

VOORBLAD VOOR RAADSBUNDEL

Onderwerp	Realisatie- en huurovereenkomst project de Lichtenberg, Silvolde	
Voor welke raadsclus	2 ^e clus 5 maart 2009	
Agendering	X	Commissievergadering
	0	Gemeenteraadsvergadering
	0	Werkbijeekomst
Behandelwijze	0	Bespreken
	0	Kennis van nemen
	0	Richting geven aan kaderstelling
	0	Controleren
	X	Vaststellen door gemeenteraad
Samenvatting hoofdpunten	Vooruitlopend op begrotingsbehandeling 2010 instemmen met de financiële consequenties van het huurcontract voor de nieuwe gymzaal op de Lichtenberg en daarvoor structureel € 59.880,-- in de begroting opnemen.	
Aan raadsleden mee te zenden stukken:	Raadsvoorstel	
Achterliggende stukken (ter inzage te leggen voor raadsleden):	B&W-vorstel. Concept realisatie- en huurovereenkomst. Kostenvergelijking bouw eigen gymzaal eigen beheer tegen huur.	
Is er behoefte aan een mondelinge inleiding/ toelichting vooraf:	Ja, door portefeuillehouder in verband met nazending stukken . Dringend verzoek toe te voegen aan agenda voor behandeling in de commissie van 12 februari en de raadsvergadering van 5 maart 2009. Urgentie is gelegen in het feit dat raad vooraf in moet stemmen met financiële gevolgen huurverplichtingen alvorens realisatie- en huurovereenkomst kan worden ondertekend. Uitstel betekent dat in maart niet kan worden begonnen met sloop, bomenkap (moet voor 15 maart) en bouwrijp maken van het terrein en daardoor de bouwplanning een flink aantal maanden wordt vertraagd.	
Opmerkingen van het Presidium		
Portefeuillehouder	J. Freriks	
Meer informatie bij:	H. Kolenbrander h.kolenbrander@oude-ijsselstreek.nl 0315-292404	

Raadsvoorstel

Raadsagenda : 5 maart 2009. Nr. :
Bijlage nr. :
Portefeuille : Wethouder J.F.M. Freriks

Onderwerp : Realisatie- en huurovereenkomst project de Lichtenberg, Silvolde

Voorgestelde beslissing:
Instemmen met de financiële consequenties van het aangaan van de realisatie- en huurovereenkomst met Wonion en ter uitvoering daarvan voor 2010 € 29.900,-- en volgende jaren € 59.880,-- structureel in de begroting opnemen voor huur van de gymzaal.

Inleiding

In september 2008 hebben wij uw raad in het kader van de actieve informatieverstrekking, via de commissie Welzijn& Zorg, geïnformeerd over de voortgang van de voorbereiding van het project de Lichtenberg in Silvolde.

Daarbij is aangegeven dat aan het project nog een aantal inhoudelijke aspecten zitten die tussen partijen geregeld moeten worden, zoals grondposities, inrichting openbare ruimte, huur en exploitatie gymzaal, alsmede procedurele aspecten vanuit verschillende ruimtelijke planprocedures.

Door de projectorganisatie zijn deze punten uitgewerkt en vastgelegd in concept- realisatie-, huur- en serviceovereenkomsten en ter vaststelling aan ons college voorgelegd.

Instemming daarmee is voorwaarde voor Wonion, alvorens met de bouwactiviteiten volgens planning in mei 2009 kan worden gestart.

Het project wordt in twee fases ontwikkeld.

In fase I komt een multifunctionele accommodatie (MFA) met daarin een multifunctioneel te gebruiken gymzaal, ruimtes voor welzijn, wijkservicepunt met eet en drinkgelegenheid, en ruimtes voor peuterspeelzaal en kinderdagopvang. Recentelijk uitgebreid met een ruimte voor medisch kinderdagopvang. Op de eerste verdieping komen 17 zorgappartementen. Op het buitenterrein een basketbalveld, jongeren ontmoetingsplek (JOP) en voldoende parkeergelegenheid voor de gebruikers van de MFA.

Fase II zal bestaan uit circa 42 grondgebonden woningen, waarvan 2/3 deel levensloopbestendige woningen.

Realisatieovereenkomst.

De realisatieovereenkomst is een weerslag waarover binnen de stuurgroep consensus is bereikt.

Betreft in hoofdzaak de voorwaarden voor onderlinge grondoverdrachten en kostenverdeling. De gemeente draagt de ondergrond voor de MFA (circa 2330 m²) voor een koopsom van € 100,-- per m² k.k. over aan Wonion. De koopsom wordt verhoogd met de kosten die de gemeente maakt voor sloopwerkzaamheden in fase 1, waaronder de gymzaal, de kap van de bomen, het bodem onderzoek en het fiscaal bouwrijpmaken. De gemeente krijgt van Wonion om niet de perceelsgedeelten van het toekomstig openbaar gebied van circa 560 m² voor inrichting van het basketbalveld en jongeren ontmoetingsplek (JOP). Ontwerp- en realisatiekosten inrichting openbare ruimte fase I komen voor rekening van de gemeente. Voor de openbare ruimte fase II stelt de gemeente een kostenbegroting op. Wonion betaalt de ontwerp en realisatiekosten van dit gebied

Huurovereenkomst.

Één van de afspraken daarbij is dat de gemeente, in afwachting van een nader te ontwikkelen beheerstructuur, het beheer en de exploitatie en daarmee de huur voor haar rekening neemt.

Vanaf datum oplevering in 2010 dient het huurbedrag structureel in de begroting te zijn opgenomen.

Samenvatting

Door in te stemmen met de gezamenlijke afspraken tussen gemeente en Wonion, zoals vastgelegd in de realisatieovereenkomst en de bijbehorende huur- en serviceovereenkomst, wordt de weg vrijgemaakt om in het voorjaar 2009 te starten met de bouw van het wijkservicecentrum de Lichtenberg in Silvolde. Met de huurkosten van de gymzaal is in de meerjarenbegroting 2009-2012 nog geen rekening gehouden. Dit bedrag kan niet worden opgenomen in de integrale afweging bij de voorjaarsnota 2010-2013, omdat er nu een besluit moet worden genomen over het geheel vooruitlopend op de begroting 2010 en volgende jaren.

Meetbaar effect

De bouw van het multifunctionele wijkservicecentrum in combinatie met 17 zorgappartementen draagt bij aan het versterken van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in de wijk. Hiermee wordt invulling gegeven aan het door uw raad vastgestelde speerpuntenprogramma 2008-2010 waarin is opgenomen: realisatie multifunctionele accommodatie de Lichtenberg 2010.

Argumenten

- 1.1 *De gemeente wordt, in afwachting van een nader te ontwikkelen beheerstructuur, huurder/beheerder/exploitant van de gymzaal en bijbehorende nevenruimten.*
Uitgangspunt is om het beheer van het wijkservicepunt inclusief de gymzaal in één beheersstructuur weg te zetten. Hiertoe zal een nader beheersplan moeten worden uitgewerkt. In afwachting van de haalbaarheid daarvan blijft de gemeente verantwoordelijk partner voor het beheer en exploitatie van de gymzaal, en als zodanig contractpartij. De huur- en service overeenkomst wordt aangegaan vanaf datum oplevering in 2010 voor de duur van 25 jaar.
- 1.2 *De kale huurkosten voor de gymzaal de Lichtenberg bedragen € 59.800,--.*
Noodzakelijke vervanging van de Claragymzaal is leidend geweest in de gemeentelijke deelname aan het project de Lichtenberg, met uitgangspunt dat de kosten opwegen tegen ontwikkelen in eigen beheer. Ofwel kapitaallasten versus huurkosten en exploitatiekosten oud-nieuw. De kostenvergelijking nieuwbouw eigen beheer en de huurconstructie geeft een gemeentelijke voordeel aan van ± € 20.000,-- netto lasten per jaar (€ 15.500,-- kapitaallasten/huur en € 4.500,-- exploitatiekosten). Het voordeel voor de gemeente door niet zelf te investeren, maar te huren van Wonion is daarmee duidelijk aanwezig.
- 1.3 *Met uitstel in de besluitvorming komt de planning genoemd in het speerpuntenprogramma in gevaar.*
Om formeel opdracht te kunnen geven voor de sloop van de oude gymzaal en het kappen van bomen moet zekerheid bestaan over het vervolg.
Het slopen van de oude gymzaal en het kappen van bomen, noodzakelijk voor het bouwrijp maken van het terrein, is vanuit de fauna- en florawet seizoen gebonden. Afwijken hiervan betekent vertraging van het bouwrijp maken en de start van de bouw met maanden. Daarmee komt de volgens het speerpuntenprogramma geplande realisatie van de MFA medio 2010 zeer onder druk.
- 1.4 *Snelle start van de bouw is een sterke impuls voor de werkgelegen ter bestrijding van de economische crises.*

Kanttakeningen

- a. *Risicofactor toepassing b.t.w. aftrek op de zgn. integratielevering.*

In het huurbedrag is verdisconteerd het fiscaal voordeel van b.t.w.-aftrek op het investeringsdeel van de gymzaal (zgn. integratielevering) voor een bedrag van € 150.000,-.

De hoogte van het definitieve vrijstellingsbedrag wordt door de belastingdienst vastgesteld en is als zodanig te zien als risicofactor op het definitieve huurbedrag.

Kosten, baten, dekking en begrotingwijziging

Op financieel gebied zijn de volgende zaken te melden:

1. Algemeen uitgangspunt voor de huurconstructie voor de gymzaal is dat de kosten opwegen tegen ontwikkelen in eigen beheer. Ofwel kapitaallasten versus huurkosten en exploitatiekosten oud-nieuw. De uitkomsten van deze kostenvergelijking geeft zoals vermeldt een gemeentelijk voordeel aan van ± € 20.000,-- netto per jaar. Het voordeel voor de gemeente door niet zelf te investeren, maar te huren van Wonion is daarmee duidelijk aanwezig.

Daarnaast wordt uit opbrengst van de ondergrond voor de MFA € 233.000,-- ontvangen.

2. In de (meerjaren)begrotingen zijn tot nu toe de volgende investeringen opgenomen.

April 2008 voorbereidingskrediet uit algemene reserve	€ 30.000,--
Investeringslijst 2009 voorbereidingskosten (5%)	€ 9.000,--
Concept investeringslijst 2010 inrichting openbare ruimte	€ 151.000,--
Concept investeringslijst 2010 inrichting gymzaal	€ 97.000,--
	€ 287.000,--

In deze bedragen is nog niet opgenomen de exacte kostenuitwerking van de JOP en het basketbalveld. Deze zullen worden opgevoerd voor een integrale afweging door uw raad voor de investeringslijst 2010.

3. Huurkosten nieuwe gymzaal.
De huurkosten voor 2010 ad € 59.800,-- per jaar (voor 2010 een half jaar € 29.900,--) is in de begroting 2009-2012 niet opgevoerd voor de meerjarenraming. Dit bedrag kan niet worden opgenomen in de integrale afweging bij de voorjaarsnota 2010-2013, omdat er nu ter voorkoming dat het project daardoor sterk vertraagt een besluit moet worden genomen over het geheel vooruitlopend op de begroting 2010 en volgende jaren.

Uitvoering

Planning:

Sloop Claragymzaal en start bouw fase I maart/mei 2009.

Oplevering fase I MFA + appartementen medio 2010.

Start bestemmingsplanprocedure fase II 2^e kwartaal 2009.

Start realisatie fase II 2^e kwartaal 2010.

Communicatie:

Communicatie heeft veel aandacht en is vast agendapunt van de projectorganisatie. Zowel intern als extern gericht. Vanuit de gemeente is Nancy Hermesen daarbij betrokken.

Contact met belangenvereniging/wijkraad:

Silvolds belang. Is onderdeel van de communicatieuitwerking.

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester