

VOORBLAD VOOR RAADSBUNDEL, bundelnummer: 5
12ini01385

1. Onderwerp:	Eindafrekening bouw- en ontwikkelingskosten van de Brede School met gymzaal binnen het "Kulturhus De Rietborgh" en exploitatie van het plangebied "Rietborghschool" en "Wienwaarden / Bosboomstraat" in Terborg.
2. Voor welke raads cyclus:	21 juni 2012 (6 ^e cyclus)
3. Agendering:	<input checked="" type="checkbox"/> Raadsrotonde in Dru Cultuurfabriek <input checked="" type="checkbox"/> Gemeenteraadsvergadering in Dru Cultuurfabriek <input type="checkbox"/> Werkbezoek op locatie
4. Behandelwijze:	<input type="checkbox"/> Bespreken <input type="checkbox"/> Kennis van nemen <input type="checkbox"/> Richting geven aan kaderstelling <input type="checkbox"/> Controleren <input checked="" type="checkbox"/> Vaststellen door gemeenteraad
5. Indien raadsrotonde, hoeveel behandeltijd is naar schatting nodig:	<input type="checkbox"/> drie kwartier <input type="checkbox"/> een uur <input type="checkbox"/> vijf kwartier <input type="checkbox"/> twee uur <input type="checkbox"/> twee en een half uur
6. Samenvatting hoofdpunten:	In augustus 2010 is het Kulturhus "De Rietborgh" in Terborg in gebruik genomen. Na een langjarig en complex ontwikkeltraject heeft in 2011 een inhoudelijke procesevaluatie plaatsgevonden. Kaders voor de samenwerking binnen het BredeSchoolNetwerk, beheer- en exploitatiestructuren zijn uitgewerkt, de dagelijkse verantwoording is overgedragen zodat de eindafrekening wordt vastgesteld en de dekking voor de overschrijding wordt aangewezen. Wegens het gemis van een bijdrage uit de grondexploitatie worden extra kapitaallasten gedekt uit de investeringsruimte. Voor de vrijkomende locaties van de voormalige Rietborghschool en de Wienwaarden (gymzaal) wordt voor de herinrichting een kostenbegroting vastgesteld. Omdat hier geen woningen meer worden gebouwd geeft dit een nadelig resultaat dat wordt gedekt uit de (verlies)voorziening Woonvisie.
7. Aan raadsleden mee te zenden stukken:	<ul style="list-style-type: none"> - Raadsvoorstel - Overzicht inkomsten/uitgaven m.b.t. eindafrekening MFA/Kulturhus "De Rietborgh" in Terborg (Bijlage I). - Inrichtingsplan terrein voormalige Rietborghschool (Bijlage IV)
8. Achterliggende stukken:	Op de lijst van vertrouwelijke stukken (met opgelegde geheimhouding) worden geplaatst: <ul style="list-style-type: none"> • de samenvatting van de kosten- en opbrengstenbegroting <u>Bijlage II</u> • de toelichting daarop <u>Bijlage III</u>; en liggen voor raadsleden ter inzage op de griffie..
9. Is er behoefte aan een mondelinge inleiding/ toelichting:	Nee
10. Zijn er burgers, bedrijven, organisaties die bericht van raadsbehandeling moeten krijgen?	Nee
11. Opmerkingen Van het Presidium:	
12 Portefeuillehouder(s):	C.M. Sluiter, J.W. Haverdil en G.A. van Balveren
13 Meer informatie bij:	H. Kolenbrander, team Welzijn en Onderwijs, tel. (0315) 292 404, email h.kolenbrander@oude-ijsselstreek.nl, R. Gruson, team Grondzaken, tel. (0315) 292 436, email: r.gruson@oude-ijsselstreek.nl
14. Opmerkingen raadsgriffie	(bekrachtiging geheimhouding bijlage II en III bij aanvang raadsvergadering)

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 21 juni 2012.

Bundelnummer : 5

Onderwerp: Eindafrekening bouw- en ontwikkelingskosten van de Brede School met gymzaal binnen het "Kulturhus De Rietborgh" en exploitatie van het plangebied "Rietborghschool" en "Wienwaarden / Bosboomstraat" in Terborg.

Voorgestelde beslissing:

1. De overschrijding van de beschikbare kredieten met € 51.857,68 dekken uit de reserve "onderwijshuisvesting brede school".
2. De extra kapitaallasten wegens gemis van een bijdrage van € 900.000,- uit de grondexploitatie te dekken uit onvoorzien voor 2012 en vanaf 2013 te dekken uit de beschikbare investeringsruimte.
3. Instemmen met herinrichting van het terrein van de voormalige Rietborghschool overeenkomstig bijgevoegd (concept)inrichtingsplan.
4. Instemmen met het voorstel een grondcomplex "Rietborghschool/Wienwaarden" te openen, de bijbehorende exploitatiebegroting vast te stellen, en het exploitatieverlies van dit grondcomplex voor een bedrag van € 95.000,- ten laste te brengen van de "(verlies)voorziening woonvisie";

Aanleiding

In augustus 2010 is het "Kulturhus de Rietborgh" in Terborg in gebruik genomen. Ter afronding van het langjarige en complexe ontwikkeltraject heeft in 2011, vooruitlopend op de financiële eindafrekening, een inhoudelijke procesevaluatie met alle partners plaatsgevonden. Nu ook de benodigde kaders voor de samenwerking binnen het BredeSchoolNetwerk, de beheer- en exploitatiestructuren verder zijn uitgewerkt en de dagelijkse verantwoording geheel is overgedragen aan de gezamenlijke gebruikers, dient ter afsluiting van de investeringskredieten de eindafrekening te worden vastgesteld.

Het betreft hier in feite een 2-tal afrekeningen:

- 1) de totaal afrekening van de in de loop der jaren beschikbaar gestelde (voorbereidings)kredieten voor bestemmingsplanontwikkeling, bouw, infrastructuur, 1^e inrichtingen gymzaal en kulturhus, opzet kulturhusconcept (incl. provinciale subsidieaanvraag), externe ondersteuning bij opzet samenwerkingsconcept BredeSchoolNetwerk, opzet beheer- en exploitatieplannen alsmede huur- en serviceovereenkomsten tussen diverse partijen;
- 2) de afrekening met Wonion van het gebruiksrecht van de brede school met gymzaal middels een lumpsum bedrag op basis van de ontwikkelovereenkomst.

Wat wordt met beslissing bereikt

- De investeringskredieten worden afgesloten, de vergoeding voor het gebruiksrecht voor de brede school met gymzaal afgewikkeld, waarna de verdere exploitatie van het kulturhus plaatsvindt binnen de exploitatiebegrotingen van de verschillende hoofdgebruikers.
- Met het openen van een grondcomplex en het vaststellen van de exploitatiebegroting kan het gebied van de voormalige Rietborghschool opnieuw worden ingericht. Nu er geen bouwgrond wordt uitgegeven ontstaat een exploitatietekort. Dit tekort wordt weer gedekt uit de daarvoor beschikbare verliesvoorziening "Woonvisie".

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1. Door vaststelling van de eindafrekening kunnen de investeringskredieten, die betrekking hebben op de brede school met gymzaal en het "Kulturhus de Rietborgh", in de jaarrekening 2012 worden afgesloten. De totale uitgaven vanaf 2005 overschrijden deze kredieten met een bedrag van € 51.857,68.
- 1.2. De op de staat van reserves en voorzieningen 2012 opgenomen reserve voor "onderwijshuisvesting brede school" is voldoende groot om deze overschrijding te dekken.
- 2.1. De post onvoorzien 2012 en de investeringsruimte van de begroting vanaf 2013 bieden dekking voor de extra kapitaallasten.
- 3.1. Het door sloop van de Rietborghschool vrijgekomen terrein wordt, nu daar geen woningen meer gebouwd worden, opnieuw ingericht met afschermend groen, voor spelen en parkeervoorzieningen, als overloop van de Brede School/het Kulturhus "De Rietborgh".
- 4.1. Door het openen van een grondcomplex onder vaststelling van een exploitatiebegroting door uw raad wordt krediet verkregen voor de gemaakte en nog te maken kosten van (her)inrichting van het terrein van

de voormalige Rietborghschool en Wienwaarden (sloop gymzaal).

Kanttekeningen

- a. *Het dekkingsplan van de Brede School zoals opgenomen in het raadsbesluit van december 2006 voorziet in een bijdrage uit de exploitatie van vrijkomende gronden. Deze bijdrage is bedoeld om de totale investering en daarmee de kapitaallasten voor de algemene dienst te verminderen. Zonder deze bijdrage nemen de kapitaallasten toe en wel over het investeringsbedrag van € 900.000,- en voor de duur van 40 jaren. Dit beperkt de investeringsruimte vanaf 2013. Het totaal van de kapitaallasten inclusief rente bedraagt dan ruim € 1,5 mln. voor de totale afschrijvingstermijn.*

Kosten, baten, dekking

I. *Dekking overschrijding totaal beschikbaar gestelde kredieten.*

Op de staat van reserves en voorzieningen is een bedrag opgenomen voor "onderwijshuisvesting Brede School". Deze reserve kan worden aangewend voor dekking van de overschrijding van € 51.857,68.

II. *Dekking extra kapitaallasten wegens gemis van een bijdrage van € 900.000,- uit de grondexploitatie.*

Nu deze bijdrage vervalt worden de extra kapitaallasten gedekt uit de investeringsruimte vanaf 2013. Voor 2012 kunnen de kapitaallasten gedekt worden uit onvoorzien.

III. *De exploitatiebegroting (zie bijlagen II begroting en III toelichting).*

Nu woningbouw geheel achterwege blijft richt zich de kostenbegroting voornamelijk op de herinrichting van het terrein van de voormalige Rietborghschool als (afschermend) openbaar groen met spelgelegenheid en met parkeervoorzieningen als overloop voor de Brede School/MFA "De Rietborgh". Het terrein van de Wienwaarden is gedeeltelijk verhuurd en de aanwezige tafeltennisvereniging wil het gebruik van haar gebouw op dit terrein voorlopig nog voortzetten.

Kosten van de exploitatie:

Het aan uw raad te vragen krediet bedraagt, inclusief vergoeding boekwaarde, sloopkosten van school en gymzaal, herinrichting en rentekosten totaal € 686.448,- .

Opbrengsten van de exploitatie:

De opbrengsten bestaan uit de verhuur van het terrein Wienwaarden en een bijdrage uit de verliesvoorziening van € 95.000,- als gevolg van een gewijzigde woonvisie, of totaal € 686.448,- waarmee de exploitatie sluitend is.

Uitvoering

Communicatie/participatie

Over de inrichting van het terrein van de voormalige Rietborghschool wordt met betrokkenen en omwonenden overlegd. Na besluitvorming door uw raad wordt met hen een definitief inrichtingsplan, onder handhaving van de genoemde inrichtingselementen, uitgewerkt.

Evaluatie/verantwoording

Marap/berap, jaarrekening en tussentijdse verslaglegging/verantwoording.

Bijlage(n):

Bijlage I: verzicht inkomsten/uitgaven m.b.t. eindafrekening MFA/Kulturhus "De Rietborgh" in Terborg.

Bijlage II: exploitatiebegroting "Ontwikkeling Rietborghschool/Wienwaarden Terborg".

Bijlage III: toelichting op de exploitatiebegroting Rietborghschool en Wienwaarden Terborg.

Bijlage IV: (concept)inrichtingsplan terrein voormalige Rietborghschool.

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester

Bijlage I.:

Overzicht inkomsten/uitgaven m.b.t. eindafrekening MFA/kultuurhus de Rietborgh in Terborg.

Inkomsten:

Beschikbaar gestelde kredieten:

2005 : Saldo voorbereidingskrediet per 1-1-2005 uit voormalig Wfsch	142.312,00 fcl 7169801/70580010
2007 : (Bruto)bouwkrediet op basis rbsl. 21/12-2006 (4.500.000,00 + € 900.000,00 grondopbrengst)	5.400.000,00 fcl 70580015
2007/8: Krediet aanpassing infrastructuur (op basis rbsl. 21/12-2006 oorspr. 195.000,00)	205.800,00 fcl 70300032
2010 : Inrichting gymzaal	97.000,00 fcl 70050041
2011 : Aanvullend krediet, meerwerk indexering	328.000,00 fcl 7059003
	<u>6.173.112,00</u>

Beschikbaar gestelde bestemmingsreserve "onderwijshuisvesting brede school"

2010 : inrichting kulturhus (rbsl. 21/12/2010)	73.000,00 Via fcl 60541301
Totaal	<u>6.246.112,00</u>

Uitgaven:

2005: voorbereiding, interne/externe uren (fcl 7169801)	123.519,20
2006: voorbereiding, idem (fcl 70580010)	53.130,96
2007: voorbereiding, idem (fcl 70580010)	10.079,14
voorbereiding, idem (fcl 70580015)	20.064,76
2008: voorbereiding, idem (fcl 70580010)	10.830,30
voorbereiding, idem (fcl 70580015)	4.189,12
2009: voorbereiding infra/plein, interne uren (fcl 70300032)	4.058,38
voorbereiding (fcl 70580010)	26.970,34
Bouwsom + overige	5.478.667,29
2010: Inrichting gymzaal(fcl 70050041)	92.863,30
Interne uren infra/plein (fcl 70300032)	23.335,35
Diverse: Opening,evaluatie, opzet BredeschoolNetwork, expl.-beheeropzet kulturhus etc. (fcl.70580010)	47.229,70
BTW-verrekening gymzaal (fcl 70580015)	184.904,64 (waarvan 179.627,46 btw)
2011: Inrichting gymzaal (fcl. 70050041)	491,47

Interne uren infra/plein/verkeer (fci 70300032)
Diverse: exploitatie- contractuitwerkingen, afronding
netwerken tlv voorbereidingskrediet (fci 70580010)

35.300,00
99.820,26 (incl. 20.983,20 bijdrage van Wonion contractkosten)

2010: 1e inrichting kulturhus tlv Reserve
2011: 1e inrichting kulturhus tlv Reserve
2012: toekenning 2-tal planschades

6.215.454,21
38.821,32
31.194,15
12.500,00

6.297.969,68

Overschrijding

51.857,68

Meerkosten en BTW-risico

In 2009 zijn afspraken met Wonion gemaakt over aan de gemeente toe te rekenen meerkosten voor de school en gymzaal van € 327.600, -- ten opzicht van de oorspronkelijke raming van € 5.460.000, -. In het kader van de actieve informatieverstrekking is de raad hier in de raadsrotonde van 14 september 2009 over geïnformeerd.

Onderdeel van deze afspraken was een bedrag van € 179.627, -- te verrekenen met mogelijk door Wonion te behalen BTW voordeel op de bouwkosten van de gymzaal. Om voor BTW aftrek in aanmerking te komen moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, en is honorerings eerst zeker als de belastingdienst definitief heeft beschikt. In ons advies van september 2009 is dat als risicofactor genoemd. De belastingdienst heeft inmiddels voor zowel de gymzaal de Lichtenberg als de Rietborgh aangegeven dat niet aan de voorwaarden voor belaste sportverhuur wordt voldaan en daarom geen BTW verrekening kan worden toegepast. Voor de bepaling van de 90%-norm sportverhuur mogen de klokuren schoolgymondenwijs niet worden meegeteld, omdat daar een andere bekostigingssystematiek via het gemeentefonds geldt.

De daardoor rechtstreeks ontstane verplichting aan Wonion tot voornoemd bedrag is in 2010 middels gecorrigeerde BTW-facturen voldaan en verwerkt in de totaal afrekening. Hieruit vloeit geen verdere nabetaling aan Wonion meer voort

De uitgaven zijn naast bouw, infra, en 1e inrichtingskosten inclusief

Interne uren 2005-2011
Stedenbouwkundige advieen SAB 2005-2007
ICS-adviseurs 2005-2006
Opzet exploitatie en beheerplan kulturhus (Vitrirapport)
Communicatie, nieuwsbrieven, inloopavonden, openingskosten, etc
Juridische kosten diverse contracten/overeenkomsten

215.726,01
17.757,77
130.212,26
12.078,50 (zie ook onder overige kosten)
20.855,57
41.966,40 (waarvan 50%t.l.v. Wonion)

Overige kosten buiten kredieten t.l.v. van productieramingen

Opzet BredeSchoolNetwerk (2009/2010 IJsselkring)
Opzet exploitatie en beheerplan kulturhus (Vitrirapport)

17.160,00 (budget schoolbegeleiding)
30.865,64 (tlv schoolbegeleiding
en 12.078,50 tlv voorbereidingskredieten).



25m

Schaal ca. 1 : 500
Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend (gegevens max. 2 maanden oud. actuele informatie op te vragen bij het Kadaster in Arnhem)