroting bevat geen luxe, maar gaat wel uit van een optimale kwaliteit. De veiligheid en toegankelijkheid van de nieuwe accommodatie en technische overlastpreventie staan voorop.

Voor de losse inrichting is een onderbouwd basisbedrag van € 78.500,-- (excl. btw) opgenomen. Over de hoogte van het bedrag en het niveau van inrichting wordt nog gepraat met de Beheerstichting.

Onderhavige procedure

Er is sprake van een reeds door uw raad beschikbaar gesteld krediet en er is in beginsel geen sprake van overschrijding van de gemeentebegroting.

Echter, de uitkomst van het voorbereidingsproces leidt tot tweeërlei aanpassing van onze gemeentebegroting. Destijds werd uitgegaan van alleen een investeringskrediet en de daaraan verbonden jaarlasten. In ons voorstel komt het naast een (veel lager investeringskrediet) ook tot een jaarlijkse huurlast. Hoewel het begrotingstechnisch om vergelijkbare lasten gaat, dient uw raad op basis van uw budgetrecht op de langere termijn c.q. omwille van de rechtmatigheid daarmee in te stemmen. Indien wij in de aankoopbesprekingen mochten slagen zullen wij opnieuw een voorstel doen aan uw raad.

Bijlage: Samenvatting beantwoording vragen commissie Burger 27 april 2010

Ter inzage: Directiebegroting (ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie)
Plattegrondtekening
Financiële toelichting & contante waardedoorrekening

Cuijk, 20 april 2010

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

P.M. van de Koolwijk
secretaris

P. Mengde
burgemeester