

Ontwikkeling Woonservicegebied Swifterbant; gemeentelijke inspanningen voor wat betreft het MFC deel

Aan de gemeenteraad

## **VOORSTEL**

Wij stellen u voor:

1. In te stemmen met de kaders voor de ontwikkeling van een woonservicegebied Swifterbant, in de lijn van het raadsbesluit van 23 februari 2012 en bestaande uit:
  - a. De ontwikkeling onder opdrachtgeverschap van de Stichting de Oeverwal van het eerste voorzieningencluster op de locatie De Hoeksteen bestaande uit een Multifunctioneel Centrum met daarin het dorps huis, de bibliotheek, en dagbesteding ouderen. Een kerk en daarnaast circa 12 koopappartementen en circa 36 (sociale) huurappartementen met de mogelijkheid van zorg.
  - b. De kale huur van de Stichting de Overwal, onder een huurgarantie van 40 jaar, van het MFC deel groot circa 621 m<sup>2</sup>.
  - c. De voorwaarden richting de Stichting verbonden aan de gemeentelijke medewerking zoals opgenomen in bijlage 1 (ook reeds toegezonden als raadsinformatiebrief d.d. 17 december 2013).
2. Jaarlijks een bedrag van maximaal €61.600,- beschikbaar te stellen voor een periode van 40 jaar voor de betaling van de kale huur voor het MFC deel te dekken uit 00078 stelpost Voorzieningen voorzieningenniveau Swifterbant (ad €68.860).
3. In te stemmen met een waarde uitruil van gronden waarbij de gemeente nagenoeg evenveel grond overdraagt aan de Stichting en ervoor terugkrijgt dat er geen huur wordt berekend over de grondwaarde van het MFC gedeelte.
4. Jaarlijks een bedrag van maximaal €5.320,- beschikbaar te stellen voor een periode van 40 jaar voor de bijdrage van het hoger bouwdeel, te dekken uit 00078 stelpost Voorzieningen voorzieningenniveau Swifterbant (ad €68.860).
5. Een maximale bijdrage van €250.000,- voor de inrichtingskosten van het openbare gebied voor rekening van de Gemeente, te dekken uit de helft van de bestemmingsreserve voor de kernen Swifterbant en Biddinghuizen (totaal groot €500.000,-).

## INHOUD

### INLEIDING

Op 23 februari 2012 heeft u ingestemd met het voorstel om in het kader van de "Toekomstverkenning maatschappelijke voorzieningen Swifterbant" prioriteit te geven aan het voorzieningencluster 'woonservicegebied/MFC'

In de achterliggende periode hebben wij u middels raadsinformatie brieven op de hoogte gehouden van de voortgang van het woonservicegebied/MFC. Recent hebben wij u, op 17 december, met het laatste voortgangsbericht geïnformeerd over de stand van zaken. U bent hiermee in kennis gesteld dat de initiatiefnemers zich verenigd hebben in de Stichting De Overwal en dat deze in september 2013 hun ideeën ten aanzien van de ontwikkeling hebben verwoord in een ondernemingsplan. Geconstateerd is dat er op elementen is afgeweken van het raadsbesluit van 23 februari 2012. Deze afwijkingen zijn besproken met de initiatiefnemer i.c. Stichting De Overwal i.o.

#### ***De kaders voor de gemeentelijke bijdrage in het MFC deel***

Op basis van het ingediende ondernemingsplan en de verzoeken die hierin richting de gemeente worden gedaan wenst de gemeente, conform de eerdere besluiten, graag actief haar bijdrage te leveren aan het welslagen van de samenwerking en de realisatie. De gemeente ziet voldoende aanknopingspunten om het MFC deel, als onderdeel van het totaal, zeker te stellen. Deze aanknopingspunten zijn vertaald in een aantal voorwaarden. Binnen de uitwerking van deze voorwaarden is het MFC als belangrijke pijler zeker gesteld. Een andere pijler die zeker gesteld is betreft de bouw van de koopappartementen. Van deze koopappartementen zal Bramer de opdrachtgever zijn. Recentelijk zijn tussen de Protestantse kerk en het Parochie bestuur ook afspraken gemaakt over de inbrengwaarden van ieders panden en de verdeling van het aantal m2 kerkruiimte; de derde pijler. Dit biedt de Stichting daarmee alle ruimte om te focussen op het openstaande vraagstuk rond het opdrachtgeverschap van de huurwoningen succesvolle af te ronden. Rond het opdrachtgeverschap voor de huurwoningen is er contact tussen OFW en de Stichting i.o. De inzet van de gesprekken is dat OFW opdrachtgever, eigenaar en verhuurder wordt van de (sociale)huurwoningen.

Om partijen helderheid te verschaffen en daarmee de kaders inclusief de (financiële) haalbaarheid van het MFC deel vast te leggen, is de Stichting i.o. op de hoogte gebracht van wat de gemeentelijke inbreng en bijbehorende voorwaarden zullen zijn om tot een haalbaar MFC te komen. Deze voorwaarden zijn per brief d.d. 12 december 2013 aan de Stichting kenbaar gemaakt. Inmiddels zijn deze voorwaarden per brief op 6 februari 2014 schriftelijk door de Stichting geaccepteerd (zie bijlage 2).

Met de ondertekening door de Stichting van deze voorwaarden is er sprake van een commitment en kan de ontwikkeling zijn vervolg krijgen. Met de ondertekening is er basis gelegd voor het voorliggende raadsbesluit om nu ook noodzakelijke financiële middelen beschikbaar te stellen c.q. te reserveren.

#### ***Exploitatie, beheer en onderhoud***

De kosten voor exploitatie, beheer en onderhoud maken nog geen deel uit van het businessplan. De nu voorgestelde huur betreft dan ook een kale huur. Deze stelt de stichting in staat financieringsafspraken te maken voor de kosten voor rente en aflossing.

De Stichting is voornemens nagenoeg volledig met vrijwilligers te werken. Dit onderdeel zal nader uitgewerkt en geregeld moeten worden. Vertrekpunt voor de gemeente is dat de gemeentelijke jaarlijkse bijdrage wordt gevormd door het gemiddelde te nemen van de kosten voor de inzet volledig op basis van vrijwilligers en volledig professionele invulling (beide beschreven in het ICS rapport waarbij de kentallen met inhoudelijke onderbouwing nog vertaald moeten worden naar gangbare actuele prijzen). Deze werkwijze is consistent met de ICS rapportage en past binnen de in het raadsvoorstel van 23 februari 2012 beoogde dekkingsmiddelen. Deze komen voort uit het anders invullen c.q. slopen van andere bestaande

accommodaties in de kern Swifterbant zoals de Steiger, Noordhoren en bibliotheek. Er wordt vanuit gegaan dat er afdoende dekking is door een verschuiving van middelen van deze “vrijvallende” accommodaties naar het MFC.

### ***Puzzelen vrijkomende accommodaties***

Er is noodzaak voor een onderzoek naar het toekomstig gebruik van de accommodaties Steiger en Noordhorn. In het raadsvoorstel van februari 2012 zijn u een aantal bedragen ter dekking aangedragen. Een daarvan is de verhuur van de Steiger aan de Kinderopvang Dronten. In de turbulente ontwikkelingen van Kinderopvang als gevolg van de crisis is het de vraag of de Stichting Kinderopvang Dronten (SKOD) nog steeds in staat is en wil verhuizen naar de Steiger. Hierover zijn wij reeds in overleg met SKOD. Daarnaast zal er voordat tot een eventuele verhuur kan worden overgegaan nog een verbouwing dienen plaats te vinden. In de komende periode worden deze elementen nader worden uitgewerkt. Op inhoud en financiële consequenties. Hierbij is er een sterke samenhang met het accommodatiebeleid. Duidelijk is evenwel dat eventueel nieuw te huisvesten organisaties en/of activiteiten geen concurrentie mogen opleveren met het nieuw te realiseren MFC. Spreiding van activiteiten zal ook versnippering van middelen ten behoeve van exploitatie en beheer betekenen. Het MFC is voor een duurzame bedrijfsvoering juist gebaat bij bundeling van de activiteiten onder het “MFC dak”.

Zolang er geen volledige duidelijkheid is of de kinderopvang gaat verhuizen kunnen eventuele vrijvallende dekkingsmiddelen nog niet definitief worden ingezet in het kader van de financiering van het MFC. De beschikbare financiële middelen vanuit het raadsvoorstel van februari 2012 zijn op dit moment echter voldoende om de bouw van sec het MFC te financieren.

Tijdens de uitvoering van de opdracht naar een herbestemming wordt geen gepland ( groot ) onderhoud uitgevoerd voor de accommodaties, Steiger, Noordhoren en Bibliotheek. Dit om kapitaalvernietiging te voorkomen.

### ***Maatschappelijke rol horeca voorzieningen***

Uitgegaan wordt van een maatschappelijke exploitatie en beheer van de Horeca voorzieningen met een betrokkenheid van De Meerpaal.

Inkomsten uit de horeca voorzieningen mogen derhalve alleen maximaal kostendekkende prijsniveaus hebben. In de voorstellen van de Stichting betekent dit dat de opbrengsten tot doel hebben de exploitatie en beheersactiviteiten van de horecavoorzieningen op basis van het vrijwilligersmodel te bekostigen. Geen commercieel gebruik past bij een voorziening met een maatschappelijk karakter. Het overzetten van de Meerpaal activiteiten van de Steiger naar het MFC past ook binnen de beoogde financiële dekking.

### ***Ontwikkeling locatie Kombuis***

Woningen op de locatie Kombuis maken integraal onderdeel uit van het totale woonservicegebied. Het Kombuis is inmiddels verworven en gesloopt. Fysiek is de ruimte beschikbaar. Planologisch moet deze locatie (evenals de locatie Hoeksteen) nog geschikt gemaakt worden voor de woonfunctie. Op de locatie Kombuis zijn, volgens de woonvisie en de toekomstvisie voorzieningen Swifterbant, pas woningen voorzien in de periode tussen 2015 en 2025. In de plannen van de Stichting zijn voor deze locatie verschillende massastudies gemaakt met uiteenlopende programma's. Van appartementen tot grondgebonden woningen. Programmatisch en financieel is aangetoond dat deze locatie, natuurlijk afhankelijk van de woningmarktsituatie, tot ontwikkeling kan worden gebracht nadat de locatie Hoeksteen is afgerond. De locatie Kombuis maakt derhalve wel onderdeel uit van de plannen van de Stichting, maar meer als toekomstige doorkijk. Als de tijd daarvoor rijp en geschikt is kan, met het dan passende woningbouwprogramma en de dan meest voor de hand liggende organisatie/opdrachtgeversvorm de locatie tot ontwikkeling worden gebracht.

### ***Vervolgproces***

De gemeentelijke bijdrage is primair van financiële aard en strikt bedoeld voor alleen het MFC deel en de inrichting van de openbare ruimte rondom het complex. Besluitvorming zoals deze door het college is voorgenomen dient daarvoor nog wel door u als raad te worden bekrachtigd.

Los van het feit dat er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om de investeringen te dekken voor het gemeentelijke MFG deel blijven we, nu er meer zicht is op de concrete ontwikkeling, alert op mogelijke subsidiemogelijkheden.

Ondertekening van de voorwaarden door de Stichting i.o. betekent automatisch dat de Stichting een eenmalig startkapitaal heeft ontvangen ter grote van € 15.000. Dit conform het verzoek van de Stichting i.o. om hiermee de aanloopkosten te kunnen financieren.

### ***Deadline richting Stichting***

Aan de Stichting is een duidelijke deadline meegegeven om de gewenste ontwikkeling en realisatie hiervan daadwerkelijk te gaan realiseren. Er dient hierbij zekerheid te komen over het moment van startbouw. Voor de zekerheid over het vervolg (geen startbouw!) is een reëel moment uiterlijk 1 juli 2014. In de periode hieraan voorafgaand moet het voor de Stichting mogelijk zijn om helderheid te krijgen over het opdrachtgeverschap van de sociale huurwoningen. Na het verstrijken van deze deadline zal de gemeente in geval de stichting geen kans ziet de plannen te realiseren, het initiatief nemen om op mogelijke andere wijze te voorzien in de opgave van woningen en de huisvesting van de huidige activiteiten in de Steiger en de huisvesting van de bibliotheek.

Na uw raadsbesluit kan de Stichting het vervolg verder oppakken. Om geen tijd verloren te laten gaan kunnen de afspraken in de vorm van een overeenkomst tussen de Stichting en de gemeente alvast worden voorbereid voordat er zekerheid is over daadwerkelijke realisatie

## **ARGUMENTEN**

### *1.1 Uitwerking raadsbesluit 23 februari 2012.*

In het besluit van uw raad van 23 februari 2012 heeft u besloten het voorzieningencluster 'woonservicegebied/MFG' prioriteit te geven en heeft u ons college verzocht een raadsvoorstel voor te bereiden inzake de krediet verstrekking.

Met onderliggend voorstel wordt hieraan invulling gegeven.

### *1.2 Realisatie woonservicegebied in 2 fasen.*

De ontwikkeling van het woonservicegebied is opgeknipt in 2 fasen. De locatie Hoeksteen en de locatie Kombuis. De locatie Hoeksteen is als eerste fase aangewezen. De nu voorgestelde plannen richten zich in eerste instantie op de locatie Hoeksteen. De locatie Kombuis, welke als 2<sup>e</sup> fase in de periode 2015-2025 plek moet gaan bieden aan appartementen, is op hoofdlijn meegenomen en wordt na realisatie van de 2ste fase verder in ontwikkeling genomen. De locatie Kombuis is inmiddels wel verworven en gesloopt. Wij hebben u hiervan met een raadsinformatiebrief reeds op de hoogte gebracht.

Met de huidige voorstellen rond de locatie Hoeksteen wordt aan de eerste fase een invulling gegeven.

### *1.3 Aandeel sociale huur 50%*

In de beraadslagingen rond het voorstel van 23 februari 2012 heeft uw raad als nadrukkelijke wens een bouwprogramma benoemd dat bestaat uit minimaal 50% sociale huur. In het voorliggende programma worden er in totaal circa 48 appartementen gebouwd waarvan circa 12 in het koopsegment en circa 36 in de sociale huur. Aan de wens van 50% sociaal wordt in het plan ruimschoots voldaan.

### *1.4 Gemeente is huurder*

Reeds bij uw besluit van 23 februari 2012 is gesteld dat de gemeente geen eigenaar maar huurder wordt van het MFC gedeelte, en tevens eigenaar wordt van het openbaar gebied. De overige in het woonservicegebied onder te brengen functies (zorgvoorzieningen, kerkruintes en appartementen) zijn een verantwoordelijkheid van de betrokken organisaties.

Inmiddels is er voor de ontwikkeling van het Woonservicegebied een Stichting i.o.: De Oeverwal. Deze beoogde Stichting draagt zorg voor de totale ontwikkeling en is eindverantwoordelijk voor het organiseren en vastleggen het opdrachtgeverschap van de andere organisaties (kerken -> kerkruintes, OFW -> huurappartementen en Bramer -> koopappartementen). De Stichting heeft hiermee naast haar rol als initiatiefnemer ook de verantwoordelijkheid voor de totale ontwikkeling op zich genomen.

Voor het MFC deel is de Stichting de beoogde opdrachtgever en eigenaar. De gemeente zal middels een huurgarantie en een huur voor een periode van 40 jaar zorgdragen voor adequate beschikbare huisvesting voor de gemeentelijke functies zoals de welzijnsactiviteiten (via de Meerpaal) en de bibliotheek. Aan de rol van de gemeente als huurder en geen eigenaar is hiermee voldaan en wordt er met de huurgarantie een belangrijke bijdrage geleverd aan de continuïteit van de MFC voorziening. Tijdens de huurperiode zal er immers sprake zijn van een duurzame relatie tussen verhuurder – huurder.

### *1.5 Gemeentelijke voorwaarden*

Aan de gemeentelijke medewerking zijn richting de Stichting een aantal voorwaarden verbonden. Om partijen helderheid te verschaffen en daarmee de kaders en de (financiële) haalbaarheid van het MFC deel vast te leggen is per brief (bijlage) richting de Stichting aangegeven wat de gemeentelijke inbreng en bijbehorende voorwaarden zijn. Daarbinnen is het mogelijk om tot een haalbaar MFC te komen en wordt er zekerheid geboden aan een belangrijke pijler van de totale ontwikkeling op de Hoeksteen locatie. De kaders/randvoorwaarden zijn gebaseerd op de informatie uit het ingediende businessplan en passen binnen de kaders van het raadsvoorstel van februari 2012 en de eerder (december 2012) aan het opdrachtgeverschap gestelde voorwaarden.

### *2.1 MFC deel: Financiering*

De plannen van de Stichting voorzien in een MFC deel van circa 621 m<sup>2</sup> (bvo). Hier zullen de welzijnsactiviteiten van de Meerpaal en onder andere de bibliotheek onderdak kunnen vinden. Daarnaast geeft de Stichting aan graag de mogelijkheid te onderzoeken om tot een uitbreiding naar in totaal 800m<sup>2</sup> te komen. Op basis van de programmatisch benodigde ruimte en gemaakte afspraken volstaat voor de MFC functies de 621m<sup>2</sup>, zoals ook samen met de beoogd gebruikers is vastgesteld.

De bouwkosten van sec het MFC kunnen conform de door de Stichting verstrekte kostenopgave op € 786.000, - exclusief BTW worden vastgesteld.

Voorgesteld wordt om de bekostiging van de stichtingskosten van het MFC deel (€ 786.000, - excl. BTW) plaats te doen vinden middels een huurgarantie voor 40 jaar en hieraan feitelijk te voldoen via jaarlijkse huurbetaling. De huurprijs wordt bepaald aan de hand van de Stichtingskosten en een BAR van 5,88% (referentie Educatief Centrum Biddinghuizen). De aanvangshuurprijs bedraagt dan per m<sup>2</sup> € 82,70 excl. BTW c.q. € 110, - incl. BTW (nvo). De maximale huurprijs inclusief BTW correspondeert met een (aanvangs-)kapitaalslast van € 61.600, - per jaar en dit past in het financieel vastgestelde begrotingskader. Is de BTW op een andere wijze dan via de huurprijs voor de Stichting verrekenbaar dan wordt de corresponderende kapitaalslast uiteraard lager. De huur biedt de stichting de ruimte om het MFC te financieren en de kosten voor rente en aflossing te betalen. Daarnaast zullen er nog afspraken worden gemaakt voor een vergoeding van de beheer, onderhoud en exploitatiekosten (zie inleiding).

Qua begroting passen de jaarlijkse huurlasten binnen de beoogde dekking (beschikbaar € 68.860,- op jaar basis).

### *3.1 Waarde uitruil grond*

De gemeente levert netto circa 660 m<sup>2</sup> openbaar gebied aan voor het realiseren van het bouwprogramma en hoeft in ruil voor de afname van 621 m<sup>2</sup> MFC ruimte geen grondkosten te betalen en ook niet te ontvangen. Er vindt een waarde uitruil plaats met een "symbolische" verrekening. De waarde van de grond wordt echter niet in de berekening van de huurprijs

meegenomen (zie argument 2.1, waar de huurprijs alleen wordt berekend over de bouwkosten). Een waarde uitwisseling vindt op deze wijze plaats. Ontvangen advies van EFK belasting adviseurs maakt duidelijk dat een dergelijke constructie mogelijk is. Afstemming met de belastingdienst is mogelijk nodig indien er over de fiscale gevolgen meningsverschil gaan ontstaan. Dat is op dit moment nog niet te beoordelen. De stichting is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van de grond als die in de huidige staat wordt overgedragen. Deze overdrachtsbelasting is echter zeer beperkt omdat deze gerekend wordt over de grondwaarde verbonden aan de door de gemeente in te brengen openbare ruimte (die levering vindt plaats in de huidige staat). De technische invulling van deze "grondruil" en de bijbehorende fiscaliteit zal in de voorliggende periode nader worden uitgewerkt. Daarbij geldt dat de gemeente voor overdrachtsbelasting is vrijgesteld.

#### 4.1 Bijdrage hoger bouwdeel

Het hogere bouwdeel is primair bestemd voor kerkelijk gebruik maar biedt incidenteel ook mogelijkheden voor specifieke (welzijns-)activiteiten (bijvoorbeeld toneel, muziek). Vanuit deze bredere maatschappelijke toepassingsmogelijkheden (algemene culturele en maatschappelijke doeleinden) heeft de Stichting, als vertegenwoordiger van de Swifterbantse gemeenschap, de gemeente verzocht hier ook een financiële bijdrage in te leveren. Aan de gemeentelijke bijdrage is wel als voorwaarde verbonden het om niet kunnen gebruiken van deze ruimte voor gemeentelijke activiteiten zoals deze door de gemeente (of gelieerd aan de gemeenten zoals bijvoorbeeld De Meerpaal) kunnen worden georganiseerd.

Er kan dus worden geconcludeerd dat de gemeente ook een (relatief) belang heeft bij realiseren van het hogere deel.

Er wordt een extra bijdrage inclusief BTW geboden voor de extra bouwkosten voor 200 m2 ten opzichte van de bouwkosten voor een lager deel, inclusief BTW. Deze bijdrage is gebaseerd op de helft van het totale hogere bouwdeel van 400 m2. De beide gebruikers delen derhalve de meerkosten voor de bouw van een hoger deel i.p.v. een lager deel.

Bouwkosten hoog deel	€ 1.581, - per m2
Bouwkosten laag deel	€ 1.265, - per m2
Verschil	€ 316, - per m2

Oppervlakte hoog deel	200 m2	Bijdrage gemeente ex BTW	€ 63.200, -
Bijdrage gemeente incl. BTW			€ 76.472, -

Deze bijdrage ineens correspondeert met een kapitaallast van € 5.320, - (gedurende 40 jaar). Ook deze kapitaallast past binnen de beoogde dekking. Over de wijze van vestrekking van deze bijdrage zullen nadere afspraken worden gemaakt met de Stichting. Deze zullen onderdeel uitmaken van de nader te maken afspraken dus alle betrokken partijen (eigenaar hoger deel, Stichting en gemeente).

#### 5.1 Openbaar gebied is publiek domein.

In het raadsvoorstel van februari 2012 heeft u als raad reeds aangegeven dat het openbaar gebied publieke domein dient te blijven. In de plannen rond de Hoeksteek is er sprake van een bepaalde oppervlakte (circa 7000 m2) terrein dat zal worden ingericht met groen en parkeervoorzieningen en eventueel ander meubilair. Het betreft openbaar gebied wat logisch gezien een gemeentelijke verantwoordelijkheid is. De dekking is ook beschikbaar. Hiervoor kan een deel van 50% van de Bestemmingsreserve voor de kernen Swifterbant en Biddinghuizen worden gebruikt. Wij hebben aangegeven bereid te zijn een bedrag van maximaal € 250.000, te investeren in het openbare gebied. De gemeente draagt hiertoe zelf de regie (ontwerp, aanbesteding en uitvoering). Een intern gemeentelijke kostenraming op basis van de ingediende plannen geeft als resultaat een benodigde investering van € 242.000,- inclusief BTW (NB. de gemeente kan de btw op de openbare voorzieningen compenseren). De uitvoering past dus binnen de voorgestelde beschikbare dekking.

## KANTTEKENINGEN

### *1.1 Totale realisatie is afhankelijk voor een definitief vervolg ( MFC slechts 1 pijler van de ontwikkeling).*

De ontwikkeling van het Woonservicegebied (deel locatie Hoeksteen) kent meerdere pijlers die gezamenlijk de haalbaarheid bepalen. Het MFC deel is binnen de gestelde voorwaarden een robuuste pijler. De afspraken zoals deze op hoofdlijnen tussen de kerken en de Stichting zijn gemaakt omtrent het kerkendeel lijken ook definitief. Twee andere belangrijke pijlers zijn echter nog onzeker.

1. Bij het ontbreken van een opdrachtgever voor de huurwoningen, of indien de in het businessplan gehanteerde financiële uitgangspunten ter discussie worden gesteld (geen aanbesteding aannemer, hoogte stichtingskosten etc.) wordt de haalbaarheid op achterstand gezet. Deze situatie geldt overigens ook voor de locatie Kombuis (eventueel plan B). Zonder een opdrachtgever/eigenaar voor de huur woningen blijft het businessplan niet meer dan een papieren ambitie.
2. Voor de 12 koopwoningen is een opdrachtgever (Bramer) en is er sprake van een voorverkooppercentage (50%). Dit percentage moet wel behaald worden. Enerzijds omdat de koopwoningen zorgen voor een financiële dekking voor de nieuwbouw van de kerken. Anderzijds om dat deze woningen voor een groot deel geprojecteerd zijn boven het MFC gedeelte. Dit betekent dus dat de bouw van het MFC gekoppeld is aan de bouw van de koopappartementen.

### *2.1 Indexatie op 0% op kapitaalsinvestering*

In de dekking van de huurbedragen is geen indexatie voorzien. Daarmee blijven deze de komende 40 jaar passen binnen de stelpost Voorzieningen voorzieningenniveau Swifterbant (a €68.860). Achterliggende gedachte is dat er een langlopende afspraak met de financier kan worden gemaakt (40 jaar) met een jaarlijks gelijke omvang (vast periodiek bedrag voor rente en aflossing). Een indexatie is dan niet nodig. Mocht blijken dat deze veronderstelling alsnog niet kan worden ingevuld, dan zal de nu beschikbare stelpost jaarlijks worden aangepast (indexatie) met de waarde zoals deze tussen de financier en de Stichting overeengekomen wordt.

### *2.2 Financiële aannames*

Ten grondslag aan de financiële onderbouwing liggen diverse aannames. Gezien de kostenopzet is gemaakt door een bekend bouwbedrijf (Bramer) mag worden verwacht dat de bouwkostenkennallen representatief zijn. Temeer omdat ook Bramer de beoogd bouwer is en risicodragend de koopwoningen wil ontwikkelen en realiseren. Ook zullen de geraamde kosten en opbrengsten naar verwachting nog een rol spelen (discussie) bij de te maken afspraken met de opdrachtgever van de huurwoningen.

### *2.3 Gehanteerde BAR*

Een enkele consultatie van een bank door de Stichting heeft in het ondernemingsplan geleid tot het hanteren van een BAR van 7%. Een dergelijk bedrag zal een vermindering van de huuropbrengsten betekenen. Om dit te kunnen ondervangen is een optie de gemeentelijke bijdrage te verhogen. De verwachting is dat, indien de gemeente in gesprekken met de banken aangeeft welke bijdrage in welke vorm over welke periode zij garant voor staat, het BAR percentage van 5,88 nog steeds reëel is. In gesprekken met de Stichting is reeds aangegeven de gesprekken met financiële instellingen te verbreden (nu slechts 1bank gesproken). In den landen staan bijvoorbeeld de ASN-Bank en TRIODOS bekend voor hun positieve inspanningen in maatschappelijk vastgoed.

### *2.4 BTW status Stichting*

De verrekenbaarheid van BTW vergt een nadere technische uitwerking. In het voorliggende voorstel is van een BTW belaste huur uitgegaan.

In de situatie dat de gemeente het gehele pand huurt, is de huur niet onderworpen aan heffing van BTW (vrijgestelde huur). De BTW op de bouwkosten zijn dan voor de Stichting niet aftrekbaar met als gevolg dat de niet aftrekbare BTW ook in de huurprijs moet worden doorberekend. Bij het vaststellen van de huurprijs is hiermee rekening gehouden zodat de

gemeentelijke risico's maximaal zijn ingedekt. Niet is uitgesloten dat de huur, onderverhuur en wijze van exploitatie, zodanig kan worden vormgegeven dat de stichting de btw op de bouwkosten voor een deel bij de Belastingdienst kan terugvorderen en de huursom lager kan worden vastgesteld.

### 2.5 Gemeentelijke borgstelling.

In dit voorstel wordt uitgegaan van een gemeentelijke huurgarantie. Dit betekent dus, dat de Stichting de stichtingskosten van het MFC zelf zal moeten financieren. Om deze financiering rond te krijgen zal wellicht door de betreffende geldschieter om een gemeentelijk borgstelling worden gevraagd. Vooralnog is de noodzaak hiertoe echter niet voorzien. Het is echter mogelijk dat dit verzoek alsnog op een later tijdstip aan de gemeente wordt gericht.

### 5.1 Optimalisatie gebouw

Het huidige voorstel (massastudie) is gedeeltelijke gelegen op kabels en leidingenstroken. In de kostenraming voor de inrichting zijn verleggingskosten niet meegenomen. Het gebouw dient derhalve zeer beperkt te worden verschoven, dit is ook onderwerp voor nadere invulling

## PROCEDURES

### Financieel

#### **Beschikbare dekkingsmiddelen**

##### Structureel:

Kapitaallast:	€ 68.860,--
	-----
<b><u>Totaal structureel</u></b>	<b>€ 68.860,--</b>

##### Incidenteel

Voorzieningenniveau Swifterbant:	€ 296.000,--
Bestemmingsreserve (50%) kern Swifterbant	€ 250.000,--
<b><u>Totaal incidenteel</u></b>	<b>€ 546.000,--</b>

#### **Benodigde middelen**

##### Structureel:

Huurlasten	€ 61.600,--
Bijdrage hoger deel	€ 5.320,--
	-----
<b><u>Totaal structureel</u></b>	<b>€ 66.920,--</b>

De beschikbare dekkingsmiddelen zijn afdoende om binnen de kapitaallast de betaling van de huur voor het MFC deel te dekken uit 00078 stelpost Voorzieningen voorzieningenniveau Swifterbant (a € 68.860). Ook de bijdrage voor het hoger deel kunnen binnen de ruimte van deze stelpost worden gedekt.

Het komende jaar is echter nog geen huur voorzien. Rekening houdende met de procedure en bouwtijd zal oplevering van het MFC pas eind 2015 (op zijn vroegst) plaats vinden. Voor het jaar 2014 zal de stelpost derhalve worden benut voor het dekken van de kosten voor:

Eenmalige bijdrage opstartkosten Stichting	€ 15.000,-
Kosten onderzoek/ondersteuning gemeente	€ 53.860,-

Voor de inrichtingskosten van de buitenruimte / openbaar gebied is het bedrag dat wordt voorgesteld beschikbaar te stellen uit de bestemmingsreserve (€ 250.000,-) afdoende. Conclusie is dat het voorstel uit de beschikbare dekkingsmiddelen kan worden gedekt.



Nog niet meegenomen zijn de kosten verbonden aan de uitkomsten uit het onderzoek naar de mogelijkheden van herbestemming (Noordhoren / Steiger) en de uitwerking van de afspraken rond exploitatie en beheer voor het MFC.

De uitkomsten uit het onderzoek zullen duidelijk maken welke financiële effecten er zijn op het terrein van vrijvallende structurele kosten voor exploitatie/beheer/onderhoud en eenmalige kosten voor bijvoorbeeld eventuele sloop / gebouwaanpassingen en herinrichting. Voor wat betreft de incidentele kosten wordt er vanuit gegaan dat deze kostendekkend binnen het budget van € 296.000,- (incidenteel voorzieningenniveau Swifterbant) moeten kunnen passen. Mocht hier geen afdoende dekking voor handen zijn dan zal een separaat verzoek voor aanvullende financiële middelen aan u als raad worden voorgelegd.

Gezien de verwachting dat de kosten voor exploitatie, beheer en onderhoud elders in Swifterbant (deels) zullen vrijvallen en kunnen worden aangewend voor het MFC, is er sprake van een verschuiving van inzet van middelen. Aangenomen is dat er, conform het raadsvoorstel van 23 februari 2012 voldoende dekkingsmiddelen beschikbaar zijn.

### **personeel**

-

### **communicatie/PR**

Sedert het raadsbesluit uit februari 2012 is er naast de sloop van het Kombuis geen publieke informatie verstrekt over de voortgang en de uitkomst. In overleg met de initiatiefnemers is vastgesteld dat hier wel een duidelijke behoefte naar bestaat.

Van groot belang is eerst de potentiële gebruikers van het MFC te informeren. In de door de Stichting schriftelijk geaccepteerde voorwaarden is hier deels al in voorzien. Dit binnen de voorwaarde dat er eerst een Intentieovereenkomst tussen de beoogde gebruikers moet worden ondertekend. Daarmee zal deze groep directe belanghebbenden direct worden geïnformeerd.

### **Juridisch**

De voorwaarden verbonden aan de financiële bijdragen, de grondruil en de exploitatie van het Horecadeel zijn juridisch getoetst op de regels van aanbesteding en staatssteun. De uitkomsten hiervan zijn in de bijlage opgenomen. In het onderliggende voorstel is gewerkt binnen de juridische aangereikte kaders.

Het college

R. Kool  
secretaris

mr. A.B.L. de Jonge  
burgemeester